



IMMOBEL  
since 1863

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 1<sup>er</sup> septembre 2017 à 17H40

# IMMOBEL lance de nombreux nouveaux projets tant en Belgique, qu'au Luxembourg et qu'en Pologne. Résultat net semestriel de 5,3 MEUR

---

*Le Groupe affiche un résultat net de 5,3 MEUR pour le premier semestre 2017.*

*IMMOBEL a lancé de nombreux nouveaux projets résidentiels tels que : Ernest the Park, Greenhill Park, O'Sea, Parc Seny, Universalis Park, Infinity, Granary Island, ...*

*Les chiffres de vente résidentielle battent tous les records avec une moyenne de 12,25 MEUR/mois sur le premier semestre.*

---

Le Groupe IMMOBEL publie ses résultats semestriels : un chiffre en baisse mais en ligne avec les prévisions. Avec un résultat net de 5,3 MEUR, IMMOBEL confirme sa position. « *Nous avons toujours envisagé 2017 comme une année de transition, annonciatrice de récoltes fructueuses dès 2018.* » explique Marnix Galle, Executive Chairman du Groupe, « *Dans chaque cycle il y a des années de transition et il faut souvent reculer pour mieux sauter* » poursuit-il.

En effet, ce montant illustre l'actualité d'IMMOBEL qui a depuis janvier, lancé de nombreux projets résidentiels et ne jouit pas encore des résultats envisagés par les ventes de ses projets de bureaux qui porteront ses fruits dès 2018. « *Un bâtiment ne peut être vendu qu'une seule fois* » déclare Marnix Galle. « *Le fait qu'en 2016 nous étions en avance sur notre Business Plan Quinquennal est plutôt encourageant, mais a pour conséquence que 2017 sera une année de transition, moins riche en résultats, où nous sèmerons davantage que nous ne récolterons.* » ajoute-t-il.

## 2017, une année d'investissements

Le lancement d'une série de 7 projets résidentiels importants (154.200 m<sup>2</sup>) a eu lieu au cours de ce premier semestre : Ernest the Park, Greenhill Park, Universalis Park et Parc Seny à Bruxelles, O'Sea à la côte, Infinity sur le plateau du Kirchberg à Luxembourg et Granary Island en Pologne. « *Un premier semestre riche en projets qui démarrent mais dont la contribution aux résultats reste limitée puisqu'IMMOBEL récolte la marge sur la construction au fur et à mesure de l'avancement du chantier* » souligne Alexander Hodac, CEO du Groupe. Par ailleurs, la réception et la location du siège social d'ING Luxembourg (Galerie Kons), ainsi



que la vente à AXA, finalisées en mars ne génèrent pas de marge car ce projet a fait l'objet d'une revalorisation enregistrée directement dans les fonds propres.

Le département Landbanking a quant à lui vendu 139 lots et logements pour un chiffre d'affaire de 11,9 MEUR depuis le début de l'année et reste en ligne avec les objectifs fixés.

En Pologne, IMMOBEL s'est adossée les services d'un nouveau CEO, Monsieur Jacek Wachowicz, anciennement administrateur indépendant d'IMMOBEL. « *Je suis à la fois fier et impatient de prendre la direction du bureau polonais. Je compte insuffler localement la nouvelle stratégie du Groupe, optimiser le fonctionnement de l'équipe et développer notre portefeuille* » explique-t-il. Sa connaissance du marché polonais ainsi que son expertise en projets de bureaux, résidentiel et mixte permettront d'assurer le bon développement et suivi des projets en cours ainsi que les marges qui en découleront.

La livraison du projet Cedet en construction est prévue au premier semestre 2018.

Par un arrêt du 9 août la cour d'appel de Varsovie a rejeté l'entière des actions contre le projet CBD One, lequel avait été suspendu à cause d'actions en revendication. Le développement de ce projet devrait reprendre donc son cours en Q4 2017. Ce projet emblématique de 18.000 m<sup>2</sup>, localisé au cœur de la capitale polonaise sur la seule intersection des 2 lignes de métro sera notamment remarquable par son architecture unique, développée par le bureau international Arquitectonica en collaboration avec le bureau Polonais Kazimierski i Ryba.

## Des chiffres de vente prometteurs

IMMOBEL se différencie notamment de la concurrence grâce à l'efficacité et la performance de ses équipes de commercialisation. Avec 8 projets en commercialisation et 500 appartements en portefeuille, les équipes de vente ont réalisé lors de ce premier semestre, des chiffres record et plus qu'encourageant. « *Même si certains projets sont encore au stade embryonnaire, ils rencontrent un vrai succès auprès des acquéreurs* » explique Marnix Mellaerts, directeur de la cellule de vente. « *Nous avons réalisé un chiffre d'affaire de 73,5 MEUR depuis le début de l'année, vendu en moyenne 30 appartements par mois et battu tous les records au mois de juin en vendant pour plus de 20 MEUR* ». Un chiffre à la hauteur de la motivation d'IMMOBEL : des résultats hors du commun qui ouvrent de nouveaux horizons.

## Un second semestre ouvert vers l'avenir

IMMOBEL développe à présent près de 800.000 m<sup>2</sup> de projets et offre un profil moins cyclique grâce à la diversité de son portefeuille. Le second semestre devrait être comparable et jouira des premiers bénéfices des chantiers entamés.

## 2018, 2019, 2020 : des années de récolte en perspective

Les années 2018, 2019 et 2020 se profilent bien et annoncent des résultats prometteurs, fruits de la stratégie de développement mise en place par le Conseil d'Administration d'IMMOBEL depuis sa fusion en juin 2016. Tous à des stades avancés de réception ou de vente, le nombre important de projets qui y contribueront est impressionnant et devrait engendrer une récolte prometteuse :

- En Belgique : Greenhill Park, deux projets à Knokke-Heist, la deuxième phase de O'Sea mais aussi Ernest the Park, Universalis Park, RAC 4 et Parc Seny ;



- Au Luxembourg : Infinity, Polvermillen et Centre Étoile ;
- En Pologne : Cedet, CBD One et Granary Island.

Sans compter les deux nouveaux projets emblématiques bruxellois Lebeau au Sablon et De Brouckère sur ladite Place, qui devraient être entamés, et le nouveau siège d'Allianz, près de la Gare du Nord à Bruxelles, qui devrait être réceptionné.

## Un appel au marché pour soutenir sa croissance

Afin de soutenir et renforcer son processus de croissance et le développement de son portefeuille immobilier dans ses 3 secteurs de prédilections, tant en Belgique qu'à l'étranger, IMMOBEL a fait appel au marché obligataire. Une émission d'obligations d'un montant global de 100 MEUR et d'une durée de 5 ans a été lancée le 19 mai dernier. Elle a été bouclée en quelques heures, preuve de la confiance des marchés dans la Société. « *L'émission permettra notamment à la Société de continuer à développer un modèle orienté vers la croissance et l'optimisation de ses acquis au bénéfice de l'ensemble de ses Actionnaires, ainsi que de diversifier ses sources de financement, et d'assurer l'allongement de la maturité de son endettement et la diminution de son coût moyen de la dette* », conclut Valéry Autin, Chief Financial Officer.

## Maintien de la politique de dividende

Malgré une année de transition, le Conseil d'Administration confirme le maintien de la politique de dividendes à savoir qu'il proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de mai 2018 de leur octroyer un dividende de minimum 2 EUR bruts par action en circulation, montant qui devrait croître de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus. Ceci en gage de cohérence et d'engagement vis-à-vis de ses Actionnaires.

---

### Pour plus d'informations :

Alexander Hodac\*, Chief Executive Officer  
+32 (0)2 422 53 11  
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 (Grand-Duché de Luxembourg et Pologne). Son portefeuille compte aujourd'hui plus de 800.000 m<sup>2</sup> en développement et le Groupe atteint une capitalisation boursière de plus de 550 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché.

Pour plus d'information [www.immobel.be](http://www.immobel.be)