



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 17 septembre 2019, 17h40

# IMMOBEL réalise un bénéfice net<sup>1</sup> record de 56,4 millions d'euros sur les six premiers mois de 2019

Les revenus opérationnels d'IMMOBEL au premier semestre de 2019 ont augmenté de 44,1 % pour atteindre EUR 140,8 millions, tandis que son EBITDA<sup>2</sup> et son résultat net (part du Groupe) ont atteint respectivement EUR 67,2 millions et EUR 56,4 millions. Il en résulte un bénéfice net de EUR 6,43/action, contre EUR 1,71/action au cours de la période correspondante de l'année dernière. Le résultat obtenu au cours des six premiers mois correspond à lui seul au résultat annuel de l'année record 2018.

Le bilan de la société, avec des fonds propres de EUR 380,7 millions et un endettement net de EUR 446,9 millions à la fin du mois de juin 2019, reste solide avec un taux d'endettement de 54 %.

IMMOBEL a acquis au premier semestre 91 600 m<sup>2</sup> de nouveaux projets en Belgique, en Allemagne et en France pour une « Expected sales value »<sup>3</sup> de plus de EUR 550 millions, renforçant ainsi son portefeuille tant dans le résidentiel que dans les bureaux. Avec une « Expected sales value » de l'ensemble de son portefeuille s'établissant actuellement à EUR 4,4 milliards, la société devrait continuer à réaliser de solides résultats récurrents dans les années à venir, sous l'effet de transactions exceptionnelles comparables à celles enregistrées en 2019, qui devraient devenir plus fréquentes.

IMMOBEL a racheté 100 % de Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion résidentielle française après la date de clôture des comptes.

IMMOBEL sera inclus dans l'indice BEL Mid, l'indice boursier Mid-Cap d'Euronext Brussels, à partir du 23 septembre 2019, grâce à l'intérêt accru des investisseurs pour IMMOBEL.

<sup>1</sup> Le bénéfice ou résultat net désigne le résultat de l'année (part d'IMMOBEL)

<sup>2</sup> 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)

<sup>3</sup> « Expected sales value » correspond au chiffre d'affaires futur total attendu (part d'IMMOBEL) de tous les projets en portefeuille.



## Résultats financiers exceptionnels...

Le tableau ci-dessous fournit les principaux chiffres consolidés pour les six premiers mois de l'exercice (EUR millions) :

Résultats	30/06/2019	30/06/2018	Variation
Revenus opérationnels	140,8	97,7	+ 44 %
EBITDA	67,2	22,1	+ 204 %
Bénéfice net - part du Groupe	56,4	15,0	+ 276 %
Bénéfice net par action (EUR/action)	6,43	1,71	+ 276 %

Bilan	30/06/2019	31/12/2018	Variation
Stocks <sup>4</sup>	879,6	744,0	+ 18%
Capitaux propres	380,7	344,7	+ 10%
Endettement net	446,9	344,9	+ 30%

Les **revenus opérationnels** du premier semestre ont principalement été portés par les ventes dans le segment résidentiel en Belgique et au Luxembourg (EUR 68 millions), les lotissements (EUR 14 millions) et la vente d'un immeuble de bureaux (Nova) au Luxembourg (EUR 51,4 millions). Les principales contributions aux ventes résidentielles sont le fait d'O'Sea (EUR 13,6 millions), Parc Seny (EUR 8,7 millions), Royal Louise (EUR 7,0 millions) en Belgique et Infinity (EUR 16,2 millions) au Luxembourg.

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

**Le stock a augmenté de EUR 135,6 millions** à la suite des acquisitions de nouveaux projets en Allemagne, en France et en Belgique, avec pour corollaire une augmentation de l'« expected sales value » du portefeuille d'IMMOBEL de plus de EUR 550 millions, pour s'établir à EUR 4,4 milliards.

La hausse de **l'endettement net de EUR 102 millions** résulte principalement de nouvelles acquisitions réalisées au premier semestre, du paiement du dividende annuel et du remboursement d'une obligation de EUR 35,6 millions. Ceci se traduit par une baisse de la trésorerie de EUR 47 millions et une augmentation de l'endettement brut de EUR 55 millions.

**... générés par la solide performance de son portefeuille et quelques transactions exceptionnelles**

---

<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.



Le portefeuille de développement à la fin juin 2019 comprenait plus de 1 000 000 m<sup>2</sup> (Nafilyan & Partners compris) répartis dans six pays (Belgique, Luxembourg, Pologne, France, Espagne et Allemagne), avec une « expected sales value » de EUR 4,4 milliards.

## BELGIQUE

**En Belgique**, outre 10 projets résidentiels déjà opérationnels en 2018 et trois projets opérationnels acquis dans le cadre de l'acquisition d'Urban Living Belgium l'année dernière, IMMOBEL a lancé trois nouveaux projets résidentiels et a réalisé un chiffre d'affaires de EUR 66,2 millions. En avril 2019, 50 % des actions de Möbius II ont été vendues à Fidentia, un gestionnaire Belge de fonds d'investissement en immobilier.

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

Projet	m <sup>2</sup>	% 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)	84 % (de la phase 1)	début T1 2017	T3 2019
	(Phase 2 : 24 000)	13 % (de la phase 2)	début T2 2019	T2 2022
Vaartkom	14 000	100 %	début T2 2018	T4 2020
Ernest	50 000 (Phase 1 : 23 800)	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
	(Phase 2 : 26 200)	89 % (de la phase 2)	début T4 2017	T2 2020
Lake Front	12 000 (Phase 1 : 7000)	100 % (de la phase 1)	début T3 2014	T3 2016
	(Phase 2 : 5000)	96 % (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	8000	96 %	début T1 2018	T4 2020
Greenhill Park	6000	84 %	début T3 2017	T4 2019
't Zout	4700	89 %	début T4 2017	T4 2019
Tunnelplaats	26 000	40 %	début T3 2018	T4 2019
Jambes	28 400 (Phase I : 10 000)	49 %	début T2 2017	T4 2019
Bree	30 000	19 %	début T2 2019	T4 2025
Kattendijkdok	5400	91 %	début T2 2015	T2 2018
Erpent	17 000	24 %	début T3 2018	T2 2021
Wavre	8800	28 %	début T1 2019	T4 2023

Landbanking (370 hectares) a vendu 107 parcelles.



Les projets de bureaux suivants sont en construction : Möbius I (28 000 m<sup>2</sup>, vendus à 100 %) et Möbius II (32 000 m<sup>2</sup>) dans le quartier central des affaires de Bruxelles et Cala (20 000 m<sup>2</sup>) à Liège.

Les demandes de permis ont été soumises pour divers projets situés à Bruxelles ou dans ses environs tels que Universalis Park (57 000 m<sup>2</sup>), De Brouckère (43 800 m<sup>2</sup>), îlot Saint-Roch (26 000 m<sup>2</sup>), Lebeau (41 000 m<sup>2</sup>), Panorama (RAC 4) (57 000 m<sup>2</sup>), Commerce 46 (13 800 m<sup>2</sup>) et Key West (61 000 m<sup>2</sup>).

IMMOBEL acquiert le Centre Monnaie (62 000 m<sup>2</sup>) à Bruxelles, siège actuel de Bpost et des services administratifs de la ville de Bruxelles, en s'associant à Whitewood, un gestionnaire d'immobilier et d'actifs, et DW Partners, un groupe de private equity basé aux États-Unis. À Anderlecht, elle a porté sa participation dans le projet Key West (61 300 m<sup>2</sup>) à 50 %.

## LUXEMBOURG

**Au Luxembourg**, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 67,9 millions EUR durant le premier semestre de 2019 en raison de la vente de l'immeuble de bureaux Nova et de la commercialisation de projets résidentiels en cours de développement.

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

Projet	m <sup>2</sup>	% 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	99 % (résidentiel)	début T4 2017	T2 2020
Fuussbann	8100	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.à.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. De plus, IMMOBEL Luxembourg vendra Infinity Working & Shopping (13 300 m<sup>2</sup>) d'ici fin 2019, à la réception du projet, à REAL I.S., un gestionnaire d'actifs immobiliers allemand. Cette vente devrait avoir un impact significatif sur le résultat net du second semestre de 2019.

Le projet Polvermillen (26 600 m<sup>2</sup>) se trouve au stade de la demande de permis.

## POLOGNE

**En Pologne**, IMMOBEL termine les travaux de construction de la première phase du projet Granary Island, qui est prévendu à 92,6 %. La réception provisoire des appartements a débuté. Une demande de permis de bâtir pour les phases ultérieures de Granary Island (41 700 m<sup>2</sup>) a été soumise.

IMMOBEL Pologne a poursuivi la construction de Central Point, un projet phare de développement de bureaux à Varsovie. À terme, ce projet proposera un peu plus de 19 000 m<sup>2</sup> de surface, dont 18 000 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux et 1100 m<sup>2</sup> d'espace commercial. WeWork, fournisseur mondial d'espaces de bureaux flexibles et modernes, poursuit son expansion à travers la Pologne et a réservé 5500 m<sup>2</sup> en leasing dans Central Point.



## FRANCE

**En France**, IMMOBEL a acheté 100 % dans Nafilyan & Partners, sa filiale de promotion résidentielle. Initialement envisagée en 2017 sous la forme d'un rachat progressif sur une période de 3 ans, IMMOBEL a décidé d'accélérer cette acquisition en augmentant en 2019 sa participation initiale (50 % prévus à ce stade) à 100 %, largement en avance sur le calendrier. Elle permet à IMMOBEL de prendre le contrôle de la gestion de l'entreprise, compte tenu du fait que les performances sont en retard par rapport au *business plan* initialement prévu en décembre 2017. Le prix de transaction s'est élevé à environ 40 % du prix plafonné contractuellement de EUR 130 millions, conformément à une baisse du niveau d'activité et de la rentabilité.

Le chiffre d'affaires de Nafilyan & Partners s'est élevé à EUR 40,9 million<sup>5</sup> pour les six premiers mois de l'année 2019, avec 25 projets en cours de commercialisation et/ou construction.

IMMOBEL France a acquis son premier projet de bureaux, Saint-Antoine (5000 m<sup>2</sup>), situé dans l'iconique quartier du Marais à Paris, et est actuellement en cours d'acquisition d'un deuxième projet. IMMOBEL France détient un droit exclusif d'achat d'un troisième projet.

## ALLEMAGNE

**En Allemagne**, IMMOBEL a acquis son premier projet (Eden) dans le centre-ville de Francfort, situé entre le quartier central des affaires, la gare et le centre des expositions. Le projet possède déjà un permis et la construction devrait débuter au second semestre de 2019. La commercialisation a été lancée et a rencontré un franc succès.

## ESPAGNE

**En Espagne**, le projet dans le secteur Leisure d'IMMOBEL sur la côte de Marbella (65 000 m<sup>2</sup>) a progressé, avec la conclusion d'un accord avec le groupe hôtelier « Four Seasons » et une procédure de permis générale qui arrive à son terme.

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

## RESSOURCES HUMAINES ET COMPLIANCE

IMMOBEL a affiné une trajectoire pour sa gouvernance et la gestion de ses ressources humaines pour s'adapter aux prochaines étapes de sa croissance. Elle a ainsi pu attirer des talents de premier plan sur le marché international. Ainsi, plusieurs recrutements ont été concrétisés.

Fabien Acerbis a rejoint IMMOBEL en tant que Directeur général d'IMMOBEL France et donc de Nafilyan & Partners. Fabien Acerbis quitte Bouygues Immobilier, où il occupait le poste de Directeur Général pour toutes les activités résidentielles en Île-de-France.

---

<sup>5</sup> Selon les IFRS. Le chiffre d'affaires en vertu des GAAP françaises s'élève à EUR 61,9 millions au premier semestre 2019, contre EUR 57,5 millions au premier semestre 2018 (+7,6 %). Nous vous rappelons que les chiffres figurant dans notre communiqué de presse du 02.07.2019 sont également libellés selon les GAAP françaises.



IMMOBEL a décidé de désigner un CEO pour ses activités en Allemagne. Celui-ci prendra ses fonctions le 1<sup>er</sup> octobre.

IMMOBEL se réjouit de l'arrivée du leadership parisien et allemand, deux personnalités qui se situaient au top absolu de leur marché. La preuve que les meilleurs talents européens voient dans IMMOBEL une marque de haute qualité à laquelle ils souhaitent associer leur avenir.

Marnix Galle, Président exécutif du Conseil d'administration, combine depuis le 1<sup>er</sup> juillet ses fonctions de Président exécutif avec celles de CEO du Groupe. Le CEO sortant, Alexander Hodac, a quitté le Groupe le 30 juin.

La structure de gouvernance d'IMMOBEL a encore été renforcée conformément à la stratégie d'internationalisation et au développement de son processus interne de « checks and balances » :

- Johan Bohets, ancien Chief Risk Officer et membre exécutif du Conseil d'administration de Dexia, a rejoint l'équipe d'IMMOBEL le 17 juin dernier, en tant que General Counsel.
- Filip Depaz, ancien COO et membre du Conseil d'administration de la société NN Insurance Belgium, a rejoint l'équipe d'IMMOBEL le 1<sup>er</sup> août en tant que Chief Operating Officer.
- Alexis Prevot, Senior Portfolio Manager dans le département Real Estate & Infrastructure de Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), a rejoint l'équipe d'IMMOBEL le 1<sup>er</sup> septembre en tant que Chief Investment Officer.
- Le Comité d'investissement sera renforcé par un membre externe spécialisé : Thierry Vanden Hende, ancien Managing Director chez Morgan Stanley Real Estate Fund.

\*\*\*

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL a appris avec tristesse le décès de Monsieur Manfred Loeb, Président Honoraire de la Société, qui est décédé ce 14 septembre 2019. C'est avec le plus grand dévouement qu'il avait depuis le 29 janvier 1990 jusqu'au 28 juin 2007 joué un rôle particulièrement actif dans le développement de la Société. C'était un Administrateur, puis Président du Conseil d'Administration, fort apprécié.

---

#### **Pour plus d'information :**

Karel Breda\*, Chief Financial Officer du Groupe IMMOBEL

+32 2 422 5 350

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

\* en tant que représentant de KB Financial Services SPRL

#### **À propos d'IMMOBEL Group :**

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 d'environ 600 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 1.000.000 m<sup>2</sup> en développement dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne) et exerce sa responsabilité sociétale en rétribuant une partie 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 CO<sub>2</sub>.

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