



IMMOBEL

since 1863

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 10 mars 2020, 17h40

Immobel augmente son bénéfice net de plus de 80% à 102,4 millions EUR

L'année 2019 a été synonyme de forte croissance pour Immobel et s'inscrit ainsi dans la stratégie de la société d'accorder la priorité à la rentabilité et aux revenus récurrents. L'entreprise a largement dépassé ses objectifs de l'année 2019.

- Le chiffre d'affaires d'Immobel en 2019 a augmenté de 28,6 % pour atteindre 419,5 millions EUR, tandis que son EBITDA¹ et son bénéfice net² (part du Groupe) ont atteint respectivement 124,6 millions EUR et 102,4 millions EUR. Il en résulte un bénéfice net de 11,66 EUR/action contre 6,47 EUR/action en 2018, soit une hausse de 80,2 % et une rentabilité des capitaux propres (RCP) de 29,7 %.
- Ces bons résultats sont principalement liés à la hausse des ventes de logements et de bureaux en Belgique, au Luxembourg et en France. Ces marchés continuent d'afficher une forte demande tant pour des nouveaux logements que pour des bureaux.
- La société a acquis pour plus de 900 millions EUR en valeur brute de développement³ de nouveaux projets de logements et de bureaux sur ses principaux marchés (Belgique, France, Luxembourg et Allemagne), portant la valeur brute de développement de l'ensemble de son portefeuille à 4,5 milliards EUR.
- Le bilan de la société, avec des fonds propres de 428,2 millions EUR et une dette nette de 550,9 millions EUR à la fin de l'année 2019, demeure solide, affichant un taux d'endettement de 56,3 %.
- Son solide portefeuille devrait permettre à Immobel de continuer à générer d'excellents résultats récurrents au cours des années à venir. Des opérations exceptionnelles, comme la vente d'Infinity, Möbius II et Nova (anciennement Centre Etoile) en 2019, se sont ajoutées à la très bonne base de résultats récurrents. Ce type d'opérations importantes non récurrentes devrait devenir plus fréquent au fur et à mesure qu'Immobel poursuit sa croissance.
- En juillet 2019, Immobel est devenue propriétaire de 100 % de Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion immobilière en France, ce qui a contribué à augmenter le chiffre d'affaires de 68 millions EUR au second semestre.
- Immobel figure, depuis le 23 septembre 2019, dans l'indice BEL Mid, l'indice boursier Mid-Cap d'Euronext Bruxelles, un événement qui témoigne de la confiance du marché et de l'intérêt accru des investisseurs pour la société.

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

² Le bénéfice net ou résultat net désigne le résultat de l'année (la part du Groupe)

³ La valeur brute de développement correspond au chiffre d'affaires total prévu (part du Groupe) de tous les projets du portefeuille.



- ImmoBEL a décidé d'augmenter son dividende de 10 %, soit un dividende de 2,66 EUR par action⁴.
- Elle a pris des mesures importantes en 2019 pour renforcer son management et lui permettre d'accompagner sa croissance.

Des résultats financiers exceptionnels...

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice 2019 (en millions d'euros) :

Résultats	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Revenus opérationnels	419,5	326,1	+29 %
EBITDA	124,6	75,1	+66 %
Bénéfice net - part du Groupe	102,4	56,8	+80 %
Bénéfice net par action (EUR/action)	11,66	6,47	+80 %
RCP	29,70 %	18,50 %	

Bilan	31/12/2019	31/12/2018	Variation
Stock	961,1	744,0	+29 %
Capitaux propres	428,2	344,7	+24 %
Dettes nettes	550,9	344,9	+60 %
Valeur brute de développement (en milliards d'euros)	4,5	3,8	+19 %

Les revenus opérationnels 2019 proviennent principalement des ventes résidentielles en Belgique, en France, au Luxembourg et en Allemagne (224 millions EUR), du lotissement (38 millions EUR) et de la vente de deux immeubles de bureaux (Nova et Infinity Working & Shopping) au Luxembourg (137 millions EUR). Les principaux contributeurs aux ventes résidentielles sont Nafilyan & Partners (68 millions EUR), O'Sea (25,4 millions EUR), Parc Seny (20,8 millions EUR) et Royal Louise (18,1 millions EUR) en Belgique, Infinity Living (37,2 millions EUR) au Luxembourg et Eden (17,1 millions EUR) en Allemagne.

La croissance de l'EBITDA et du revenu net découle essentiellement des revenus opérationnels et de la vente de 50 % de Möbius II à Bruxelles.

Le stock⁵ a augmenté de 217,1 millions EUR à la suite d'acquisitions de nouveaux projets en Allemagne, en France, en Belgique et au Luxembourg, ayant entraîné l'augmentation de la valeur brute de développement du portefeuille d'ImmoBEL de plus de 939 millions EUR, pour atteindre 4,5 milliards EUR.

L'augmentation de 206 millions EUR de la dette nette découle principalement des nouvelles acquisitions réalisées en 2019, des investissements dans des projets existants, de l'acquisition des 85 % restants de Nafilyan & Partners et du paiement du dividende annuel. Il en résulte une diminution de la trésorerie de 15 millions EUR et une augmentation de la dette brute de 191 millions EUR.

⁴ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 28 mai 2020.

⁵ La rubrique Stock comprend les immeubles de placement, les participations dans les coentreprises et entreprises associées, les avances aux coentreprises et entreprises associées, les stocks et les actifs de contrats.



...générés par les bonnes performances de son portefeuille et des opérations exceptionnelles

Fin 2019, le portefeuille de développement comprenait plus de 1 200 000 m² (Nafilyan & Partners compris) répartis dans six pays (Belgique, Luxembourg, Pologne, France, Espagne et Allemagne) avec une valeur de vente totale de 4,5 milliards EUR.

Belgique

En Belgique, outre les 10 projets résidentiels déjà opérationnels en 2018 et les trois projets acquis dans le cadre de l'acquisition d'Urban Living Belgium en 2018, ImmoBel a lancé quatre nouveaux projets résidentiels et réalisé un chiffre d'affaires de 145 millions EUR. En avril 2019, 50 % des actions de Möbius II ont été vendues à Fidentia, un gestionnaire de fonds d'investissement en immobilier.

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

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Universalis Park	110 000 (Phase 1 : 15 000)	98 % (de la phase 1)	début T4 2015	T4 2018
O'Sea	88 500 (Phase 1 : 18 000)	86 % (de la phase 1)	début T1 2017	T4 2019
	(Phase 2 : 24 000)	22 % (de la phase 2)	début T3 2019	T4 2022
Vaartkom	13 500	100 %	début T2 2018	T3 2020
Ernest	50 000 (Phase 1 : 23 800)	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
	(Phase 2 : 26 200)	97 % (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)	100 % (de la phase 2)	début T2 2016	T3 2018
Riverview	11 000	100 %	début T3 2015	T4 2017
Parc Seny	13 200	87 %	début T4 2017	T1 2020
Royal Louise	8 000	98 %	début T1 2018	T4 2020
Greenhill Park	6 000	87 %	début T3 2017	T1 2020
't Zout	4 700	97 %	début T4 2017	T4 2019
Tunnelplaats	26 000	60 %	début T3 2018	T2 2020



Vue Verte	28 400 (Phase I : 10 000)	69 %	début T2 2017	T1 2020
Bree	30 000	24 %	début T2 2019	T4 2026
Kattendijkdok	5 400	91 %	début T2 2015	T2 2018
Plateau d'Erpent	17 000	23 %	début T3 2018	T3 2021
Crown	5 300	78 %	début T3 2020	T3 2022
Les Cinq Sapins	8 800	36 %	début T1 2019	T4 2023

Le département Landbanking (370 hectares) a vendu 154 parcelles.

Les projets de bureaux suivants sont en construction : Möbius I (28 000 m², 100 % vendus), Möbius II (32 000 m²) à Bruxelles CBD et Cala (20 000 m²) à Liège.

Les demandes de permis ont été introduites pour divers projets à ou près de Bruxelles tels que Universalis Park (57 000 m²), Brouck'R (41 000 m²), Îlot Saint-Roch (26 000 m²), Lebeau (41 500 m²), Panorama (RAC 4) (58 100 m²), Commerce 46 (14 200 m²) et Key West (61 300 m²).

Immobel a également acquis le Centre Monnaie (62 000 m²) à Bruxelles, siège actuel de Bpost et des services administratifs de la Ville de Bruxelles, en partenariat avec Whitewood, un gestionnaire d'actifs immobiliers, et DW Partners, un groupe de private equity basé aux Etats-Unis. Immobel a porté à 50 % sa participation dans le projet Key West (61 300 m²) à Anderlecht.

Luxembourg

Au Luxembourg, Immobel a réalisé un chiffre d'affaires de 174,7 millions EUR en 2019 grâce à la vente des immeubles de bureaux Nova et Infinity et à la commercialisation en cours de projets résidentiels en construction.

Le tableau ci-dessous présente différents projets résidentiels d'envergure qui sont actuellement prévendus:

Projet	m ²	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000	100 % (de la phase 1)	début T3 2018	T4 2020
		100 % (de la phase 2)	début T4 2018	T1 2021
Infinity	21 500	100 % (résidentiel)	début T4 2017	T3 2020
Fussbann	8 100	100 %	début T1 2017	T2 2019

Le projet Infinity Living est intégralement vendu.



Immobel Luxembourg a cédé 100 % de ses parts dans Centre Étoile S.r.l, propriétaire de l'immeuble de bureaux Nova (anciennement Centre Étoile) situé place de l'Étoile à Luxembourg, au groupe d'assurance mutualiste français Monceau Assurances. En novembre 2019, Immobel a vendu Infinity Working & Shopping (13 300 m²) à REAL I.S., un gestionnaire d'actifs immobiliers allemand, à la réception du projet.

Le projet Polvermillen (26 600 m²) est au stade de la demande de permis.

France

En France, Immobel a poursuivi l'intégration de ses activités en matière de développement résidentiel (Nafilyan & Partners) et de bureaux (Immobel France). Elle a réalisé un chiffre d'affaires de 68 millions EUR (au second semestre 2019) essentiellement grâce aux ventes résidentielles. Ce marché souffre actuellement d'un ralentissement des autorisations pour tous nouveaux projets, expliqué par les élections municipales prévues en mars 2020.

Par ailleurs, la société a acquis trois projets de bureaux à Paris Saint-Antoine (5 300 m²), Rueil Malmaison (28 000 m²) et Montrouge (8 700 m²). La demande de permis pour Montrouge a déjà été introduite.

Pologne

En Pologne, Immobel a achevé les travaux de construction de la première phase du projet Granary Island, qui est déjà prévu à 100 %. La réception provisoire des appartements a débuté. Une demande de permis de construire a été déposée pour les phases ultérieures de Granary Island (41 700 m²).

Immobel Pologne a poursuivi la construction de Central Point, un projet de bureaux appelé à être l'un des fleurons de Varsovie. À terme, ce projet proposera une surface totale de 19 000 m², dont 18 000 m² d'espaces de bureaux et 1100 m² de surfaces commerciales.

Allemagne

En Allemagne, Immobel a acquis son premier projet (Eden) dans le centre-ville de Francfort, entre le quartier des affaires, la gare et le palais des expositions. La construction du projet a débuté en octobre 2019. La commercialisation a démarré avec succès. 21 % du projet ont déjà été vendus et le chiffre d'affaires pour 2019 s'élève à 17,1 millions EUR.

En octobre 2019, Michael Henn a été nommé CEO d'Immobel Allemagne.

Espagne

Le projet d'Immobel dans le secteur des loisirs situé sur la côte Espagnole à Marbella (65 000 m²) a considérablement progressé grâce à la conclusion d'un accord avec le groupe hôtelier « Four Seasons » et à une procédure de permis qui arrive à son terme.

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

Une équipe solide, apte à la croissance

Aujourd'hui, Immobel connaît une période de développement et de croissance passionnante : la société poursuit la consolidation de sa position de premier plan sur des marchés matures grâce à une expertise unique dans le domaine du développement de grands projets urbains. Elle s'est par ailleurs montrée ambitieuse en développant des activités dans des pays où elle se retrouve dans une position de challenger. Une situation qui demande une grande souplesse et un travail d'équipe efficace.



À cette fin, ImmoBelle a pris des mesures importantes en 2019 afin que sa structure de gestion corresponde parfaitement à son ambitieux programme de croissance ainsi qu'à ses mécanismes de contrôle en interne. La société a donc recruté les meilleurs talents pour élargir son comité exécutif : Fabien Acerbis – CEO ImmoBelle France (ancien directeur général chez Bouygues Immobilier), Johan Bohets – General Counsel / Chief Legal Officer (ancien Chief Risk Officer et membre exécutif du Conseil d'administration de Dexia), Filip Depaz – Chief Operating Officer (ancien COO et membre du Conseil d'administration de NN Insurance Belgium) et Alexis Prevot – Chief Investment Officer (ancien Senior Portfolio Manager du département Real Estate & Infrastructure de l'Abu Dhabi Investment Authority (ADIA)). L'entreprise a également nommé deux dirigeants à la tête des filiales allemande et espagnole, à savoir Michael Henn et Javier Reviriego, tous deux experts dans leurs marchés respectifs.

Depuis le 1^{er} juillet 2019, Marnix Galle, Président exécutif du Conseil d'administration, combine ses fonctions de Président exécutif avec celles de CEO du Groupe.

Le personnel d'ImmoBelle est composé à 50 % d'hommes et à 50 % de femmes.

Enfin, Thierry Vanden Hende, ancien Directeur Général de Morgan Stanley Real Estate Fund, a rejoint et renforcé le Comité d'investissement en tant que membre externe spécialisé.

Notre contribution à une société plus durable

En tant qu'acteur majeur du développement urbain, ImmoBelle a un rôle important à jouer dans le domaine de la durabilité et de la responsabilité sociale.

Le besoin important d'une approche plus durable de nos villes et d'une meilleure qualité de vie exige une intégration systématique de différentes facettes de la durabilité dans les projets. ImmoBelle s'engage à chercher et à mettre en œuvre des initiatives permettant aux personnes de vivre et de travailler de manière plus durable, par exemple la création d'espaces verts et ouverts en milieu urbain, des solutions pour une meilleure mobilité ou encore l'optimisation de la consommation d'énergie.

En plus d'améliorer la durabilité des projets, le Groupe a reversé jusqu'à 1 %⁶ de ses bénéfices nets à des organisations et associations actives dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale.

Calendrier financier

Assemblée Générale Ordinaire 2020	28 Mai 2020
Publication des résultats semestriels 2020	10 septembre 2020
Assemblée Générale Ordinaire 2021	27 Mai 2021 (avant modification éventuelle par l'AG)

⁶ Moyenne sur 5 ans



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 :

Karel Breda*, Chief Financial Officer
+32 (0)2 422 53 50
Karel.breda@immobelgroup.com

*représentant permanent de KB Financial Services SPRL

A propos d'Immobel:

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, dont l'origine remonte à 1863, est aujourd'hui spécialisé dans des projets innovants, à grande échelle, et en adéquation avec le style de vie de l'utilisateur d'aujourd'hui. L'entreprise développe des biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions : résidentielle, professionnelle, commerciale, ou hôtelière. Enfin, elle est également active dans les lotissements. Avec une valeur boursière de plus de EUR 700 millions et un portefeuille de plus de 1 200 000 m² de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe vise la durabilité en matière de développement urbain. En outre, il cède une partie de ses bénéfices à des associations caritatives dans le domaine de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel emploie environ 200 personnes.

Pour plus d'informations : www.immobelgroup.com