

RÉSULTATS D'IMMOBEL POUR LE PREMIER SEMESTRE 2023 IMMOBEL GARDE LE CAP MALGRÉ LES TURBULENCES DU MARCHÉ

Immobel navigue à travers les fortes turbulences géopolitiques et macroéconomiques et le ralentissement des marchés immobiliers.

- **Les conditions macroéconomiques** sont restées difficiles au premier semestre 2023, avec une inflation toujours élevée et des taux d'intérêt en hausse.
- Ces facteurs ont provoqué un resserrement des conditions de crédit et une hausse des coûts de financement sur **le marché immobilier mondial**, entraînant une baisse significative des transactions. Toutefois, dans la plupart des villes européennes, les fondamentaux de l'immobilier résidentiel et des bureaux performants restent sains, l'offre et la demande étant en déséquilibre structurel.
- Malgré le contexte macroéconomique défavorable et les tensions persistantes sur le marché immobilier, **Immobel relève ces défis avec confiance**. Alors que **le marché résidentiel belge** ralentit, les ventes résidentielles belges d'Immobel se portent relativement bien – les autres marchés résidentiels rencontrent plus de difficultés. De même, bien que le marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux soit en mode "attentiste", l'activité locative des **immeubles de bureaux durables d'Immobel, situés dans des emplacements de premier choix, prend de l'ampleur**. Les entreprises continuent de se tourner vers des espaces attractifs, afin d'offrir à leurs employés une expérience de travail stimulante et de répondre aux normes plus strictes en matière de durabilité.
- Au premier semestre 2023, **le résultat net sous-jacent¹ a atteint 6,5 millions d'euros et le résultat net -2,8 millions d'euros**. Cette baisse du résultat net était anticipée et s'explique principalement par les charges exceptionnelles associées aux mesures stratégiques de réduction des coûts prises fin 2022.
- Ces mesures permettront une transition de la croissance à **l'excellence opérationnelle**. D'une part, la société a décidé de réorienter ses activités de développement de projets résidentiels de taille réduite en banlieue

¹ Résultat net part du groupe hors coûts exceptionnels non récurrents.

parisienne vers le développement de projets à usage mixte dans le centre de Paris. Et d'autre part, Immobel Capital Partners, l'activité de gestion des investissements immobiliers, a été déplacé de Londres à Bruxelles. Ces mesures ont permis de réduire de 30 % les frais généraux annuels, qui sont passés de 50 millions d'euros à 35 millions d'euros. Toutefois, ces actions ont entraîné une charge exceptionnelle de 9,3 millions d'euros au cours du premier semestre 2023, impactant le résultat net.

- Immobel maintient un bilan et une trésorerie solides. La légère augmentation de son ratio d'endettement² à 58,5% peut être principalement attribuée à des projets de bureaux achevés et détenus en portefeuille, à savoir Multi (Bruxelles), Cala (Liège), Central Point (Varsovie) et White Rose Park (Leeds). Cette hausse reste toutefois bien maîtrisée, grâce aux 16 millions d'euros³ de revenus locatifs indexés générés par ces bureaux via des baux à long terme. En outre, Immobel utilise différents types d'instruments, tels que les swaps de taux d'intérêt, pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables, ce qui a permis de ramener le coût moyen de la dette à 3 % sur le premier semestre 2023. Enfin, Immobel a toujours inscrit ses actifs au bilan au prix coûtant, réduisant ainsi le risque de dépréciation de la valeur comptable de ses actifs en cas de baisse des marchés.
- Immobel a constaté une amélioration dans l'obtention des permis pour ses projets. À ce jour, Immobel a obtenu des permis définitifs pour 311 millions d'euros en valeur brute de développement (GDV)⁴, y compris les projets de premier plan OXY (70 000 m²) et The Muse⁵ (9 000 m²) à Bruxelles. La valeur brute totale de développement d'Immobel est restée stable à 5,7 milliards d'euros.

Business update | Des conditions de marché difficiles

Les marchés résidentiels dans les pays clés d'Immobel sont sous pression, principalement en raison de la hausse des taux hypothécaires. Toutefois, malgré cet environnement de marché difficile, les ventes résidentielles d'Immobel en Belgique se portent relativement bien. Nous avons lancé avec succès The Commodore (115 unités de logement) à Bruxelles et la deuxième phase de l'îlot Saint-Roch (291 unités de logement) à Nivelles.

Les ventes de projets résidentiels ont considérablement ralenti en France, au Luxembourg et en Allemagne. Bien que nos projets sur ces marchés soient pour la plupart réalisés, c'est-à-dire vendus à 86 %, nous assistons à un ralentissement significatif des ventes. Granary Island (652 unités de logement) à Gdansk, en Pologne, a été entièrement vendu.

Le marché de l'investissement institutionnel pour les bureaux est au point mort. Toutefois, les immeubles de bureaux achevés et non vendus d'Immobel sont presque entièrement loués, à savoir Multi (Bruxelles), Cala (Liège), Central Point (Varsovie) et White Rose Park (Leeds). Ils génèrent des revenus locatifs réguliers qui rapportent à Immobel 16 millions d'euros de revenus locatifs par an. De plus, l'indexation de ces loyers joue un rôle important pour contrer la hausse des taux de capitalisation.

² Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette nette par la somme de la dette nette et des capitaux propres part du Groupe.

³ Part d'Immobel

⁴ Valeur brute de développement (GDV) : chiffre d'affaires futur 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).

⁵ Détenu par Immobel Belux Office Development Fund

Octroi de permis| Nouveaux permis obtenus pour des projets clés

Au cours du premier semestre 2023, des permis définitifs ont été obtenus pour des nouveaux projets d'une valeur brute totale de développement (GDV) de 311 millions d'euros.

Immobel a obtenu les permis définitifs pour transformer l'ancien Centre Monnaie, situé au cœur de Bruxelles, en un complexe durable à usage mixte de 70.000 m² appelé **OXY**. Immobel (pour le compte d'Immobel Belux Office Development Fund) a obtenu les permis définitifs pour **The Muse**, un projet de bureaux durables de 9.000 m² dans un emplacement de premier choix dans le quartier européen, et **Saint-Honoré**, un immeuble commercial et de bureaux à usage mixte d'environ 2.700 m² situé rue Saint Honoré dans le 8ème arrondissement à Paris. Nous avons également reçu les permis définitifs pour les projets d'Immobel Home, le **Domaine du Fort** près de Liège (13.000 m²) et un nouveau quartier résidentiel à Tielt (29.000 m²). Enfin, des permis ont aussi été obtenus pour **Brouck'R** à Bruxelles (37.000 m²) et pour **Le Pacifique Issy-Les-Moulineaux** (4.000 m²) et **Tati Barbès**, à Paris (7.980 m²).

Au premier semestre 2023, Immobel a introduit des demandes de permis principalement pour Lebeau à Bruxelles (36.000 m²) et Kiem au Luxembourg (23.460 m²). Kiem est le premier projet immobilier conçu selon une approche "circulaire" au Kirchberg. Il est le résultat d'un partenariat public-privé comprenant notamment le Fonds du Kirchberg. Le complexe offrira 148 appartements de qualité, principalement des logements abordables, dans quatre immeubles distincts.

Durabilité et responsabilité sociétale des entreprises

A la suite de l'analyse réalisée au quatrième trimestre 2022, Immobel a mis en œuvre son plan d'action dès le premier semestre 2023 afin de se conformer pleinement à **la directive européenne relative à la publication d'informations en matière de durabilité pour les entreprises (CSRD)** d'ici fin 2024, soit un an avant l'échéance. Nous avons lancé une évaluation des risques et des opportunités (matérialité financière) ainsi que de l'impact que nous avons sur la société et l'environnement (matérialité d'impact).

Notre **approche ESG** a été **récompensée** par un prix de la Région bruxelloise pour notre **projet OXY**, dont les travaux de rénovation ont commencé cet été. Dans le même temps, notre propre siège, **Multi, est nommé pour les European Awards for Excellence de l'Urban Land Institute**. Ces projets se distinguent par la conservation élevée du bâtiment existant, la réutilisation des matériaux sur site, un concept énergétique entièrement décarboné et la liaison vers le piétonnier grâce à l'activation des rez-de-chaussée, une promenade verte accessible au public ainsi que des équipements d'intérêt collectif.

L'équipe d'Immobel et la transition

Immobel est reconnu pour attirer et former les meilleurs talents du marché immobilier, notamment grâce à l'Académie Immobel. Et nos efforts pour garder ces talents au sein de notre entreprise portent leurs fruits. La preuve en est que notre Comité exécutif est composée de personnes issues de la structure d'Immobel. Cette équipe cohérente et motivée partage les valeurs, les principes et l'excellence qu'Immobel a mis en place depuis la fusion. Le Conseil d'administration a une confiance totale en leurs capacités de traverser cette période de grande volatilité des marchés. Adel Yahia, qui succédera à notre CEO Marnix Galle en 2025, a pris en charge les divisions de

support du Groupe tout en poursuivant la direction des activités belges et luxembourgeoises. En outre, Marnix a transféré des responsabilités internationales à notre nouveau membre du Comité exécutif, Olivier Thiel, qui prouve que la valeur n'attend pas le nombre des années. Adel Yahia, qui succédera à Marnix en 2025 au poste de CEO, a pris en charge les divisions de support du Groupe tout en poursuivant la direction des activités belges et luxembourgeoises. Les deux autres membres du Comité exécutif, Stephanie De Wilde et Karel Breda, accomplissent aussi un travail remarquable à un rythme soutenu. Ces nouveaux dirigeants sont prêts et motivés pour contribuer au développement d'Immobel au cours de la prochaine décennie. Les jeunes hauts potentiels de l'entreprise ont aussi l'opportunité d'accéder à de plus hautes responsabilités, afin d'accroître la motivation et la rétention au sein d'Immobel.

Pour plus de détails :

Karel Breda*, Chief Financial Officer

+32 (0)2 422 53 50

Karel.Breda@immobelgroup.com

* en tant que représentant de KB Financial Services BV

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 d'environ EUR 350 millions et un portefeuille de plus de 1.400.000 m² de projets de développement dans 7 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne et Royaume-Unis), 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 150 personnes.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur immobelgroup.com