

## RÉSULTATS FINANCIERS IMMOBEL EXERCICE 2021

### DE SOLIDES RÉSULTATS POUR L'EXERCICE SOULIGNENT LA RÉSILIENCE DU MODÈLE D'ENTREPRISE D'IMMOBEL

Immobel a réalisé de très bons résultats et a assuré une croissance substantielle de son chiffre d'affaires. Le bénéfice net du Groupe est passé de 33,3 millions d'euros en 2020 à 92,2 millions d'euros en 2021. Le rendement sur capitaux propres (ROE) a atteint 19%, une performance largement supérieure à l'objectif de la société, fixé à 15%. L'EBITDA a doublé, passant de 52,8 millions d'euros à 103,8 millions d'euros.

L'acquisition de plusieurs projets de premier plan a soutenu la croissance du portefeuille sous-jacent d'Immobel, qui était de 5,1 milliards d'euros en 2020 et s'élevait à 5,5 milliards d'euros à la fin de 2021. Ces acquisitions ont en outre contribué à alimenter un pipeline de projets prometteur.

Au vu de ces bons résultats, Immobel s'est engagé à augmenter son dividende de 10 %, portant le dividende de 2021 à 3,05 euros par action.



## FAITS FINANCIERS MARQUANTS

- Le bénéfice net du Groupe a presque triplé, passant de 33,3 millions d'euros en 2020 à 92,2 millions d'euros en 2021. L'EBITDA a doublé pour atteindre 103,8 millions d'euros (52,8 millions d'euros en 2020).
- Le dynamisme de l'activité sur le marché des bureaux a été assuré grâce à la poursuite de la tendance à la réduction et à la modernisation des espaces, avec un accent clair sur la durabilité. Les ventes résidentielles ont été soutenues par des marchés robustes, alimentés par la hausse des prix et un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande.
- Obtention de permis pour une valeur de vente de 892 millions d'euros en 2021, contre 506 millions d'euros en 2020. Ce chiffre inclut les permis définitifs, qui représentent une valeur de vente de 580 millions d'euros, contre 315 millions d'euros en 2020.
- La position de croissance future a été renforcée au moyen de nouvelles acquisitions stratégiques en Belgique, en France et au Luxembourg, pour un montant de 560 millions d'euros en valeur de vente. Cela porte la valeur brute de développement (GDV – Gross Development Value) totale du portefeuille à 5,5 milliards d'euros.
- La stratégie de croissance s'appuie sur un bilan robuste, avec une trésorerie de 273 millions d'euros et un ratio d'endettement de 52,9% à la fin de l'année.
- Augmentation du dividende pour la cinquième année consécutive en ligne avec la politique de dividende. Cette année, l'augmentation est de 10%, soit un dividende de 3,05 euros par action.

## ÉVÉNEMENTS COMMERCIAUX

- À Bruxelles, Immobel et Whitewood ont entièrement loué le projet de développement de bureaux MULTI (45.800 m<sup>2</sup>), avec une durée moyenne pondérée (WALT<sup>1</sup>) d'environ 12 années.
- En France, Immobel s'est associé à des investisseurs institutionnels de renom, Goldman Sachs Asset Management et Pictet Alternative Advisors, pour des acquisitions stratégiques à Paris.
- À Bruxelles, Immobel a été sélectionné par Proximus comme candidat privilégié pour conclure un accord sur la vente, la cession-bail et le réaménagement du siège de Proximus.
- En Espagne, Immobel a fortement progressé dans les procédures d'urbanisme nécessaires à la construction du Four Seasons Marbella Resort<sup>2</sup>.
- Au Luxembourg, Immobel a signé un accord avec TotalEnergies pour l'acquisition de leur siège luxembourgeois situé à la Route d'Esch.
- Immobel a posé les bases du lancement d'Immobel Capital Partners<sup>3</sup> au Royaume-Uni, renforçant ainsi de manière significative son activité européenne de gestion d'investissements.
- Immobel a défini sa stratégie globale de durabilité basée sur 13 thèmes liés aux objectifs de développement durable des Nations Unies.

<sup>1</sup> Weighted average lease term.

<sup>2</sup> Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/fr/actualites/immobel-sapprete-a-developper-le-complexe-four-seasons-a-marbella-suite-a-lapprobation>

<sup>3</sup> Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/fr/actualites/immobel-lance-immobel-capital-partners-sous-la-direction-de-duncan-owen>

## Résultats financiers – Le bénéfice net du Groupe a presque triplé

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour l'exercice 2021 (en millions d'euros) :

Résultats	31/12/2021	31/12/2020	Différence
Revenus et autres produits d'exploitation	392,8	375,4	5%
EBITDA <sup>4</sup>	103,8	52,8	97%
Bénéfice net – part du Groupe	92,2	33,3	177%
Bénéfice net par action (euros/action)	9,25	3,58	158%
Rendement sur capitaux propres (ROE)	18,7%	7,8%	140%

Bilan	31/12/2021	31/12/2020	Différence
Inventaire <sup>5</sup>	1 261,9	1 140,8	11%
Capitaux propres	571,6	491,9	16%
Dette nette	593,3	603,9	-2%
Valeur Brute de Développement (GDV) du portefeuille (en milliards d'euros) <sup>6</sup>	5,5	5,1	8%

En 2021, le bénéfice net du Groupe a augmenté de 177% pour s'établir à 92,2 millions d'euros. Le rendement des capitaux propres, qui s'élève à 19%, est bien supérieur à l'objectif de 15% fixé par la société. L'EBITDA a augmenté de 97% pour atteindre 103,8 millions d'euros. La valeur brute de développement (GDV) du portefeuille de la société a enregistré une hausse de 8%, passant de 5,1 milliards d'euros en 2020 à 5,5 milliards d'euros en 2021, tandis que l'inventaire sous-jacent a progressé de 11% pour atteindre 1,3 milliard d'euros, stimulés par les nouvelles acquisitions réalisées en 2021. La dette nette est restée stable, car les dettes supplémentaires contractées pour les nouvelles acquisitions ont été compensées par les flux de trésorerie opérationnels générés en 2021. Le ratio d'endettement s'en trouve amélioré : il était de 52,9 % à la fin de 2021 (contre 57 % à la fin de 2020).

## Forte prise d'occupation sur les marchés résidentiel et commercial

Les ventes résidentielles ont été soutenues par des marchés solides caractérisés par le déséquilibre structurel entre l'offre et la demande, ce qui a entraîné une hausse des prix des projets résidentiels. Les ventes proviennent principalement d'O'Sea et d'Immobel Home (Belgique), d'Eden (Allemagne), et de Fort d'Aubervilliers (îlot A), de Bucolia et de Montévrain (France). L'impact de la pandémie sur le mode de vie de la population et les emplacements qu'elle privilégie pour s'y installer a continué de se traduire par une forte demande de résidences secondaires et périurbaines.

<sup>4</sup> L'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>5</sup> La rubrique Inventaire 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.

<sup>6</sup> Valeur de vente ou valeur brute de développement (GDV): chiffre d'affaires total attendu (part du Groupe) pour un projet ou tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il y a une forte probabilité de concrétisation).

L'année 2021 a également été marquée par une importante activité de location et d'investissement au sein de notre division bureaux. La vente de l'immeuble « Commerce 46 », certifié BREEAM « Outstanding » et neutre en carbone, à Allianz, et la vente de l'immeuble « Möbius II », bâtiment « smart » et certifié BREEAM « Excellent », à l'État belge (plus tôt que planifié) ont largement contribué à la réalisation d'un bénéfice net robuste. Deux contrats de location ont été signés : l'un pour une durée de 12 ans avec TotalEnergies et l'autre pour 9 ans avec une institution financière américaine de premier plan pour son nouveau siège belge au sein du bâtiment MULTI, le premier immeuble de bureaux neutre en carbone à Bruxelles. Ces transactions illustrent clairement la vue des investisseurs et des occupants sur le marché des bureaux après la pandémie. Nous constatons toujours plus de signes d'une tendance à la réduction et à la modernisation des espaces, ainsi qu'un intérêt croissant pour la durabilité, le bien-être et la flexibilité des modes de travail, autant de domaines dans lesquels Immobel a fait ses preuves.

## **Amélioration du taux d'obtention de permis**

L'activité d'obtention de permis s'est améliorée en 2021 par rapport à 2020, même si la société a encore été confrontée à des retards pour certains de ses projets résidentiels. Au cours de l'année, Immobel a obtenu des permis pour une valeur de vente de 892 millions d'euros, contre 506 millions d'euros en 2020. En 2021, la valeur de vente totale des permis définitifs se montait à 580 millions d'euros, contre 315 millions d'euros en 2020.

En Belgique, Immobel s'est vu octroyer un permis d'une valeur de vente de 103 millions d'euros pour le projet résidentiel Îlot Saint-Roch. En collaboration avec Dumobil, Immobel a obtenu un permis d'urbanisme pour le développement de 200 unités à Tielt, équivalant à une valeur de vente de 65 millions d'euros. À Éghezée près de Namur, Immobel développera un nouveau quartier résidentiel durable comprenant 168 unités résidentielles (dont 118 maisons et 50 appartements), pour une valeur de vente de 57 millions d'euros.

En France, les permis octroyés concernent notamment le projet de bureaux Montrouge à Paris, d'une superficie de 8.700 m<sup>2</sup>, le projet résidentiel Montévrain, d'une valeur de vente de 19 millions d'euros, et le projet résidentiel Bucolia, d'une valeur de vente de 54 millions d'euros.

## **La Valeur Brute de Développement de 5,5 milliards d'euros comme plateforme solide pour la poursuite de la croissance d'Immobel**

Immobel a fait progresser sa valeur brute de développement de plus de 8 % en acquérant des actifs d'une valeur de vente de 560 millions d'euros, qui constitueront un solide pipeline d'opportunités pour la suite. La Valeur Brute de Développement de l'entreprise s'établissait ainsi à 5,5 milliards d'euros fin 2021.

À Paris, Immobel s'est associé à deux investisseurs institutionnels de renom. Avec Goldman Sachs Asset Management, le développeur immobilier a acquis un immeuble commercial et de bureaux à usage mixte de qualité supérieure dans le centre de Paris. Avec Pictet Alternative Advisors, le développeur a acquis un immeuble de bureaux situé dans le quartier de l'Opéra à Paris, ce qui constitue une opportunité majeure de réaménagement dans l'un des endroits les plus prisés de la capitale française. Immobel a en outre obtenu le contrat pour la conversion de l'immeuble emblématique Tati Barbès en logements, commerces et bureaux.

En repensant les biens immobiliers pour en changer la destination ou en introduisant des usages mixtes durables dans les développements, Immobel répond aux principaux défis des grandes villes européennes, à savoir la pénurie de logements et les défis environnementaux.

Dans le cadre de son activité de gestion d'investissements, la société a acquis l'immeuble Scorpio dans le quartier de la Cloche d'Or à Luxembourg. Immobel a par ailleurs signé un accord avec TotalEnergies concernant l'acquisition par Immobel de deux parcelles situées route d'Esch, 310-312, à Luxembourg.

En Belgique, Immobel a acquis le siège de la Sabam et le siège de TotalEnergies dans le quartier européen à Bruxelles.

Les belles performances financières de l'exercice 2021 permettent à Immobel de maintenir son business plan. Au vu de ces bons résultats, Immobel s'est engagé à augmenter son dividende de 10 %, portant le dividende de 2021 à 3,05 euros bruts par action. Les éventuels retards d'obtention de permis devraient être mitigés en 2022 par le dynamisme de l'activité sur le marché des bureaux et par la forte demande qui se poursuit au sein du marché résidentiel.

Comme Immobel a une exposition limitée au marché de l'Europe de l'Est (avec seulement deux projets en Pologne), elle ne s'attend pas à ce que la guerre en Ukraine ait un impact direct sur ses activités. Cependant, la direction reste vigilante quant aux impacts indirects potentiels tels que la hausse des taux d'intérêt, l'inflation et les coûts de construction.

## Un bilan solide

Immobel affiche un très bon bilan, avec 273 millions d'euros de liquidités et un ratio d'endettement de 52,9 %. En 2021, Immobel a émis avec succès des obligations vertes pour un montant de 125 millions d'euros, renforçant ainsi la stratégie ESG de la société et démontrant l'importance que les investisseurs attachent aux questions climatiques et environnementales, tout en confirmant la confiance qu'ils accordent à Immobel et à son business plan sous-jacent. La stratégie de la société reste axée sur le développement de projets avec des objectifs de durabilité ambitieux, qui contribuent à la création des villes européennes de demain.

## Rapport financier annuel 2021

Le rapport financier annuel 2021 complet, y compris le rapport ESG d'Immobel, sera disponible sur le site web à partir du vendredi 18 mars 2022.

## Calendrier financier

### Calendrier financier 2022/2023

Assemblée Générale 2022	21 avril 2022
Publication des résultats semestriels 2022	8 septembre 2022
Publication des résultats annuels 2022	9 mars 2023
Assemblée Générale 2023	20 avril 2023

*Le commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Filip De Bock, a confirmé que ses procédures d'audit qui sont terminées quant au fond n'ont pas révélées d'anomalie significative dans les données comptables reprises dans le communiqué.*

**Pour plus de détails :**

Karel Breda\*  
Chief Financial Officer  
+32 (0)2 422 53 50

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

\*en tant que représentant de KB Financial Services BV

Caroline Kerremans\*  
Head of Corporate Communications  
+32 (0)2 422 53 37

[caroline.kerremans@immobelgroup.com](mailto:caroline.kerremans@immobelgroup.com)

\*en tant que représentante de Celeste CommV

**À propos d'Immobel :** Immobel est le plus grand promoteur immobilier coté en bourse en Belgique. Le Groupe, fondé en 1863, se spécialise dans des projets immobiliers mixtes et crée des espaces urbains de haute qualité, à l'épreuve du temps et ayant un impact positif sur la vie, le travail et les loisirs des personnes. Avec une capitalisation boursière de plus de 650 millions d'euros et un portefeuille de plus de 1 600 000 m<sup>2</sup> de projets de développement dans six pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne et Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe poursuit un objectif de durabilité dans le développement urbain. Il consacre en outre une partie de ses bénéfices au soutien de bonnes causes dans les domaines de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel emploie quelque 200 personnes.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur : [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)