



IMMOBEL
since 1863

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 29 mars 2019, 17h40

IMMOBEL réalise un EBITDA de 75,1 millions EUR¹ et affiche un bénéfice net de 56,8 millions EUR², une performance record

- IMMOBEL a plus que doublé son chiffre d'affaires en 2018 à 326,1 millions EUR tandis que son EBITDA et son résultat net ont atteint un niveau record de 75,1 millions EUR et 56,8 millions EUR respectivement, soit une hausse du résultat net par action de 1,26 à 6,47 EUR.
- IMMOBEL a dépassé son objectif d'acquisition de 2018 de près de 90 % en ajoutant 189 200 m² de projets principalement résidentiels à son portefeuille en Belgique et au Luxembourg.
- Le bilan de la société reste solide, avec des fonds propres de 344,7 millions EUR et un endettement net de 341,1 millions EUR à la fin 2018, conduisant à un ratio endettement net/capitaux propres de 50 %. Cette position lui donne la latitude financière nécessaire pour poursuivre sa croissance et diversifier ses gains.
- 2019, 2020 et 2021 fourniront, selon les prévisions, de solides résultats basés sur le portefeuille existant et sur la stratégie développée.
- Pour l'exercice 2018, le conseil d'administration d'IMMOBEL confirme une augmentation de 10 % des dividendes, soit 2,42 EUR par action.

Résultats financiers record...

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice 2018 (millions EUR) :

Résultats	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Chiffre d'affaires	326,1	149	+ 219 %
EBITDA	75,1	25,8	+ 291 %
Résultat net - part du Groupe	56,8	11	+ 514 %

¹ EBITDA (Bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au Résultat d'exploitation avant amortissement et dépréciations d'actifs (tel qu'il est inclus dans les Frais d'administration)

² Le bénéfice ou résultat net désigne le résultat de l'année (part d'IMMOBEL)



Résultat net par action (EUR/action)	6,47	1,26	+ 514 %
Dividende attribué à chaque action (EUR/action)	2,42	2,2	+ 10 %

Bilan	31/12/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres	344,7	306,9	+ 12 %
Endettement net	341,1	251,0	+ 36 %

- Le doublement du **chiffre d'affaires** s'explique par la progression des ventes dans le segment résidentiel en Belgique, au Luxembourg et en Pologne (+ 38 % pour atteindre 172,2 millions EUR) et la vente d'un immeuble de bureaux en Pologne (120,1 millions EUR). Les lotissements ont contribué à raison de 21 millions EUR au chiffre d'affaires de 2018.
- Une forte **croissance de l'EBITDA et du revenu net** a été induite par des développements liés au chiffre d'affaires et la contribution à des projets en joint-ventures en Belgique et au Luxembourg (dont Universalis Park et Ernest - ex-Solvay).
- La hausse de l'**endettement net** traduit principalement l'acquisition de nouveaux projets (utilisation des produits des obligations nouvellement émises pour 100 millions EUR et du financement de projets) et le paiement du dividende (19 millions EUR), partiellement compensés par les autres flux de trésorerie résultant de l'exploitation (dont le produit de la vente de Cedet et les différents projets en cours de construction et de commercialisation). La société a terminé l'année avec une situation de trésorerie de 170,9 millions EUR contre 147,9 millions EUR fin 2017.

... générés par de solides performances du portefeuille

Le portefeuille de développement actuel comprend plus de 822 000 m², dont 800 000 m² sont répartis dans toute la Belgique, le Luxembourg et la Pologne et 22 000 m² représentent une part de 15 % dans Nafilyan & Partners, une société liée de développement résidentiel en France et des lotissements de 400 hectares en Belgique.

En Belgique, IMMOBEL a continué de travailler sur plus de 10 projets résidentiels lancés en 2017 (154 200 m²) et a réalisé un chiffre d'affaires de 122,9 millions EUR.

- Divers projets d'envergure sont en cours de commercialisation et en phase de construction. Le tableau ci-dessous illustre les excellentes ventes des équipes d'IMMOBEL :

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Universalis Park	110 000 (Phase 1 : 15 000)	91 % (de la phase 1)	début T4 2015	T4 2018
O'Sea	88 500 (Phase 1 : 18 000)	75 % (de la phase 1)	début T1 2017	T2 2019
Mobius	60 000 (Phase 1 : 28 000)	100 % (de la phase 1)	début T1 2018	T4 2019
Ernest	50 000 (Phase 1 : 23 800)	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016



	(Phase 2 : 26 200)	84 % (de la phase 2)	début T4 2017	T2 2020
Lake Front	12 000 (Phase 1 : 7 000)	100 % (de la phase 1)	début T3 2014	T3 2016
	(Phase 2 : 5 000)	96 % (de la phase 2)	début T2 2016	T3 2018
Riverview	11 000	99 %	début T3 2015	T4 2017
Parc Seny	13 200	68 %	début T4 2017	T2 2019
Royal Louise	8 000	74 %	début T1 2018	T2 2020
Greenhill Park	6 000	76 %	début T3 2017	T3 2019
't Zout	4 700	65 %	début T4 2017	T3 2019

- La demande de permis a été soumise ou est sur le point de l'être pour divers projets tels que la deuxième phase d'O'Sea (24 000 m²), Universalis Park (57 000 m²), De Brouckère (43 800 m²), Îlot Saint-Roch (26 000 m²), et RAC 4 (56 100 m²).
- Outre les projets résidentiels précédents en Belgique, la division Lotissements a vendu 243 terrains à bâtir en 2018.

Au Luxembourg, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 61,1 millions EUR en 2018 après le succès remarquable de la commercialisation de projets principalement résidentiels en cours de développement.

Le tableau ci-dessous indique différents projets majeurs actuellement au stade de la prévente :

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000 (Phase 1 : 13 700)	100 % (de la phase 1)	début T4 2018	T4 2020
	(Phase 2 : 9 700)	99 % (de la phase 2)	début T1 2018	T1 2020
Infinity	33 300 (Working : 6 800 - Shopping : 6 500)	100 % (Working & Shopping)	début T4 2017	T4 2019
	(Living : 20 000)	99 % (Living)	début T4 2017	T2 2020
Fuussbann	8 100	92 %	début T1 2017	T2 2019

- Par ailleurs, les projets Polvermillen (26 600 m²) et Nova (ex-Centre Etoile) (4 200 m²) sont au stade de la demande de permis.



En Pologne, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 129,4 millions EUR provenant de la vente de Cedet et par le biais de la première phase du projet Granary Island (62 000 m²), qui est déjà prévu à 90,9 %.

- IMMOBEL a soumis une demande de permis de bâtir pour les phases suivantes du projet Granary Island (41 700 m²). En outre, la phase de construction du bâtiment Central Point (18 000 m² de bureaux) dans le centre de Varsovie a été entamée.
- IMMOBEL a vendu l'immeuble de bureaux Cedet (22 300 m²) en novembre 2018 à un fonds d'investissement asiatique.

En France, le chiffre d'affaires de Nafilyan & Partners (dont IMMOBEL détient 15 %) a atteint 169,7 millions en 2018, avec 17 projets en cours de commercialisation et 822 appartements vendus.

Pour plus d'informations à propos des projets, veuillez [cliquer ici](#).

Une stratégie de croissance pan-européenne cohérente

Au cours de l'année 2018, IMMOBEL a renforcé la mise en œuvre de son business plan stratégique en se concentrant sur différents types de développement (majoritairement résidentiel et mixte) et son expansion paneuropéenne. L'objectif est de constituer un portefeuille diversifié générant une croissance et des résultats récurrents.

« Comme attendu, plus de 50 % des résultats nets proviendront du secteur résidentiel cette année dans les 4 zones géographiques dans lesquelles nous opérons en 2018 et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années », explique Alexander Hodac, CEO du Groupe IMMOBEL.

- IMMOBEL a déjà dépassé de près de 90 % son objectif d'acquisition de 2018 en prenant une part de 30 % dans Urban Living Belgium (± 130 000 m² - part d'IMMOBEL avec 10 projets) afin d'étendre son portefeuille de développement, principalement en Flandre (Anvers et Gand) mais aussi en Wallonie (Liège).
- À la fin juillet, IMMOBEL a fait l'acquisition de la société Thomas SA, propriétaire d'un immeuble de bureaux de 5700 m² situé à l'entrée du nouveau grand district clinique en cours de rénovation à Strassen, au Luxembourg. Dans le même esprit, le Groupe a étendu son portefeuille luxembourgeois dans des sites de premier ordre avec trois grands projets urbains : Laangfur (22 600 m²), Cat Club (4 300 m²) et Mamer & Beggen (13 800 m²), notamment dans le cadre d'opérations à grande échelle confirmant IMMOBEL comme partenaire à part entière dans l'aménagement urbain. Enfin, IMMOBEL a terminé l'année en achetant la société Michaël Ostlund Property SA, propriétaire de l'immeuble Belliard 5-7, situé à l'intersection de la rue Belliard et de la rue du Commerce, au cœur du quartier européen à Bruxelles. Avec ce nouveau développement, IMMOBEL revient dans le quartier européen dans le but d'entreprendre un grand projet durable. *« Nous disposons d'une réelle expertise dans les immeubles de bureaux, et nous croyons plus que jamais dans la refonte du quartier européen. »* déclare Alexander Hodac, Chief Executive Officer du Groupe IMMOBEL.
- Après une analyse stratégique, IMMOBEL a décidé de renforcer encore sa présence internationale en entrant sur le marché du développement de bureaux à Paris. *« Paris offre d'excellentes opportunités pour les bureaux, générées par un environnement économique positif en France et en Europe »,* déclare Marnix Galle, Président Exécutif du Groupe IMMOBEL. *« C'est pourquoi nous avons embauché Julien Michel, Directeur Général de IMMOBEL France Tertiaire, qui est en charge de nos opérations d'aménagement de bureaux chez IMMOBEL France et qui a déjà construit une équipe dynamique pour*



aller de l'avant sur le marché. Actuellement l'équipe est entrée en négociations exclusives pour plus de 40 000 m² de développement de bureaux. » ajoute-t-il.

- IMMOBEL et Fort Partners ont conclu des négociations exclusives avec le Groupe Four Seasons en vue de développer un nouveau complexe hôtelier de luxe à Marbella, dénommé « Four Seasons ». Ce projet traduit la volonté du Groupe de mettre en œuvre sa stratégie de diversification et d'investir dans de nouveaux secteurs.
- Récemment, le Groupe IMMOBEL a choisi d'investir sur le marché allemand en acquérant le projet résidentiel emblématique de 20 000 m² à Francfort, confirmant ses ambitions avec une consolidation de sa présence européenne à un rythme soutenu. « *Cette acquisition démontre l'intérêt du Groupe IMMOBEL en Allemagne, où nous recherchons davantage de projets, en vue de créer une croissance et des résultats comme nous le faisons avec d'autres filiales* », explique Karel Breda, nouveau CFO du Groupe.

Structure du capital : un atout pour la croissance future

- La solidité du bilan d'IMMOBEL, avec des fonds propres de 344,7 millions EUR et un endettement net de 341,1 millions EUR, conduisant à un ratio endettement net/capitaux propres de 50 %, donne à la société une latitude financière suffisante pour poursuivre la croissance de son portefeuille et, par conséquent, de ses bénéficiaires.
- La société a placé avec succès des obligations de détail pour un montant de 100 millions EUR et a terminé 2018 avec une situation de trésorerie de 170,9 millions EUR.

Dividende

- Pour l'exercice fiscal 2018, le conseil d'administration d'IMMOBEL confirme une augmentation de 10 % du dividende, soit un paiement de 2,42 EUR par dividende, payable en espèces.

Responsabilité sociétale d'entreprise d'IMMOBEL

Comme convenu par le Conseil d'administration, jusqu'à 1 % du bénéfice net du Groupe sera attribué à des œuvres caritatives. « *Nous travaillons à devenir une entreprise soucieuse de son impact en CO₂. Nos projets doivent apporter des avantages économiques et sociaux et du bien-être à leurs communautés en gardant une empreinte écologique minimale* », indique Marnix Galle, Président Exécutif. « *L'honnêteté et la transparence, les valeurs fondamentales de notre société, seront déployées plus intensément que jamais dans l'ensemble de notre société* », conclut-il.

Cessation du contrat de liquidité

IMMOBEL annonce que son contrat de liquidité avec Kepler Cheuvreux prendra fin ce 31 mars 2019.

Les transactions font l'objet d'un *reporting* hebdomadaire par voie de communiqué de presse qui est publié sur le site Internet d'IMMOBEL à l'adresse suivante <https://www.immobelgroup.com/fr/press-releases/?year=2019&category=103>.



Calendrier financier

Assemblée Générale Ordinaire 2019	23 mai 2019
Publication des résultats semestriels 2019	19 septembre 2019
Assemblée Générale Ordinaire 2020	28 mai 2020

Le commissaire aux comptes, Deloitte Réviseurs d'Entreprises SCRL, représenté par Kurt Dehoorne, a confirmé que l'audit complet n'a à ce jour révélé aucune anomalie significative dans le projet de compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé de la situation financière et l'état consolidé des flux de trésorerie, et que les données comptables présentées dans le communiqué de presse sont cohérentes, à tous égards importants, avec le projet de compte de résultat consolidé, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé de la situation financière et l'état consolidé des flux de trésorerie dont il est issu.

Pour plus de précisions :

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

*représentant permanent de la SPRL AHO Consulting

À propos d'IMMOBEL :

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie intelligente et ses 200 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces, urbains mixtes ainsi que dans ceux du lotissement et de l'hospitalité, atteignant une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché. IMMOBEL poursuit son expansion pan-européenne avec un portefeuille de plus de 820.000 m² en développement dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne) et exerce sa responsabilité sociale en rétribuant jusqu'à 1 % de ses bénéfices au soutien de projets caritatifs dans les domaines de la Santé, de la Culture et de l'Inclusion sociale. Le Groupe met en œuvre une vision durable du développement urbain et travaille à devenir une société soucieuse de son impact en CO₂.

Pour plus d'informations, consultez le site www.immobelgroup.com



Annexe – Comptes consolidés au 31 décembre 2018

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	NOTES	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
ACTIFS NON COURANTS		181 670	66 454	66 179
Immobilisations incorporelles	11	427	405	405
Immobilisations corporelles	12	947	1 034	1 034
Immeubles de placement	13	104 290	2 960	2 960
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	14	46 451	26 452	26 387
Avances aux coentreprises et entreprises associées	14	24 151	24 345	24 345
Autres actifs financiers non-courants		806	1 259	1 259
Actifs d'impôts différés	15	4 501	4 377	4 167
Autres actifs non courants		97	5 623	5 623
ACTIFS COURANTS		784 700	738 985	734 063
Stocks	16	511 837	519 973	518 514
Créances commerciales	17	20 734	11 694	11 694
Actifs de contrats	18	10 954	8 280	
Créances fiscales		921	165	165
Autres actifs courants	19	22 562	31 246	36 063
Avances aux coentreprises et entreprises associées		46 328	18 934	18 934
Autres actifs financiers courants		478	768	768
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	170 886	147 926	147 926
TOTAL DES ACTIFS		966 370	805 439	800 242

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	21	344 749	306 958	303 578
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		344 633	306 941	303 561
Capital		97 256	97 256	97 256
Résultats non distribués		247 174	209 603	206 224
Réserves		203	82	82
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		116	17	17
PASSIFS NON COURANTS		332 875	340 185	338 838
Pensions et obligations similaires	22	618	672	672
Impôts différés	15	9 681	7 854	6 507
Dettes financières	20	322 040	330 090	330 090
Instruments financiers dérivés	20	536	1 568	1 568
Dettes commerciales		-	-	-
PASSIFS COURANTS		288 746	158 296	157 826
Provisions	23	1 896	1 355	1 355
Dettes financières	20	193 749	68 816	68 816
Instruments financiers dérivés		-	-	-
Dettes commerciales	24	48 470	41 493	41 493
Passifs de contrats	25	7 259	470	
Dettes fiscales		5 303	6 211	6 211
Autres passifs courants	26	32 069	39 952	39 952
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		966 370	805 439	800 242



ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
REVENUS OPÉRATIONNELS		326 131	148 999
Chiffre d'affaires	2	313 420	145 000
Autres produits opérationnels	3	12 711	3 999
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-260 953	-127 082
Coût des ventes	4	-235 325	-106 711
Frais de commercialisation	5	-1 193	-2 177
Frais d'administration	6	-24 435	-18 194
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		5 171	3 379
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	7	- 114	4 368
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	7	5 285	- 989
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		70 349	25 296
Produits d'intérêt		2 099	2 199
Charges d'intérêt		-5 215	-4 178
Autres produits financiers		1 095	1 152
Autres charges financières		-2 786	-3 941
RÉSULTAT FINANCIER	8	-4 807	-4 768
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		65 542	20 529
Impôts	9	-8 629	-9 596
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		56 913	10 933
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 913	10 933
Parts ne donnant pas le contrôle		99	- 102
PART D'IMMOBEL		56 814	11 035
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		56 913	10 933
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		77	21
Ecart de conversion		77	21
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		45	- 560
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	22	45	- 560
Impôts différés			
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		122	- 539
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		57 035	10 394
Parts ne donnant pas le contrôle		99	- 102
PART D'IMMOBEL		56 936	10 496
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	6.48	1.26
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE)	10	6.49	1.20
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	10	6.47	1.26
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (DILUÉ)	10	6.48	1.20