



IMMOBEL  
since 1863

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 10 septembre 2020, 17 h 40

# Résultats semestriels impactés par le COVID-19, business model résilient

---

*Grâce à une multitude de projets en phase de permis, Immobel est bien positionnée pour poursuivre sa croissance*

---

- Les résultats financiers du premier semestre ont été principalement impactés par la baisse des ventes résidentielles et le ralentissement de l'activité sur les chantiers pendant le confinement, le chiffre d'affaires s'élevant à 213,9 millions EUR, tandis que l'EBITDA<sup>1</sup> atteint 34,6 millions EUR et le bénéfice net (part du groupe) 21,9 millions EUR.
- Depuis la fin du confinement, on observe une reprise des ventes résidentielles sur l'ensemble des principaux marchés.
- Livraison du nouveau siège d'Allianz Benelux (Möbius I) et signature d'un bail avec ING pour un vaste projet de bureaux dans le quartier européen de Bruxelles.
- Si les processus de permis ont également été impactés par le confinement, le lancement prévu d'ici fin 2021 d'un grand nombre de nouveaux projets représentant plus de 4000 appartements et maisons<sup>2</sup> (> 1,5 milliard EUR en valeur de vente<sup>3</sup>) constitue un vecteur essentiel de forte croissance à court terme.
- En outre, grâce à la solidité de sa trésorerie (plus de 200 millions EUR) et de son bilan, Immobel est bien positionnée pour tirer parti d'opportunités de croissance supplémentaires et pour assurer son développement à long terme.
- La société a déjà acquis des projets pour une valeur de vente s'élevant à 480 millions EUR, principalement en Belgique, au Luxembourg et en France, ce qui accroît la valeur commerciale de son portefeuille de 8 % à 4,8 milliards EUR.
- Malgré le COVID-19, la société prévoit de maintenir sa politique de dividende.

---

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> Nombre total d'appartements et de maisons sur base d'un actionnariat de 100 %

<sup>3</sup> Valeur de vente ou valeur brute de développement : le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) des divers projets



## Finances – impact notable du COVID-19

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour le premier semestre 2020 (en millions EUR) :

Résultats	30/06/2020	30/06/2019	Variation
Revenus opérationnels	213,9	140,8	52%
EBITDA	34,6	67,2	-48%
Bénéfice net - part du Groupe	21,9	56,4	-61%
Bénéfice net par action (EUR/action)	2,43	6,43	-62%

Bilan	30/06/2020	31/12/2019	Variation
Stock	993,8	961,1	3%
Capitaux propres	474,8	428,2	11%
Dette nette	497,9	550,9	-10%
Valeur de vente du portefeuille (en milliards d'euros)	4,8	4,5	8%

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2020 s'explique essentiellement par les ventes résidentielles en Belgique, en France, au Luxembourg et en Pologne (100,3 millions EUR), par des opérations de lotissement et la vente d'un immeuble de bureaux (Möbius I) en Belgique. L'activité résidentielle en France (29,2 millions EUR), Granary Island en Pologne (23,5 millions EUR), Infinity (9,7 millions EUR) au Luxembourg et Parc Seny (9,6 millions EUR) en Belgique sont les principaux contributeurs des ventes résidentielles.

Le chiffre d'affaires a considérablement augmenté par rapport à l'année dernière, tandis que l'EBITDA et le bénéfice net (part du groupe) ont baissé. Cette situation résulte de la contribution, l'an dernier, des ventes exceptionnelles du Centre Étoile au Luxembourg et de Möbius II en Belgique.

Si la valeur commerciale du portefeuille de la société a progressé de 8 % pour passer de 4,5 à 4,8 milliards EUR, les stocks<sup>4</sup> sont restés stables, car une partie des nouvelles acquisitions réalisées à ce jour a été relativement moins intense en capital.

En outre, la diminution de l'endettement net est principalement liée aux bénéfices obtenus suite au placement de 800 000 actions propres en mai 2020, qui a entraîné une baisse du ratio d'endettement (51,2 % contre 56 % fin 2019).

<sup>4</sup> 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.



## Reprise des ventes

Alors que le COVID-19 a grandement impacté les ventes de mars à mai, Immobel enregistre depuis juin une reprise des ventes, qui s'explique surtout par la demande d'immobilier résidentiel à la côte belge (O'Sea, Crown) et de biens résidentiels plus spacieux à la fois en zone urbaine (p. ex. : Eden à Francfort) et suburbaine (p. ex. : Astene, Erpent en Belgique).

Par ailleurs, la société a conclu un bail avec ING pour un vaste projet de bureaux dans le quartier européen de Bruxelles (environ 14 000 m<sup>2</sup>), et a livré Möbius I à Allianz, son nouveau siège pour le Benelux situé dans le quartier Nord de Bruxelles.

## Les permis comme vecteur de croissance

Alors que le COVID-19 a entraîné des retards dans les processus d'octroi de permis pour les nouveaux projets (environ 4 à 6 mois en général), Immobel prévoit d'obtenir un grand nombre de permis pour de nouveaux projets d'ici la fin 2021, ce qui représente plus de 4000 appartements et maisons et 3 bureaux sur ses principaux marchés (Belgique, Luxembourg et France) et une valeur de vente supérieure à 1,5 milliard EUR. Comme chacun de ces marchés se caractérise par un besoin significatif de biens neufs et de qualité attisé par une pénurie d'offre criante (encore plus marquée à Paris en raison des récents retards dans les élections municipales), la société espère que le lancement de ces projets aura un impact majeur sur son chiffre d'affaires et ses bénéfices dans les années à venir.

Exemples de projets en Belgique pour lesquels les processus d'octroi de permis sont en cours : Key West, la transformation d'une ancienne zone industrielle près du Canal à Bruxelles, avec plus de 500 nouveaux appartements, commerces et une garderie, Lebeau à côté du Sablon à Bruxelles avec plus de 200 appartements et un immeuble de bureaux à rénover, le projet à usage mixte Brouck'R avec plus de 300 unités résidentielles et quantité d'espaces verts dans le centre sans voitures de Bruxelles. Au Luxembourg, une demande de permis est en cours pour le projet résidentiel Polvermillen sur les rives de l'Alzette avec plus de 200 appartements. En France, des permis sont demandés pour un projet à Bussy-Saint-Georges comprenant 250 logements, dont une résidence sénior de 130 appartements, et pour un projet de 200 logements à Savigny-sur-Orge.

## Des investissements créateurs de valeur

Grâce à son bilan solide associé à une trésorerie dépassant les 200 millions EUR et à des fonds propres supplémentaires (52 millions EUR) obtenus via un placement privé en mai, Immobel dispose d'une marge de manœuvre importante pour continuer de développer son portefeuille de 4,8 milliards EUR. Au premier semestre 2020, la société a acquis des projets pour une valeur de vente de 480 millions EUR. En Belgique, Immobel a remporté avec ses partenaires le projet à usage mixte de rénovation de la zone située aux abords de la gare de Bruxelles Midi/du nouveau siège de la société nationale des chemins de fer belges, et a acheté Multi, une tour de bureaux dans le centre de Bruxelles. Au Luxembourg, la société a acquis de grands projets tels que Schoettermarial, un projet de quelque 160 unités offrant de nombreux espaces verts et ouverts, ainsi que Canal, la rénovation d'un bâtiment historique composé d'environ 80 unités. Immobel est également en première position pour obtenir un projet *cradle to cradle* de quelque 25 000 m<sup>2</sup> (les trois projets étant principalement résidentiels).



---

**Pour obtenir de plus amples informations, veuillez contacter :**

Karel Breda\*, directeur financier

+32 (0)2 422 53 50

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

\*représentant permanent de KB Financial Services SPRL

**À propos d'Immobel :**

Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, dont l'origine remonte à 1863, conçoit des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise est spécialisée dans les biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 200 000 m<sup>2</sup> 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 compte environ 200 talents engagés au quotidien.

Pour plus d'informations : [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)