



IMMOBEL
since 1863

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie
Brussel, 29 maart 2019, 17.40 uur

IMMOBEL bereikt een EBITDA van EUR 75,1 miljoen¹ en een nettowinst van EUR 56,8 miljoen², een recordprestatie

- IMMOBEL verdubbelde zijn bedrijfsopbrengsten in 2018 ruimschoots, tot EUR 326,1 miljoen. Zijn EBITDA en nettowinst bereikten een recordniveau van respectievelijk EUR 75,1 miljoen en EUR 56,8 miljoen. Dat is goed voor een stijging van het nettoresultaat per aandeel van EUR 1,26/aandeel naar EUR 6,47/aandeel.
- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 met bijna 90 % overtroffen door 189.200 m² aan hoofdzakelijk residentiële projecten toe te voegen aan zijn portefeuille in België en Luxemburg.
- Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 344,7 miljoen en een nettoschuld van EUR 341,1 miljoen per eind 2018, wat resulteert in een schuldgraad van 50 %. Die positie geeft het de nodige bewegingsruimte om verder te groeien en de inkomsten te diversifiëren.
- De jaren 2019, 2020 en 2021 zullen naar verwachting sterke resultaten laten optekenen op basis van de bestaande pijplijn en de Europese expansiestrategie.
- Voor het boekjaar 2018 bevestigt de raad van bestuur van IMMOBEL dat het dividend met 10 % stijgt, tot EUR 2,42 per aandeel.

Financiële resultaten die records breken ...

De tabel hieronder geeft een overzicht van de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor het boekjaar 2018 (in miljoen euro):

Resultaat	31/12/2018	31/12/2017	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	326,1	149	+ 219 %
EBITDA	75,1	25,8	+ 291 %
Groepsaandeel in nettowinst	56,8	11	+ 514 %

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfswinst voor aftrek van afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de Administratiekosten)

² Nettowinst verwijst naar de resultaten over het jaar (aandeel van IMMOBEL)



Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	6,47	1,26	+ 514 %
Dividend per aandeel (EUR/aandeel)	2,42	2,2	+ 10 %

Balans	31/12/2018	31/12/2017	Evolutie
Eigen vermogen	344,7	306,9	+ 12 %
Netto financiële schuld	341,1	251,0	+ 36 %

- De verdubbeling van de **bedrijfsopbrengsten** werd gedreven door hogere verkoop in het residentiële segment in België, Luxemburg en Polen (stijging met 38 % tot EUR 172,2 miljoen) en de verkoop van een kantoorgebouw in Polen (EUR 120,1 miljoen). Landbanking droeg EUR 21 miljoen bij tot de bedrijfsopbrengsten van 2018.
- De sterke **groei van de EBITDA en de nettowinst** was te danken aan bedrijfsopbrengstengerelateerde ontwikkelingen en de bijdrage van joint-ventureprojecten in België en Luxemburg (waaronder Universalis Park en Ernest, het voormalige Solvay).
- De toename van de **nettoschuld** weerspiegelt hoofdzakelijk de verwerving van nieuwe projecten (waarbij de opbrengst van de onlangs uitgegeven obligatie van EUR 100 miljoen werd gebruikt, alsook projectfinanciering) en de uitbetaling van het dividend (EUR 19 miljoen), gedeeltelijk gecompenseerd door andere operationale cashflows (door gebruik te maken van de verkoopopbrengst van Cedet en de verschillende projecten die momenteel in aanbouw en in voorverkoop zijn). De vennootschap sloot het jaar af met een cashpositie van EUR 170,9 miljoen in vergelijking met EUR 147,9 miljoen per eind 2017.

... gedreven door de sterke prestaties van de portefeuille

De portefeuille omvat momenteel meer dan 822.000 m², waarvan 800.000 m² is verspreid over België, Luxemburg en Polen; en 22.000 m² een deelneming van 15 % vertegenwoordigt in Nafilyan & Partners, een filiaal voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk en een landbank van 400 hectare in België.

In België bleef IMMOBEL werken aan meer dan 10 residentiële projecten die in 2017 werden gelanceerd (154.200 m²) en bereikte een omzet van EUR 122,9 miljoen.

- Momenteel zijn er verschillende grote projecten in aanbouw en voorverkoop. De tabel hieronder geeft de uitstekende verkoopprestaties weer van de teams van IMMOBEL:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000 (Fase 1: 15.000)	91 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500 (Fase 1: 18.000)	75 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q2 2019
Mobius	60.000 (Fase 1: 28.000)	100 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2018	Q4 2019
Ernest	50.000 (Fase 1: 23.800)	100 % (van fase 1)	ging van start in 2014	2016



	(Fase 2: 26.200)	84 % (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	99 %	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	68 %	ging van start in Q4 2017	Q2 2019
Royal Louise	8.000	74 %	ging van start in Q1 2018	Q2 2020
Greenhill Park	6.000	76 %	ging van start in Q3 2017	Q3 2019
't Zout	4.700	65 %	ging van start in Q4 2017	Q3 2019

- De aanvraag voor de bouwvergunning werd ingediend of wordt momenteel ingediend voor verschillende projecten, waaronder de tweede fase van O'Sea (24.000 m²), Universalis Park (57.000 m²), De Brouckère (43.800 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²) en RAC 4 (56.100 m²).
- Naast de hierboven genoemde residentiële projecten in België verkocht Landbanking 243 bouwgronden in 2018.

In Luxemburg genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 61,1 miljoen in 2018 na de opmerkelijk succesvolle commercialisering van hoofdzakelijk residentiële projecten in ontwikkeling.

De tabel hieronder geeft een overzicht van verschillende grote projecten die momenteel in voorverkoop zitten:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000 (Fase 1: 13.700)	100 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2018	Q4 2020
	(Fase 2: 9.700)	99 % (van fase 2)	ging van start in Q1 2018	Q1 2020
Infinity	33.300 (Working: 6.800 - Shopping: 6.500)	100 % (Working & Shopping)	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
	(Living: 20.000)	99 % (Living)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8.100	92 %	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

- Bovendien zitten de projecten Polvermillen (26.600 m²) en Nova (voordien Centre Etoile) (4.200 m²) in de aanvraagfase van de bouwvergunning.



In Polen genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 129,4 miljoen op de verkoop van Cedet alsook op residentiële verkopen via de eerste fase van het Granary Island-project (62.000 m²), dat al voor 90,9 % werd voorverkocht.

- IMMOBEL heeft een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning voor de volgende fasen van het Granary Island-project (41.700 m²). Bovendien is de bouwfase van het Central Point-gebouw (18.000 m² kantoren) in het centrum van Warschau van start gegaan.
- IMMOBEL heeft het Cedet-kantoorgebouw (22.300 m²) in november 2018 verkocht aan een Aziatisch investeringsfonds.

In Frankrijk bedroeg de omzet van Nafilyan & Partners (waarvan IMMOBEL 15 % bezit) in 2018 EUR 169,7 miljoen, met 17 projecten die in aanbouw en in voorverkoop zijn en 822 appartementen die werden verkocht.

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

Een coherente pan-Europese groeistrategie

In de loop van 2018 versterkte IMMOBEL de implementatie van zijn strategisch businessplan, met een focus op verschillende soorten ontwikkeling (hoofdzakelijk residentieel en gemengd gebruik) en de pan-Europese expansie. De doelstelling is om een gediversifieerde portefeuille op te bouwen die groei en recurrente resultaten oplevert.

“Zoals verwacht was meer dan 50 % van het nettoresultaat dit jaar afkomstig van de residentiële sector, en dat in de vier geografische regio's waar we actief waren in 2018. Deze trend zal zich de komende jaren doorzetten”, aldus Alexander Hodac, Chief Executive Officer van IMMOBEL Group.

- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 met bijna 90 % overtroffen door een deelneming van 30 % te nemen in Urban Living Belgium (± 130.000 m² - het aandeel van IMMOBEL met 10 projecten) om zijn ontwikkelingsportefeuille uit te breiden, hoofdzakelijk in Vlaanderen (Antwerpen en Gent), maar ook in Wallonië (Luik).
- Eind juli verwierf IMMOBEL de vennootschap Thomas SA, die eigenaar is van een kantoorgebouw van 5.700 m² gelegen aan de ingang van de nieuwe belangrijke ziekenhuisbuurt in Strassen (Luxemburg) die momenteel opnieuw wordt ontwikkeld. Parallel daarmee heeft de Groep haar portefeuille in Luxemburg versterkt op premiumlocaties, dankzij drie belangrijke stedelijke projecten: Laangfur (22.600 m²), Cat Club (4.300 m²) en Mamer & Beggen (13.800 m²), hoofdzakelijk in het kader van omvangrijke transacties, die bevestigen dat IMMOBEL een volledige partner is voor stedelijke planning. Last but not least sloot IMMOBEL het jaar af met de aankoop van de vennootschap Michaël Ostlund Property nv, eigenaar van het gebouw Belliard 5-7 gelegen aan het kruispunt van de Belliardstraat en Handelsstraat in het hart van de Europese wijk in Brussel. Dankzij deze nieuwe ontwikkeling is IMMOBEL opnieuw aanwezig in de Europese wijk met als doel een belangrijk en duurzaam project te ondernemen. *“We hebben echte expertise in kantoren, en we geloven meer dan ooit in de herontwikkeling van de Europese wijk,”* aldus Alexander Hodac, Chief Executive Officer van IMMOBEL Group.
- Na een strategische denkoefening heeft IMMOBEL besloten om zijn internationale aanwezigheid verder te versterken door de markt van kantoorontwikkeling in Parijs te betreden. *“Naast de residentiële markt biedt Parijs immers mooie kansen voor kantoren, ondersteund door een positief economisch klimaat in Frankrijk en Europa”,* zegt Marnix Galle, Executive Chairman van IMMOBEL



Group. *“Daarom hebben wij Julien Michel, Algemeen Directeur van IMMOBEL Frankrijk, Commercieel Vastgoed, aangenomen. Hij is verantwoordelijk voor onze operaties voor kantoorontwikkeling bij IMMOBEL France en heeft reeds een dynamisch team opgebouwd om op deze markt verder te groeien. Op dit ogenblik is het team in exclusieve onderhandelingen voor meer dan 40.000 m² aan kantoorontwikkelingen,”* voegt hij eraan toe.

- IMMOBEL en Fort Partners zijn exclusieve onderhandelingen aangegaan met de Four Seasons Group om een residentieel en hotelresort genaamd 'Four Seasons' te ontwikkelen in Marbella. Dit project belichaamt de ambitie van de Groep om haar diversificatiestrategie voort te zetten en te investeren in nieuwe sectoren.
- Onlangs heeft IMMOBEL Group ervoor gekozen om te investeren op de Duitse markt door het iconische woonproject van 20.000 m² in Frankfurt over te nemen. Daarmee bevestigt de Groep haar ambities en de onverminderde consolidatie van haar Europese aanwezigheid. *“Deze verwerving toont aan dat IMMOBEL Group een sterke interesse heeft voor Duitsland, waar we meer projecten willen ontwikkelen, om zo groei en resultaten te boeken net zoals bij andere dochterondernemingen,”* aldus Karel Breda, de nieuwe CFO van de Groep.

Kapitaalstructuur: een troef voor verdere groei

- De balans van IMMOBEL is erg solide, met een eigen vermogen van EUR 344,7 miljoen en een nettoschuld van EUR 341,1 miljoen, wat overeenkomt met een schuldgraad van 50 %. Hierdoor heeft de vennootschap voldoende financiële slagkracht om zijn portefeuille en bijgevolg resultaat verder te laten groeien.
- Het bedrijf plaatste succesvol obligaties voor de retail ten belope van EUR 100 miljoen en sloot 2018 af met een cashpositie van EUR 170,9 miljoen.

Dividend

- Voor het boekjaar 2018 bevestigt de raad van bestuur van IMMOBEL dat het dividend met 10 % stijgt tot EUR 2,42 per aandeel, betaalbaar in cash.

IMMOBEL als een Maatschappelijk Verantwoord Bedrijf

Zoals overeengekomen door de raad van bestuur zal tot 1 % van de nettowinst van de Groep worden toegewezen aan liefdadigheidsinstellingen. *“We willen een CO₂-efficiënt bedrijf worden. Onze projecten moeten economische, maatschappelijke en welzijnsvoordelen opleveren voor de gemeenschap, met een zo laag mogelijke voetafdruk,”* zegt Marnix Galle, Executive Chairman. *“Eerlijkheid en transparantie zijn centrale bedrijfswaarden, en zullen intensiever dan ooit worden toegepast in ons bedrijf,”* besluit hij.

Einde van het liquiditeitscontract

IMMOBEL kondigt aan dat haar liquiditeitscontract met Kepler Cheuvreux zal eindigen op 31 maart 2019.

Met betrekking tot de transacties vindt een wekelijkse *reporting* plaats in de vorm van een persbericht op de internetsite van IMMOBEL, op het volgende adres <https://www.immobelgroup.com/nl/press-releases/?year=2019&category=103>.



Financiële kalender

Gewone Algemene Vergadering 2019	23 mei 2019
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2019	19 september 2019
Gewone Algemene Vergadering 2020	28 mei 2020

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:

Alexander Hodac*, Chief Executive Officer van IMMOBEL
+32 (0)2 422 53 11
alexander.hodac@immobelgroup.com

* permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

Over IMMOBEL:

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 van meer dan 500 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 820.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland) en vervult zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid door tot 1 % 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-efficiënt bedrijf te worden.

Voor meer informatie: www.immobelgroup.com



Bijlage - Geconsolideerde jaarrekening per 31 december 2018

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	NOTES	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
VASTE ACTIVA		181 670	66 454	66 179
Immateriële vaste activa	11	427	405	405
Materiële vaste activa	12	947	1 034	1 034
Vastgoedbeleggingen	13	104 290	2 960	2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	46 451	26 452	26 387
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	24 151	24 345	24 345
Overige financiële vaste activa		806	1 259	1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	15	4 501	4 377	4 167
Overige vaste activa		97	5 623	5 623
VLOTTENDE ACTIVA		784 700	738 985	734 063
Vorraden	16	511 837	519 973	518 514
Handelsvorderingen	17	20 734	11 694	11 694
Contractactiva	18	10 954	8 280	
Fiscale vorderingen		921	165	165
Overige vlottende activa	19	22 562	31 246	36 063
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		46 328	18 934	18 934
Overige financiële vlottende activa		478	768	768
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	170 886	147 926	147 926
TOTAAL ACTIVA		966 370	805 439	800 242

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	344 749	306 958	303 578
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		344 633	306 941	303 561
Kapitaal		97 256	97 256	97 256
Ingehouden winsten		247 174	209 603	206 224
Reserves		203	82	82
MINDERHEIDSBELANGEN		116	17	17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		332 875	340 185	338 838
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	618	672	672
Uitgestelde belastingsschulden	15	9 681	7 854	6 507
Financiële schulden	20	322 040	330 090	330 090
Afgeleide financiële instrumenten	20	536	1 568	1 568
Handelsschulden		-	-	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		288 746	158 296	157 826
Voorzieningen	23	1 896	1 355	1 355
Financiële schulden	20	193 749	68 816	68 816
Afgeleide financiële instrumenten		-	-	-
Handelsschulden	24	48 470	41 493	41 493
Contract verplichtingen	25	7 259	470	
Fiscale schulden		5 303	6 211	6 211
Overige kortlopende verplichtingen	26	32 069	39 952	39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		966 370	805 439	800 242



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		326 131	148 999
Omzet	2	313 420	145 000
Overige bedrijfsopbrengsten	3	12 711	3 999
BEDRIJFSKOSTEN		-260 953	-127 082
Kostprijs van de omzet	4	-235 325	-106 711
Kosten voor commercialisatie	5	-1 193	-2 177
Administratiekosten	6	-24 435	-18 194
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		5 171	3 379
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	- 114	4 368
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	5 285	- 989
BEDRIJFSRESULTAAT		70 349	25 296
Renteopbrengsten		2 099	2 199
Rentelasten		-5 215	-4 178
Overige financiële opbrengsten		1 095	1 152
Overige financiële kosten		-2 786	-3 941
FINANCIËEL RESULTAAT	8	-4 807	-4 768
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		65 542	20 529
Belastingen	9	-8 629	-9 596
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		56 913	10 933
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 913	10 933
Aandeel van de minderheidsbelangen		99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 814	11 035
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 913	10 933
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		77	21
Omrekeningsverschillen		77	21
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	22	45	- 560
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	22	45	- 560
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		122	- 539
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		57 035	10 394
Aandeel van de minderheidsbelangen		99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 936	10 496
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	10	6.48	1.26
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	10	6.49	1.20
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	10	6.47	1.26
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	10	6.48	1.20