

Bruxelles, le 6 mars 2025, à 8 h CET

## RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2024 D'IMMOBEL

### IMMOBEL FAIT PREUVE DE SOLIDITÉ ET D'AGILITÉ STRATÉGIQUE SUR UN MARCHÉ DIFFICILE

**Bruxelles, le 6 mars 2025** – Immobel entame 2025 en position de force, soutenu par une augmentation des activités de vente, des liquidités substantielles et une gestion financière rigoureuse. En 2024, la société a enregistré un revenu opérationnel de 379 millions d'euros, soit une augmentation de 133 % par rapport à 2023. Avec une position de liquidité de 182 millions d'euros, contre 100 millions d'euros à la fin du mois de juin 2024, et un profil de dette bien couvert, Immobel est prêt à affronter des conditions de marché encore volatiles avec résilience et stabilité financière.

De plus, Immobel a réussi à obtenir plus de 430 millions d'euros de refinancement de projets et de nouvelles facilités de financement en 2024, renforçant ainsi sa capacité à financer les développements en cours et à maintenir sa flexibilité dans un paysage changeant. Début 2025, la société a encore renforcé sa position financière avec une extension de 135 millions d'euros de financement, garantissant des ressources suffisantes pour faire face aux obligations en cours et stimuler la croissance future.

Pour l'avenir, Immobel prévoit des ventes résidentielles stables en Belgique et des signes de reprise dans les transactions de bureaux inférieures à 100 millions d'euros, même si les transactions plus importantes restent limitées. En se concentrant stratégiquement sur les emplacements de premier choix et les développements durables, Immobel reste résistant et positionné pour saisir les opportunités en 2025 et au-delà.

## Le point sur la situation financière

- **Situation de la trésorerie** : 182 millions d'euros (ou 209 millions d'euros en vue interne)
- **Revenus opérationnels** : 379 millions d'euros (445 millions d'euros en vue interne)
- **Revenu locatif annualisé** : 17 millions d'euros
- **EBITDA**: 34 millions d'euros, **Résultat net sous-jacent** : 6 millions d'euros, **Résultat net** : - 94 millions d'euros
- **Frais généraux** : réduit à 30 millions d'euros
- **Coût moyen de la dette** : 4,3 % (all-in) dont plus de 90 % sont couverts ou fixés jusqu'à la fin 2026
- **Ratio d'endettement** : amélioré à 67 % par rapport à la situation au 30 juin 2024
- **Total des actifs** : 1,6 milliard d'euros (comptabilisés au coût), dépréciés à hauteur de 99 millions d'euros (6 % du total des actifs), en reflétant principalement la décision d'arrêter certains projets (Proximus Towers, Schoettermarial, Arquebusier) pour se concentrer sur des projets à fort potentiel.
- **Composition du portefeuille** : 71 % du portefeuille est constitué de projets résidentiels.
- **Permis** : permis définitifs pour une valeur brute de développement de 1,1 milliard d'euros en 2024, ce qui porte la valeur brute de développement totale du portefeuille permis à 2 milliards d'euros sur un portefeuille total de 4,3 milliards d'euros.
- **Recommandation concernant les dividendes** : le Conseil d'administration recommande de ne pas distribuer de dividende afin de continuer à consolider le bilan.

## Le point sur les activités (tel que communiqué le 8 janvier 2025)

- Vente d'environ 1 000 unités résidentielles en Belgique (Oxy, Slachthuis, UNI, O'Sea, Ilot Saint-Roch, etc.), au Luxembourg (River Place, Liewen), en France, en Allemagne (Eden) et en Pologne (Granaria)
- Lancement de la commercialisation de projets d'une valeur de 1,2 milliard d'euros<sup>1</sup> à Bruxelles
- Livraison de 1 315 unités résidentielles à travers tous les pays
- Signature d'une convention liante pour la vente de 124 unités dans le projet Kiem2050 (Luxembourg) avec le Fonds Kirchberg

---

<sup>1</sup> Vue interne

- Vente de l'hôtel The Cloud One et du parking public dans le projet Granaria (Gdańsk, Pologne)
- Vente de 6 800 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux à la Loterie Nationale (Brouck'R, Bruxelles)
- Location de 56 000 m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, y compris des accords avec l'Agence européenne de défense (AED) dans le cadre du projet The Muse et des accords avec Engie et Motel One dans le cadre du projet OXY à Bruxelles
- Permis obtenus pour Kiem2050 et River Place (Luxembourg), UNI, OXY, Brouck'R, Lebeau et The Commodore (Bruxelles), O'Sea Phase 4 (Ostende) et Slachthuis (Anvers)
- Vente de réserves foncières non stratégiques en Belgique et en France pour un montant de 44,5 millions d'euros

### **Le point sur l'ESG**

En 2024, Immobel a renforcé ses efforts en matière de durabilité en normalisant les pratiques et en élargissant les évaluations de l'empreinte carbone conformément aux lignes directrices de l'initiative Science Based Targets (SBTi). La société a poursuivi ses efforts pour s'aligner sur la taxonomie de l'UE dans le rapport ESG et a mené des études sur la biodiversité et des études socio-économiques pour évaluer l'impact des projets. Ces initiatives ont permis d'obtenir une note de 94 % (4 étoiles) du GRESB, soulignant le leadership d'Immobel en matière de durabilité.

Le commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Filip De Bock, a confirmé que ses procédures d'audit, qui sont en grande partie achevées, n'ont pas révélés d'anomalie significative dans les données comptables reprises dans le communiqué.

Le rapport annuel 2024 et le rapport ESG seront publiés le 17 mars 2025, avant l'Assemblée générale des actionnaires qui se tiendra le 17 avril 2025.

**Pour plus d'informations :**

Karel Breda\*

Directeur financier

+32 (0)2 422 53 50

[karel.breda@immobelgroup.com](mailto:karel.breda@immobelgroup.com)

\*en tant que représentant de KB Financial Services BV

À propos d'Immobel : Immobel, fondé en 1863, est un des principaux promoteurs immobiliers belges, spécialisé dans la création d'environnements urbains durables de haute qualité dans des lieux de premier choix, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise se concentre sur des projets immobiliers à usage mixte et opère dans plusieurs pays d'Europe, notamment en Belgique, au Luxembourg, en Pologne, en France, en Espagne, en Allemagne et au Royaume-Uni.

Ses projets se distinguent par leur conception innovante, leur durabilité et leur emplacement stratégique dans des zones urbaines de premier plan, garantissant une valeur à long terme et une contribution positive aux villes qu'ils transforment. Immobel s'engage en faveur d'une croissance urbaine durable, en intégrant des solutions innovantes dans ses développements sur de nombreux marchés.

Pour plus d'informations, veuillez consulter le site : [immobelgroup.com](http://immobelgroup.com)

## ÉTAT CONSOLIDÉ DU COMPTE DE RESULTAT ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DES RVENUS GLOBAUX (EN MILLIERS €)

	NOTES	31/12/2024	31/12/2023 (représenté *)
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>379 386</b>	<b>162 843</b>
Chiffre d'affaires	2	370 539	152 615
Revenus locatifs	3	6 967	3 763
Autres revenus opérationnels	4	1 880	6 465
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-460 449</b>	<b>-189 217</b>
Coût des ventes	5	-348 734	-133 025
Réductions de valeur sur stocks	6	-86 143	-10 413
Dépréciation sur immeubles de placement	6	-5 807	-20 000
Frais d'administration	7	-19 765	-25 780
<b>PERTE OPÉRATIONNELLE</b>		<b>-81 063</b>	<b>-26 374</b>
<b>CESSION DE FILIALES</b>		<b>259</b>	
Gains (Pertes) sur ventes de filiales		259	
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>		<b>-2 381</b>	<b>3 001</b>
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	8	-2 381	3 001
<b>PERTE OPÉRATIONNELLE ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT</b>		<b>-83 185</b>	<b>-23 373</b>
Produits d'intérêt		6 832	10 513
Charges d'intérêt		-17 252	-9 865
Autres produits financiers		2 902	1 847
Autres charges financières		-1 111	-4 447
<b>COUTS FINANCIERS NET</b>	9	<b>-8 629</b>	<b>-1 952</b>
<b>PERTE AVANT IMPÔTS</b>		<b>-91 815</b>	<b>-25 326</b>
Impôts	10	-1 774	-12 261
<b>PERTE DE LA PÉRIODE</b>		<b>-93 589</b>	<b>-37 587</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		115	836
<b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>-93 704</b>	<b>-38 423</b>
<b>PERTE DE LA PÉRIODE</b>		<b>-93 589</b>	<b>-37 587</b>
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		-4 564	-2 164
Écarts de conversion		504	1 238
Cash flow hedging		-5 068	-3 402
Autres éléments du résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			<b>271</b>
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies			271
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>-4 564</b>	<b>-1 893</b>
<b>PERTE GLOBALE DE LA PÉRIODE</b>		<b>-98 153</b>	<b>-39 479</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		46	648
<b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>-98 199</b>	<b>-40 127</b>

(\*) Le compte de résultat consolidé et les autres éléments du résultat global de 2023 ont été représentés de manière à présenter séparément les frais d'administration, la réduction de valeur des stocks et la dépréciation des immeubles de placement ; ils comprennent un reclassement de 4,4 millions d'euros de coûts liés à des projets abandonnés, du coût des ventes à la réduction de valeur des stocks, dans le but d'améliorer la comparabilité.

## ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	NOTES	31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>330 536</b>	<b>367 090</b>
Immobilisations incorporelles	12	1 648	1 693
Immobilisations corporelles	13	2 883	3 425
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	14	8 175	9 017
Immeubles de placement	15	53 017	60 146
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	170 838	167 312
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	76 112	109 209
Actifs d'impôts différés	17	16 187	13 455
Autres actifs financiers non courants		349	1 422
Garanties et cautions en espèces		1 328	1 411
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 239 125</b>	<b>1 361 198</b>
Stocks	18	952 669	1 118 165
Créances commerciales	19	33 945	24 198
Actifs de contrats	20	11 389	22 480
Créances fiscales		848	1 986
Acomptes et autres créances	21	31 428	49 042
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	25 918	10 551
Autres actifs financiers courants		1 126	2 696
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	181 802	132 080
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 569 661</b>	<b>1 728 289</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2024	31/12/2023
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>400 167</b>	<b>501 675</b>
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		381 461	484 798
Capital et prime d'émission		103 678	97 257
Résultats non distribués		277 692	383 151
Réserves		92	4 390
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		18 706	16 877
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>460 735</b>	<b>815 709</b>
Pensions et obligations similaires		243	144
Impôts différés	17	23 307	22 676
Dettes financières	22	430 580	787 946
Instruments financiers dérivés	22	6 605	4 943
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>708 759</b>	<b>410 906</b>
Provisions	24	2 364	3 802
Dettes financières	22	552 047	176 182
Dettes commerciales	25	55 398	80 718
Passifs de contrats	26	44 889	81 549
Dettes fiscales		4 719	2 154
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	27	15 897	12 486
Charges à payer et autres montants à payer	27	12 775	28 771

Avances des entreprises et entreprises associées	16	20 669	25 244
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>1 569 661</b>	<b>1 728 289</b>

## RÉSUMÉ DU RÉSULTAT GLOBAL CONSOLIDÉ (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDE	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023 (représenté *)
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>445 449</b>	<b>215 674</b>
Chiffre d'affaires	415 773	189 820	
Revenus locatifs	20 762	20 285	
Autres revenus opérationnels	8 914	5 569	
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-517 253</b>	<b>-227 510</b>
Coût des ventes	-388 060	-165 460	
Réductions de valeur sur stocks	-93 615	-10 413	
Dépréciation sur immeubles de placement	-5 807	-20 000	
Frais d'administration	-29 771	-31 637	
<b>PROFIT OPÉRATIONNEL</b>		<b>-71 804</b>	<b>-11 836</b>
<b>CESSION DE FILIALES</b>		<b>259</b>	
Gains (Pertes) sur ventes de filiales	259		
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>		<b>- 2</b>	<b>- 4</b>
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	-2	-4	
<b>PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RÉSULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES, NET D'IMPÔT</b>		<b>-71 547</b>	<b>-11 840</b>
Produits d'intérêt	4 735	9 197	
Charges d'intérêt	-26 746	-18 634	
Autres produits et charges	2 906	-3 046	
<b>COUTS FINANCIERS NET</b>		<b>-19 106</b>	<b>-12 483</b>
<b>PROFIT DES ACTIVITÉS AVANT IMPÔTS</b>		<b>-90 653</b>	<b>-24 323</b>
Impôts	-2 936	-13 684	
<b>PROFIT DE LA PÉRIODE</b>		<b>-93 589</b>	<b>-38 007</b>
Parts ne donnant pas le contrôle	115	416	
<b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>		<b>-93 704</b>	<b>-38 423</b>

(\*) Le compte de résultat consolidé de 2023 a été révisé pour présenter séparément les frais d'administration, les réductions de valeur des stocks et les dépréciations sur immeubles de placement; il comprend un reclassement de 4,4 millions d'euros de coûts liés à des projets abandonnés du coût des ventes à la dépréciation des stocks, dans le but d'améliorer la comparabilité.

## RÉSUMÉ DE L'ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (VUE INTERNE)

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	EUR ('000)	31/12/2024	31/12/2023
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>215 260</b>	<b>242 962</b>
Immobilisations incorporelles et corporelles	4 530	5 118	
Actifs comptabilisés au titre de droits d'utilisation	8 175	9 017	
Immeubles de placement	118 710	124 902	
Participations et avances aux coentreprise et entreprises associées	54 172	74 510	
Impôts différés	24 130	18 716	
Autres actifs non courants	5 542	10 698	
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 734 635</b>	<b>1 833 032</b>
Stocks	1 386 769	1 538 276	
Créances commerciales	38 131	32 189	
Actifs de contrats	20 895	19 875	
Créances fiscales et autres actifs courants	56 569	77 390	
Avances aux coentreprises et entreprises associées	22 961	8 264	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	209 310	157 039	
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>1 949 895</b>	<b>2 075 994</b>

	EUR ('000)	400 167	500 793
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>585 725</b>	<b>973 091</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>551 735</b>	<b>943 790</b>
Dettes financières		25 812	24 125
Impôts différés		8 177	5 176
Autres passifs non courants		<b>964 004</b>	<b>602 110</b>
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>698 134</b>	<b>261 724</b>
Dettes financières		70 270	93 735
Dettes commerciales		57 818	87 452
Passifs de contrats		127 181	145 673
Dettes fiscales et autres passifs courants		10 601	13 527
Avances des coentreprises et entreprises associées		<b>1 949 895</b>	<b>2 075 994</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>			

## APM (ALTERNATIVE PERFORMANCE MEASURES)

### EBITDA sous-jacent vue interne

L'EBITDA sous-jacent (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des sociétés liées et des joint ventures) avant amortissement, dépréciation d'actifs et provisions (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des coûts exceptionnels non récurrents.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Résultat opérationnel et part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	-71.547	-81.110	-11.840	4.488	Informations sectorielles
Amortissements et provisions	5.921	1.797	6.733	4.048	N/A (inclus dans les frais d'administrations informations sectorielles)
Réductions de valeur sur stocks	93.615	93.443	10.413	0	Informations sectorielles
Dépréciation sur immeubles de placement	5.807		20.000		Informations sectorielles
EBITDA internal view	33.796	14.130	25.305	8.536	
Mesures stratégiques de réduction des coûts	0	0	10.200	9.300	N/A (inclus dans les frais d'administrations informations sectorielles)
Underlying EBITDA internal view	33.796	14.130	35.505	17.836	

Chaque fois que l'EBITDA est mentionné, il fait référence à l'EBITDA selon la vue interne.

### EBITDA sous-jacent vue externe

L'EBITDA sous-jacent (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la part du résultat des entreprises associées et des joint ventures) avant amortissement, dépréciation d'actifs et provisions (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des coûts exceptionnels non recurrent.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Résultat opérationnel et part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	-83.185	-87.984	-23.374	-461	État consolidé des pertes et profits
Dépréciation sur immeubles de placement	5.807	6.229	20.000	Annexe réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement (2024)/ Annexe frais d'administration (2023)	
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs	86.143	79.741	10.413	Annexe réduction de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement (2024)/ Annexe frais d'administration (2023)	
Amortissement d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'immeubles de placement	3.416	1.719	4.890	2.297 Annexe frais d'administration	
Provisions	-1.438	-1.272	-278	437 Annexe frais d'administration	
EBITDA vue externe	10.743	-1.567	11.651	2.273	
Mesures stratégiques de réduction des coûts	0	0	10.200	9.300	N/A (inclus dans les frais d'administration)
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs et dépréciation sur immeubles de placement repris dans la part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées	7.472	7.473	0	N/A (inclus dans la part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt)	
EBITDA sous-jacent vue externe	18.215	5.906	21.851	11.573	

### Résultat net sous-jacent

Résultat net (part du groupe) hors pertes de valeur et coûts exceptionnels non récurrents.

en KEUR	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Résultat de la période	-93.704	-89.138	-38.423	-2.791	État consolidé des pertes et profits
Réductions de valeur sur stocks et autres actifs	93.615	93.443	10.413	0	Informations sectorielles
Dépréciation sur immeubles de placement	5.807		20.000		Informations sectorielles
Mesures stratégiques de réduction des coûts			10.200	9.300	N/A (inclus dans les frais d'administration)
Impôt différé actif décomptabilisé			9.950		Annexe impôts sur le revenu
Résultat net sous-jacent	5.719	4.305	12.140	6.509	

### Ratio d'endettement

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

	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181.802	100.034	132.080	168.360	État consolidé de la situation financière
Dettes financières non-courantes	-430.580	-647.943	-787.946	-656.166	État consolidé de la situation financière
Dettes financières courantes	-552.047	-322.702	-176.182	-258.752	État consolidé de la situation financière
Endettement financier net	-800.825	-870.611	-832.048	-746.558	
Capitaux propres totaux	-400.167	-411.131	-501.675	-544.941	État consolidé de la situation financière
Somme de l'endettement financier net et les capitaux propres	-1.200.992	-1.281.742	-1.333.723	-1.291.499	
Ratio d'endettement	66,7%	67,9%	62,4%	57,8% (*)	

(\*) Le ratio d'endettement dans le communiqué de presse du S1 2023 a été calculé sur la base des capitaux propres attribuables aux propriétaires de la société (hors intérêts minoritaires)

## Trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités et les lignes de crédit d'entreprise non utilisées.

	31/12/2024	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	Reference rapport annuel
Trésorerie et équivalents de trésorerie	181.802	100.034	132.080	168.360	État consolidé de la situation financière
Lignes de crédit non utilisées	65.400	80.400	135.000	N/A	
Trésorerie	181.802	165.434	212.480	303.360	

## Revenu locatif annualisé

Le revenu locatif annualisé fait référence aux revenus, calculés sur une base de 12 mois, provenant de baux à long terme de bureaux loués, classés comme immeubles de placement et stocks, ainsi qu'aux immeubles de placement et stocks dans des entités consolidées par mise en équivalence. Il est inclus dans les revenus locatifs dans les informations sectorielles.

## Valeur brute de développement

Valeur brute de développement est le chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) d'un projet ou de tous les projets du portefeuille actuel (y compris les projets soumis à des conditions suspensives pour lesquels la direction estime qu'il existe une forte probabilité de clôture).

## Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette est défini comme les charges d'intérêts totales encourues, nettes de tout produit provenant d'instruments de couverture financière, divisées par la position de dette en cours à la fin de la période de reporting.