



IMMOBEL  
since 1863

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 12 septembre 2018 à 17h40

# IMMOBEL poursuit sa croissance internationale et confirme l'augmentation de son dividende de 10 %

- Les revenus opérationnels d'IMMOBEL au 1<sup>er</sup> semestre 2018 ont augmenté de 77 % pour atteindre 97,7 millions EUR tandis que son résultat net (part du Groupe) a atteint 15 millions EUR.
- Les résultats pour le premier semestre de 2018 montrent une solide croissance induite par une augmentation des ventes résidentielles. Cette tendance devrait se poursuivre durant le second semestre 2018.
- La vente d'un immeuble de bureaux dans le centre de Varsovie (Cedet) devrait apporter une contribution notable aux résultats de 2018.
- IMMOBEL a déjà dépassé de 30 % son objectif d'acquisition de 2018 en ajoutant à son portefeuille plus de 130 000 m<sup>2</sup> de projets principalement résidentiels en Belgique. Cela a été rendu possible grâce à la prise de participation dans la société de promotion Urban Living Belgium, et de 5 700 m<sup>2</sup> de bureaux au Luxembourg.
- Le bilan de la société reste solide, avec des fonds propres de 302,7 millions EUR et un endettement net de 308,4 millions EUR fin juin 2018. Cette position lui donne la latitude financière nécessaire pour poursuivre sa croissance et diversifier ses gains.
- Pour l'exercice 2018, IMMOBEL confirme son intention d'augmenter son dividende de 10 %.

## Résultats financiers solides ...

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

Résultats	30/06/2018	30/06/2017	Variation
Revenus opérationnels	97,7	55,1	+77%
Part du Groupe dans le résultat net	15,0	5,3	+183%

Bilan	30/06/2018	31/12/2017	Variation
Capitaux propres	302,7	303,6	-0,3%
Endettement financier net	308,4	251,0	+23%



- La hausse des **revenus opérationnels** s'explique par une augmentation des ventes dans le segment résidentiel en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Celle-ci a principalement été générée par un portefeuille de projets résidentiels en Belgique pour un montant de 53,6 millions EUR (dont Parc Seny (11,1 millions EUR), O'Sea (8,4 millions EUR), Lake Front (6,3 millions EUR), Chambon (5,5 millions EUR) et Greenhill Park (4,5 millions EUR)), au Luxembourg pour un montant de 36,5 millions EUR (Infinity) et en Pologne pour un montant de 5,7 millions EUR (Granary Island).
- Une forte **croissance du résultat net** a été induite par des développements liés aux revenus opérationnels et la contribution à des projets en joint-ventures en Belgique et au Luxembourg (dont Universalis Park et Ernest).
- L'augmentation de l'**endettement net** reflète principalement la réduction des liquidités résultant, notamment, de l'acquisition d'Urban Living Belgium, du remboursement d'une obligation et du paiement des dividendes 2017.

### ... générés par de solides performances de son portefeuille

Le portefeuille de développement actuel comprend 822 000 m<sup>2</sup>, dont 800 000 m<sup>2</sup> sont répartis en Belgique, au Luxembourg et en Pologne et dont 22 000 m<sup>2</sup> représentent une part de 15 % dans Nafilyan & Partners, une société de développement résidentiel en France.

En Belgique, IMMOBEL a poursuivi plus de 10 projets résidentiels lancés en 2017 (154 200 m<sup>2</sup>).

- Divers projets importants sont actuellement commercialisés et se trouvent en phase de construction. Le tableau ci-dessous illustre les excellentes performances commerciales des équipes d'IMMOBEL :

Projet	m <sup>2</sup>	% vendus	Construction	Achèvement
Universalis Park	110 000	65 % (de la phase 1)	début Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88 500	67 % (de la phase 1)	début Q1 2017	Q2 2019
Mobius	60 000	100 % (de la phase 1)	début Q1 2018	Q4 2019
Ernest	50 000	100 % (de la phase 1)	début en 2014	2016
		70 % (de la phase 2)	début Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12 000	100 % (de la phase 1)	début Q3 2014	Q3 2016
		100 % (de la phase 2)	début Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11 000	89 %	début Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13 200	45 %	début Q4 2017	Q2 2019
Royal Louise	8 000	30 %	début Q1 2018	Q2 2020
Greenhill Park	6 000	68 %	début Q3 2017	Q3 2019
t Zout	4 700	46 %	début Q4 2017	Q3 2019

- La demande de permis a été soumise pour divers projets tels que la 2<sup>e</sup> phase d'O'Sea (24 000 m<sup>2</sup>), Universalis Park (57 000 m<sup>2</sup>), De Brouckère (43 800 m<sup>2</sup>), l'îlot Saint-Roch (26 000 m<sup>2</sup>) et Lebeau (41 000 m<sup>2</sup>).



- Le département Landbanking (400 hectares) a affiché un chiffre d'affaires de 8,5 millions EUR durant le premier semestre de 2018.

**Au Luxembourg**, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 36,5 millions EUR durant le premier semestre 2018 après le succès remarquable de la commercialisation de projets principalement résidentiels en cours de développement.

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

Projet	m <sup>2</sup>	% vendus	Construction	Achèvement
Livingstone	36 000	99 % (de la phase 1)	début Q4 2018	Q4 2020
		99 % (de la phase 2)	début Q1 2018	Q1 2020
Infinity	33 300	100 % (Working & Shopping)	début Q4 2017	Q4 2019
		94 % (Living)	début Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8 100	90 %	début Q1 2017	Q2 2019

- En outre, le projet Polvermillen (26 600 m<sup>2</sup>) est au stade de la demande de permis.

**En Pologne**, IMMOBEL a réalisé un chiffre d'affaires de 5,7 millions EUR provenant des ventes résidentielles, principalement par le biais de la première phase du projet Granary Island (62 000 m<sup>2</sup>), qui est déjà prévenu à 81 %.

- IMMOBEL a soumis une demande de permis de bâtir pour les phases suivantes du projet Granary Island (41 700 m<sup>2</sup>). En outre, la phase de construction du bâtiment Central Point (18 000 m<sup>2</sup> de bureaux) dans le centre de Varsovie a été entamée.
- IMMOBEL prévoit de vendre à un fonds d'investissement asiatique l'immeuble de bureaux Cedet (23 000 m<sup>2</sup>), dont les espaces de bureau sont déjà entièrement loués, d'ici à la fin 2018. Cette vente est supposée avoir un impact très positif sur le résultat net pour le 2<sup>e</sup> semestre 2018.

**En France**, IMMOBEL travaille à l'intégration de la société liée de développement résidentiel, Nafilyan & Partners, dont elle détient actuellement 15 % et prévoit de détenir 100 % par des acquisitions progressives d'ici à 2020. Le chiffre d'affaires de Nafilyan & Partners a atteint 57,5 millions EUR pour les 6 premiers mois de 2018, avec 22 projets en cours de commercialisation.

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



## Une présence internationale renforcée & croissante

Pendant le premier semestre de 2018, IMMOBEL a renforcé la mise en œuvre de son business plan stratégique en se concentrant sur le développement résidentiel et l'expansion internationale. L'objectif est de constituer un portefeuille diversifié générant une croissance et des résultats récurrents. « *Nous prévoyons déjà que plus de 50 % des résultats nets proviendront du secteur résidentiel cette année dans les 4 zones géographiques dans lesquelles nous opérons et cette tendance devrait se poursuivre au cours des prochaines années* », explique Alexander Hodac, CEO du Groupe IMMOBEL.

- IMMOBEL a déjà dépassé son objectif d'acquisition de 2018 en prenant une part de 30 % dans Urban Living Belgium ( $\pm 130\ 000\ m^2$  - part d'IMMOBEL avec 10 projets) afin d'étendre son portefeuille de développement, principalement en Flandre (Anvers et Gand) mais aussi en Wallonie (Liège). Fin juillet, IMMOBEL a fait l'acquisition de la société Thomas SA, propriétaire d'un immeuble de bureaux de  $5\ 700\ m^2$  situé à l'entrée du nouveau quartier de l'hôpital en cours de rénovation à Luxembourg-Strassen.
- Après une analyse stratégique, IMMOBEL a décidé de renforcer encore sa présence internationale en entrant sur le marché du développement de bureaux à Paris, en profitant de son expertise dans le développement de bureaux et de sa position sur le marché résidentiel à Paris par l'intermédiaire de sa filiale Nafilyan & Partners. « *L'acquisition de Nafilyan & Partners a été une première étape dans l'expansion de notre plate-forme parisienne. Au-delà du marché résidentiel, Paris offre d'excellentes opportunités pour les bureaux, générées par un environnement économique positif en France et en Europe* », explique Marnix Galle, président exécutif du Groupe IMMOBEL. « *C'est la raison pour laquelle nous avons engagé Julien Michel, responsable du développement de bureaux, ex-AXA Investment Managers France, qui sera chargé du lancement des opérations de développement de bureaux chez IMMOBEL France à partir du 15 octobre* », ajoute-t-il.
- IMMOBEL s'est également assuré les services d'un nouveau CFO pour le Groupe, Karel Breda, titulaire d'un diplôme de la KU Leuven et d'un MBA de l'université de Chicago. Avant de rejoindre IMMOBEL, Karel Breda était CFO pour la région Asie du Sud, Moyen-Orient et Afrique pour GDF Suez (2011). Il a ensuite rejoint Engie E&P aux Pays-Bas (2014), puis est devenu le CEO d'Engie Solar pour le Moyen-Orient, l'Asie et la Turquie. Son expérience internationale et ses connaissances approfondies de grandes structures sociales apporteront à IMMOBEL la vision essentielle à l'expansion future de la société sur les marchés européens.



## Structure du capital : un atout pour la croissance future

- La solidité du bilan d'IMMOBEL, avec des fonds propres de 302,7 millions EUR et un endettement net de 308,4 millions EUR, donne à la société une latitude financière suffisante pour poursuivre la croissance de son portefeuille et, par conséquent, de ses bénéfices.

---

### Pour plus d'informations :

Alexander Hodac\*, Chief Executive Officer of IMMOBEL Group

+32 (0)2 422 53 11

[alexander.hodac@immobel.be](mailto:alexander.hodac@immobel.be)

\*représentant permanent de la société AHO Consulting sprl

### A propos du Groupe 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 dynamique et ses quelque 100 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement et se déployer à l'international, atteignant une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR et lui permettant de s'imposer comme un des leaders sur le marché. Son portefeuille totalise aujourd'hui plus de 800.000 m<sup>2</sup> en développement en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg, en Pologne, ainsi que depuis décembre 2017, 145.000 m<sup>2</sup> en France via l'acquisition progressive d'ici à 2020 du Groupe Nafilyan & Partners.

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