

RESULTATS FINANCIERS IMMOBEL EXERCICE 2020

Forte reprise au cours du deuxième semestre, pipeline au plus haut historique. Immobel maintient sa politique de dividende.

- En 2020, Immobel a réalisé un chiffre d'affaires s'élevant à 375,4 millions d'euros, un EBITDA¹ de 52,8 millions d'euros et une part bénéfice du groupe net à hauteur de 33,3 millions d'euros ou 3,58 euros par action.
- Durant le premier semestre, la société a été affectée par un ralentissement dû au COVID-19. Le deuxième semestre a montré une reprise des ventes et des procédures de permis.
- L'immobilier résidentiel continue d'afficher une forte demande sur tous les grands marchés, principalement en raison d'une pénurie d'offre.
- L'appétit des investisseurs et locataires institutionnels pour les bureaux de premier plan reste fort.
- Immobel a lancé son fonds Immobel Belux Office Development Fund de 200 millions d'euros qui permettra à la société de faire des investissements supplémentaires à hauteur de 500 millions d'euros.
- Alors que la société a connu des retards dans ses processus d'obtention de permis en raison de la crise sanitaire et d'un environnement réglementaire plus difficile, le principal catalyseur pour une croissance solide à partir de 2022 est son pipeline de permis de plus de 1,4 milliard d'euros en valeur commerciale² de projets principalement résidentiels (4 500 appartements et maisons³).
- La société a augmenté son portefeuille de plus de 13 % pour atteindre 5,1 milliards d'euros en valeur commerciale grâce à l'acquisition de nouveaux projets pour un montant de 846 millions d'euros principalement en Belgique, au Luxembourg et en France.
- Pour accompagner cette stratégie d'investissement et de croissance, la société a augmenté ses fonds propres de 75,7 millions d'euros grâce au placement de 1 162 179 actions propres⁴.
- Immobel a décidé d'accroître son dividende de 4 %, soit un dividende de 2,77 euros par action.
- En 2020, Immobel a encore augmenté ses efforts pour développer des bâtiments durables intégrant les objectifs de développement durable des Nations Unies pertinents. En 2021, la société poursuivra par ailleurs ses efforts pour améliorer sa gouvernance et ses normes de reporting sur le développement durable selon la méthodologie du GRESB.

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation & Amortization : 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)

² Valeur commerciale ou valeur brute de développement : le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) des divers projets

³ Nombre total d'appartements et de maisons sur une base de 100 %

⁴ Comprenant la vente d'actions propres du 5 janvier 2021.

Finances – impact notable du COVID-19

Le tableau ci-dessous présente les chiffres consolidés principaux pour l'exercice fiscal 2020 (en millions d'euros) :

Résultats	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Revenus opérationnels	375,4	419,5	-11%
EBITDA	52,8	124,6	-58%
Bénéfice net - part du Groupe	33,3	102,4	-68%
Bénéfice net par action (EUR/action)	3,58	11,66	-69%
ROE	7,80%	29,70%	-74%

Bilan	31/12/2020	31/12/2019	Variation
Stock	1.140,80	961,1	19%
Capitaux propres	491,9	428,2	15%
Dette nette	603,9	550,9	10%
Valeur brute de développement (en milliards d'euros)	5,1	4,5	13%

Le chiffre d'affaires de l'exercice fiscal 2020 a été principalement porté par la vente d'un immeuble de bureaux (Möbius I) en Belgique et de logements dans tous les pays (264 millions d'euros).

Alors que chacun des indicateurs financiers P&L a été affecté par l'arrêt des ventes et la réduction des activités de construction au 2^{ème} trimestre en raison du confinement, l'évolution de l'EBITDA et du bénéfice net est également affectée par les ventes exceptionnelles de Centre Etoile au Luxembourg et de Möbius II en Belgique, l'année dernière.

La valeur commerciale du portefeuille de la société a progressé de 13 %, de 4,5 à 5,1 milliards d'euros, tandis que les stocks sous-jacents⁵ ont progressé de 19 % pour atteindre 1,1 milliard d'euros, stimulés par les nouvelles acquisitions réalisées en 2020. L'augmentation de l'endettement net est relativement limitée compte tenu du produit du placement de 900 000 actions propres (en 2020 ; 262 179 actions propres supplémentaires ont été cédées en janvier 2021), conduisant à un levier financier de 55 % (contre 56 % fin 2019).

Lancement d'Immobel BeLux Office Development Fund

En 2020, Immobel a lancé ses services de gestion d'investissements immobiliers pour tiers, en offrant ses capacités de développement à des investisseurs, que ce soit dans des joint-ventures spécifiques à des actifs dans des villes européennes ou par le biais de fonds discrétionnaires réglementés. L'Immobel BeLux Office Development Fund a déjà réussi à organiser une levée de fonds de plus de 75 millions d'euros auprès d'investisseurs institutionnels et de particuliers privilégiés. Le siège de Total à Bruxelles ainsi que l'actif Scorpio à Luxembourg seront proposés au Fonds comme premiers investissements, en vue de les développer et de les vendre une fois loués.

La stratégie de gestion des investissements immobiliers pour tiers permettra à Immobel d'accélérer son développement en Europe, d'investir son bilan dans davantage d'opérations, de diversifier ses risques de projets. Enfin Immobel créera une ligne de revenus stable supplémentaire, en plus de ses revenus de projets de développement résultant de son investissement aux côtés d'investisseurs.

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.

Impact de la pandémie sur les ventes

La société a réalisé 10 % de ventes résidentielles en moins en 2020 par rapport à ses objectifs en raison d'un arrêt des ventes pendant le confinement du 2^{ème} trimestre de l'année. Au second semestre, les ventes se sont redressées sur chacun de ses marchés. En partie en raison de l'effet du COVID-19, il y a eu une forte demande pour des maisons et des appartements plus spacieux aussi bien en zone urbaine que périurbaine. Les projets attractifs sont O'Sea à Ostende, Eden à Francfort, Crown à Knokke, Lalys à Astene et Plateau d'Erpent à Erpent. À Gdansk également, la vente d'appartements dans le projet Granary Island (phase 2) a été couronnée de succès ; 180 d'entre eux ont été vendus fin 2020. Dans le cadre du projet Vaartkom à Louvain, la société a vendu un complexe résidentiel pour personnes âgées. ImmoBel a en outre signé un contrat de bail de 9 ans avec ING pour un grand projet de bureaux dans le quartier européen de Bruxelles.

Pipeline de permis de plus de 1,4 milliard d'euros en valeur commerciale de projets principalement résidentiels comme catalyseur d'une croissance solide à partir de 2022

La crise sanitaire ainsi qu'un environnement réglementaire plus difficiles ont conduit à une diminution des permis pour de nouveaux projets immobiliers en 2020 sur les marchés dans lesquels ImmoBel est actif. Cela s'est traduit par une offre de projets résidentiels neufs à un niveau historiquement bas, soutenant encore davantage la forte demande et les prix pour l'immobilier résidentiel. ImmoBel a obtenu en 2020 des permis représentant une valeur commerciale de 314 millions d'euros et a actuellement des demandes de permis en attente d'une valeur commerciale de plus de 1,4 milliard d'euros. Les principaux projets pour lesquels ImmoBel prévoit d'obtenir des permis en 2021 sont A'Rive (ex-Key West) (529 unités), Brouck'R (303 unités) et Ilot Saint Roch (291 unités) en Belgique, Polvermillen (216 unités) au Luxembourg, Buttes Chaumont (60 unités) et Bussy Saint Georges (223 unités) en France. Le lancement de la construction et de la commercialisation de ces projets est prévu dans le courant de 2021. Ces derniers contribueront significativement aux résultats à partir de 2022.

Des acquisitions pour la croissance

Grâce à son solide bilan avec 148,1 millions d'euros de trésorerie et 75,7 millions d'euros de fonds propres supplémentaires levés par la vente de ses actions propres, ImmoBel a augmenté son portefeuille de plus de 13 % à 5,1 milliards d'euros en acquérant des actifs d'une valeur commerciale de 845 millions d'euros.

En Belgique (portefeuille de valeur commerciale : 2,6 milliards d'euros), ImmoBel a remporté le projet Brussels South Station (en partenariat) et a acheté 50 % des parts de Brouckère Tower Invest SA pour la tour de bureaux Multi dans le centre-ville de Bruxelles. Fin 2020, elle a fait l'acquisition d'immeubles de bureaux et de sites à Bruxelles auprès de la société française Total, un ambitieux projet de réaménagement durable.

ImmoBel Luxembourg (portefeuille de valeur commerciale : 1,1 milliard d'euros) a acheté des parcelles de terrain à Schoettermarial en vue de développer un projet résidentiel d'environ 22 000 m² (un partenariat à 50/50 avec BPI Real Estate). Elle a également obtenu l'exclusivité pour un projet « cradle to cradle » de quelque 23 000 m² dans la ville de Luxembourg. ImmoBel Luxembourg a également acheté le projet Scorpio, un immeuble de bureaux de 3 700 m² situé dans le quartier de Cloche d'Or qui sera entièrement rénové. Enfin, elle a acquis Canal à Esch-sur-Alzette : un bâtiment classé de quelque 6 000 m², pour lequel une rénovation et une extension à usage d'habitation et de services est prévu.

En France (portefeuille de valeur commerciale : 0,9 milliard d'euros), l'équipe a signé un compromis de vente pour un projet de bureaux de 3 000 m² à Pantin (Seine-Saint-Denis) et a conclu des options d'achat pour de nouveaux projets résidentiels pour une valeur de vente de 114 millions d'euros à Buttes Chaumont, Montévrain, Neuilly-sur-Marne, Othis et Romainville.

Un plan pour des villes et des communautés plus durables

Pour accroître encore l'engagement de la société à intégrer structurellement la durabilité dans ses projets, la société a élaboré un plan basé sur quatre piliers concrets liés aux objectifs de développement durable des Nations Unies. En 2021, la société prendra les mesures suivantes à cet égard, avec des KPI concrets et une évaluation de nos projets à l'aide du benchmarking du GRESB.

Positionnement et identité

Depuis la fusion en 2016, Immobel a considérablement évolué. Pour cette raison, la société a revu son positionnement et sa communication en 2020. Sur la base d'enquêtes auprès de différentes parties prenantes et d'ateliers internes à tous les niveaux de la société et dans tous les pays où Immobel est présente, une nouvelle identité visuelle a aussi été créée et sera reflétée dans toutes les communications à l'avenir.

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 2 422 53 50

Karel.Breda@immobelgroup.com

* en tant que représentant de KB Financial Services SPRL

À propos d'Immobel : Immobel est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse.

Fondé en 1863, ce groupe spécialisé dans l'immobilier mixte crée des environnements urbains de qualité, pérennes, qui impactent positivement la façon dont les gens vivent, travaillent et jouent. Avec une valeur boursière supérieure à 650 millions EUR et un portefeuille dépassant les 1 600 000 m² de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de leader dans le paysage immobilier européen. Le groupe œuvre pour la durabilité dans le développement urbain. Par ailleurs, il utilise une partie de ses bénéfices pour soutenir de bonnes causes dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Environ 200 personnes travaillent chez Immobel.

Pour plus d'informations, consultez le site www.immobelgroup.com