

## IMMOBEL JAARRESULTATEN 2021

### STERKE JAARRESULTATEN BEVESTIGEN HET VEERKRACHTIGE BEDRIJFSMODEL VAN IMMOBEL

Immobel heeft sterke resultaten neergezet met een substantiële omzetgroei. De nettowinst groepsaandeel steeg tot 92,2 miljoen EUR tegenover 33,3 miljoen EUR in 2020. Het rendement op het eigen vermogen bedroeg 19%, ruim boven Immobels doelstelling van 15%. De EBITDA is verdubbeld van 52,8 miljoen EUR tot 103,8 miljoen EUR.

De acquisitie van verschillende zeer kwalitatieve projecten ondersteunde de groei van de onderliggende portefeuille van 5,1 miljard EUR in 2020 tot 5,5 miljard EUR eind 2021 en voorzag de onderneming van een indrukwekkende pijplijn van toekomstige projecten.

Naar aanleiding van deze sterke prestaties verbindt Immobel zich tot een verhoging van het dividend met 10% in lijn met het dividendbeleid, waardoor het voor 2021 op 3,05 euro bruto per aandeel komt te staan.



## FINANCIËLE HOOGTEPUNTEN

- De nettowinst groepsaandeel is bijna verdrievoudigd van 33,3 miljoen EUR in 2020 tot 92,2 miljoen EUR in 2021. De EBITDA is meer dan verdubbeld tot 103,8 miljoen EUR (2020: 52,8 miljoen EUR).
- De bestendige activiteit op de kantorenmarkt werd ondersteund door de aanhoudende trend van 'downsizing' en 'upgrading', met een duidelijke focus op duurzaamheid. De residentiële verkoop werd ondersteund door sterke markten onder impuls van stijgende prijzen en een structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod.
- De verkregen vergunningen vertegenwoordigen een verkoopwaarde van 892 miljoen EUR in 2021 tegenover 506 miljoen EUR in 2020. Dat bedrag omvat de definitieve vergunningen met een verkoopwaarde van 580 miljoen EUR, tegenover 315 miljoen EUR in 2020.
- De toekomstige groeipositie werd versterkt met nieuwe strategische acquisities in België, Frankrijk en Luxemburg, goed voor 560 miljoen EUR in verkoopwaarde. Dat brengt de totale bruto-ontwikkelingswaarde (GDV – Gross Development Value) van de portefeuille op 5,5 miljard EUR.
- De groeistrategie is geruggesteund door de sterke balans met een kasmiddelenpositie van 273 miljoen EUR en de schuldratio van 52,9% op het einde van het jaar.
- Een dividendverhoging voor het vijfde jaar op rij in lijn met het dividendbeleid, dit jaar met 10%, resulterend in een dividend van 3,05 EUR bruto per aandeel.

## BUSINESS MIJLPALLEN

- In Brussel hebben Immobel en Whitewood het kantoorontwikkelingsproject MULTI (45.800 m<sup>2</sup>) volledig verhuurd, met een gewogen gemiddelde verhuurtermijn van ongeveer 12 jaar.
- In Frankrijk ging Immobel een partnerschap aan met de gerenommeerde institutionele investeerders Goldman Sachs Asset Management en Pictet Alternative Advisors voor strategische acquisities in Parijs.
- In Brussel duidde Proximus Immobel aan als voorkeurskandidaat om een akkoord te bereiken over de verkoop, gedeeltelijke terugverhuur en herontwikkeling van de hoofdzetel van Proximus.
- In Spanje boekte Immobel flinke vooruitgang met de nodige stedenbouwkundige procedures voor de bouw van het Four Seasons Marbella Resort.<sup>1</sup>
- In Luxemburg tekende Immobel een overeenkomst voor de aankoop van de hoofdzetel van TotalEnergies op de Route d'Esch.
- In het Verenigd Koninkrijk werd de basis gelegd voor de lancering van Immobel Capital Partners<sup>2</sup>, wat de Europese investment management activiteit aanzienlijk zal versterken.
- Immobel definieerde zijn globale duurzaamheidsstrategie op basis van 13 onderwerpen gerelateerd aan de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties.

<sup>1</sup> Voor meer informatie: <https://www.immobelgroup.com/nl/nieuws/immobel-start-ontwikkeling-four-seasons-marbella-resort-na-stedenbouwkundige-goedkeuring>

<sup>2</sup> Voor meer informatie: <https://www.immobelgroup.com/nl/nieuws/immobel-richt-immobel-capital-partners-op-onder-leiding-van-duncan-owen>

## Financiële resultaten - Nettowinst groepsaandeel haast verdrievoudigd

De onderstaande tabel bevat de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2021 (in miljoen EUR):

Resultaten	31/12/21	31/12/20	Vershil
Inkomsten en overige bedrijfsopbrengsten	392,8	375,4	5%
EBITDA <sup>3</sup>	103,8	52,8	97%
Nettowinst groepsaandeel	92,2	33,3	177%
Nettowinst groepsaandeel per aandeel (EUR/aandeel)	9,25	3,58	158%
Rendement op het eigen vermogen (ROE)	18,7%	7,8%	140%

  

Balans	31/12/21	31/12/20	Vershil
Inventaris <sup>4</sup>	1.261,9	1.140,8	11%
Eigen vermogen groepsaandeel	571,6	491,9	16%
Nettoschuld	593,3	603,9	-2%
Bruto-ontwikkelingswaarde portefeuille GDV (in miljard EUR) <sup>5</sup>	5,5	5,1	8%

In 2021 steeg de nettowinst van Immoebel met 177% tot 92,2 miljoen EUR. Met 19% ligt het rendement op het eigen vermogen (ROE) ruim boven Immobels doelstelling van 15%. De EBITDA steeg met 97% tot 103,8 miljoen EUR. De bruto-ontwikkelingswaarde (GDV) van de portefeuille van de onderneming steeg met 8% van 5,1 miljard EUR in 2020 naar 5,5 miljard EUR in 2021, terwijl de onderliggende inventaris met 11% groeide tot 1,3 miljard EUR dankzij de nieuwe aankopen in 2021. De nettoschuld bleef stabiel aangezien de bijkomende schuld voor nieuwe acquisities werd gecompenseerd door de gegenereerde transactionele cashflow in 2021. Dat resulteerde in een betere algemene schuldratio van 52,9% (vergeleken met 57% eind 2020).

## Sterke take-up op de residentiële en commerciële markten

De residentiële verkopen werden ondersteund door sterke markten die waren gekenmerkt door het structurele onevenwicht tussen vraag en aanbod, wat resulteerde in stijgende prijzen voor residentiële projecten. De verkoop werd vooral aangedreven door O'Sea en Immoebel Home (België), Eden (Duitsland) en Fort d'Aubervilliers (îlot A), Bucolia en Montévrain in Frankrijk. De impact van de pandemie op hoe en waar mensen willen wonen, heeft zich verder vertaald in een grote vraag naar tweede en voorstedelijke woningen.

2021 werd ook gekenmerkt door aanzienlijke huur- en investeringsactiviteiten in onze kantoortak. De verkoop van het BREEAM Outstanding en CO<sub>2</sub>-neutrale gebouw 'Commerce 46' aan Allianz en het BREEAM Excellent en Smart

<sup>3</sup> EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar het bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de beheerskosten)

<sup>4</sup> De inventaris heeft betrekking op vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorraden en contractactiva.

<sup>5</sup> Verkoopwaarde of bruto-ontwikkelingswaarde: totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van een project of van alle projecten in de huidige portefeuille (met inbegrip van projecten waarvoor opschortende voorwaarden gelden en waarvan het management de afsluiting zeer waarschijnlijk acht).

'Möbius II'-gebouw aan de Belgische Staat (eerder dan gepland) hebben substantieel bijgedragen aan een sterke nettowinst. Er werd een huurovereenkomst voor 12 jaar ondertekend met TotalEnergies en een huurovereenkomst voor 9 jaar met een vooraanstaande Amerikaanse financiële instelling voor hun nieuwe Belgische hoofdkantoor in het MULTI-gebouw dat overigens het eerste CO<sub>2</sub>-neutrale kantoorgebouw in Brussel is. Deze transacties illustreren duidelijk hoe investeerders en huurders de kantorenmarkt na de pandemie zien. We zien alsmaar meer bewijzen van een trend naar 'downsizing en upgrading' en een groeiende focus op duurzaamheid, welzijn en flexibiliteit in werkpatronen – allemaal gebieden waar Immobel een sterke staat van dienst heeft.

## **Verbeterd tempo van de vergunningsactiviteit**

De vergunningsactiviteit in 2021 was beter dan in 2020, hoewel de onderneming toch nog te maken kreeg met vertragingen voor sommige van haar residentiële projecten. De vergunningen die Immobel in de loop van het jaar verkreeg bedroegen een verkoopwaarde van 892 miljoen EUR tegenover 506 miljoen EUR in 2020. De definitieve vergunningen die in 2021 werden verkregen hebben een totale verkoopwaarde van 580 miljoen EUR vergeleken met EUR 315 miljoen in 2020.

In België verkreeg Immobel een vergunning voor het residentiële project Îlot Saint-Roch met een verkoopwaarde van 103 miljoen EUR. Immobel verkreeg samen met Dumobil de stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van 200 eenheden in Tielt met een verkoopwaarde van 65 miljoen EUR. In Éghezée bij Namen gaat Immobel een nieuwe, duurzame woonwijk ontwikkelen met 168 wooneenheden (118 huizen en 50 appartementen) met een verkoopwaarde van 57 miljoen EUR.

In Frankrijk werden ook vergunningen verkregen voor onder meer het kantoorproject Montrouge in Parijs met een oppervlakte van 8.700 m<sup>2</sup>, het woonproject Montévrain met een verkoopwaarde van 19 miljoen EUR en het woonproject Bucolia met een verkoopwaarde van 54 miljoen EUR.

## **De bruto-ontwikkelingswaarde (GDV) van 5,5 miljard EUR voorziet vruchtbare bodem voor Immobels verdere groei**

Immobel heeft zijn bruto-ontwikkelingswaarde met meer dan 8% doen stijgen tot 5,5 miljard EUR door activa te verwerven met een verkoopwaarde van 560 miljoen EUR, wat zal zorgen voor een sterke pipeline van toekomstige opportuniteiten.

In Parijs heeft Immobel samengewerkt met twee gerenommeerde institutionele investeerders: samen met Goldman Sachs Asset Management verwierf Immobel een hoogwaardig gemengd commercieel en kantoorgebouw in het centrum van Parijs, en samen met Pictet Alternative Advisors een kantoorgebouw in de Parijse Operawijk dat een belangrijke opportuniteit voor herontwikkeling biedt op een van de meest gegeerde locaties van Parijs. Daarnaast kreeg Immobel de opdracht voor de verbouwing van het iconische Tati Barbès-gebouw tot woningen, winkels en kantoren.

Vastgoed herbestemmen of duurzaam gemengd gebruik toepassen in projecten is Immobels antwoord op de belangrijkste uitdagingen van grote Europese steden, waarbij niet alleen het woningtekort maar ook de milieu-uitdagingen worden aangepakt.

In het kader van de investment management activiteiten verwierf de vastgoedontwikkelaar het Scorpio-gebouw in de wijk Cloche d'Or in Luxemburg. Er is ook een overeenkomst ondertekend met TotalEnergies over de aankoop van diens hoofdkantoor, gelegen op Route d'Esch 310-312 in Luxemburg.

In België verwierf Immobel het hoofdkantoor van Sabam en dat van TotalEnergies in de Europese wijk in Brussel. Dankzij de solide financiële resultaten van het boekjaar 2021 kan Immobel zijn businessplan voortzetten. Naar aanleiding van deze sterke prestaties verbindt Immobel zich tot een verhoging van het dividend met 10% in lijn met het dividendbeleid, waardoor het voor 2021 op 3,05 EUR bruto per aandeel komt te staan. Mogelijke vergunningsvertragingen zullen naar verwachting worden afgezwakt in 2022 door onze robuuste kantooractiviteit en de aanhoudend sterke vraag op de residentiële markt.

Aangezien Immobel slechts in beperkte mate is blootgesteld aan de Oost-Europese markt (met maar twee projecten in Polen), verwacht ze niet dat de oorlog in Oekraïne een directe impact zal hebben op haar activiteiten. Het management blijft echter waakzaam voor mogelijke indirecte gevolgen, zoals stijgende rentevoeten, inflatie en bouwkosten.

## **Sterke balans**

Immobel heeft een sterke balans met 273 miljoen EUR in kasmiddelen en een schuldratio van 52,9%. In 2021 gaf Immobel 125 miljoen EUR uit aan groene obligaties, wat de ESG-strategie van de onderneming versterkt en aantoont dat de investeerders belang hechten aan klimaat- en milieukwesties, en dat zij ook vertrouwen in Immobel en het onderliggend businessplan. Immobels strategie blijft gericht op de ontwikkeling van projecten met hoge duurzaamheidsdoelstellingen die de Europese steden van morgen helpen creëren.

## **Jaarlijks financieel verslag 2021**

Het volledige jaarlijks financieel verslag 2021, inclusief het ESG-verslag van Immobel, zal beschikbaar zijn op de website vanaf vrijdag 18 maart 2022.

## **Financiële kalender**

### **Financiële kalender 2022/2023**

Algemene Vergadering 2022	21 april 2022
Publicatie van de halfjaarresultaten 2022	8 september 2022
Publicatie van de jaarresultaten 2022	9 maart 2023
Algemene Vergadering 2023	20 april 2023

*De commissaris, KPMG Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Filip De Bock, heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen afwijking van materieel belang hebben aan het licht gebracht in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in huidig communiqué.*



**Voor meer details:**

Karel Breda\*  
Chief Financial Officer  
+32 (0)2 422 53 50

[Karel.Breda@immobelgroup.com](mailto:Karel.Breda@immobelgroup.com)

\*als vertegenwoordiger van KB Financial Services BV

Caroline Kerremans\*  
Head of Corporate Communications  
+32 (0)2 422 53 37

[caroline.kerremans@immobelgroup.com](mailto:caroline.kerremans@immobelgroup.com)

\* als vertegenwoordiger van Celeste CommV

**Over ImmoBel:** ImmoBel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, creëert hoogwaardige, toekomstgerichte stedelijke omgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en zich ontspannen, en specialiseert zich in gemengd vastgoed. Met een marktkapitalisatie van meer dan 650 miljoen euro en een portfolio van meer van 1.600.000 m<sup>2</sup> vastgoedontwikkelingen in 6 landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland) speelt ImmoBel een leidersrol in het Europese vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzame stadsontwikkeling. Bovendien besteedt ze een deel van haar winsten aan goede doelen op het vlak van gezondheidszorg, cultuur en sociale inclusie. ImmoBel telt ongeveer 200 medewerkers.

Ga naar [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com) voor meer informatie.

