

RÉSULTATS D'IMMOBEL POUR LE PREMIER SEMESTRE 2022 BUSINESS MODEL RESILIENT DANS UN CONTEXTE DE MARCHÉ DIFFICILE

Malgré des conditions géopolitiques défavorables et des turbulences macroéconomiques, Immobel a maintenu une position solide dans le secteur immobilier au cours du premier semestre 2022.

- Le Bénéfice net (part du Groupe) d'Immobel a atteint 9,1 millions d'euros au cours du premier semestre 2022. La diminution par rapport au premier semestre 2021 n'est pas une surprise, compte tenu du fait que 2021 a été la deuxième meilleure année pour Immobel. La baisse attendue est principalement due aux retards dans l'obtention de permis résidentiels au cours des dernières années. Les retards dans le lancement de certains nouveaux projets ont également influencé les chiffres en raison des conditions macroéconomiques actuelles.
- Immobel a observé un ralentissement de la demande d'immobilier résidentiel dû à la hausse des taux d'intérêt et aux turbulences macroéconomiques générales, dont une inflation élevée. Dans l'ensemble, Immobel a pu préserver ses marges. La baisse des revenus et des bénéfices n'a qu'été légèrement inférieure à la fourchette attendue. Les investissements immobiliers ont diminué dans tous les segments, avec une liquidité réduite sur les marchés institutionnels au cours du deuxième trimestre 2022. Cependant, les principaux projets d'Immobel se situent dans des villes européennes qui se caractérisent par une faible offre d'espaces de bureaux durables (Grade A), dont les loyers augmentent. En plus, les produits résidentiels de haute qualité se situent principalement dans le segment supérieur du marché. Ce positionnement constitue un moteur essentiel de l'activité, car ces produits restent attrayants pour les investisseurs et les utilisateurs finaux.
- À ce jour, Immobel a obtenu des permis définitifs pour un montant de 292 millions d'euros.
- Immobel a renforcé sa position grâce à l'acquisition d'un projet à Bruxelles (Belgique) et à Berlin (Allemagne). En outre, une convention liante a été conclue pour le redéveloppement du siège de Proximus à Bruxelles (Belgique). La Valeur Brute de Développement¹ du portefeuille est passée à 6,2 milliards d'euros au 30 juin 2022.
- Immobel Capital Partners, qui a été lancée en janvier 2022, a réalisé sa première transaction avec l'acquisition d'un parc de bureaux à Leeds (Royaume-Uni). L'objectif d'Immobel Capital Partners est d'élaborer une stratégie d'investissement paneuropéennes « vertes » pour les marchés résidentiel et de bureaux. Immobel Capital Partners a constitué une équipe senior diversifiée et reconnue dans le secteur immobilier européen et disposant d'un track record exceptionnel.
- A ce stade, Immobel ne prévoit pas de s'écarter de sa politique de dividende.

¹ Valeur de vente ou valeur brute de développement : le futur chiffre d'affaires total attendu des projets respectifs

Situation financière | Baisse des revenus et des bénéfices, dans la fourchette attendue

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour le premier semestre 2022 (en millions d'euros) :

Résultats	30/06/2022	30/06/2021	Différence
Revenus et autres produits d'exploitation	130,8	183,8	-28,8 %
EBITDA ²	16,6	36,7	-54,7 %
Bénéfice net – part du Groupe	9,1	29,9	-69,4 %
Bénéfice net – part du Groupe par action (EUR/action)	0,9	3	-69,5 %

Bilan	30/06/2022	31/12/2021	Différence
Inventaire ³	1 315,2	1 261,9	4,2 %
Capitaux propres - part du Groupe	551,2	571,6	-3,6 %
Dettes nettes ⁴	646,5	593,3	9,0 %
Valeur Brute de Développement du portefeuille (en milliards d'euros) ⁵	6,2	5,5	12,7 %

Les revenus et le Bénéfice net (part du Groupe) s'élèvent à 130,8 millions d'euros et 9,1 millions d'euros au 30 juin 2022, soit une baisse de respectivement 28,8 % et 69,4 %.

La diminution par rapport à la même période l'an passé n'est pas une surprise, compte tenu du fait que 2021 a été la deuxième meilleure année pour ImmoBel. La baisse attendue des revenus et des bénéfices est due aux retards dans l'obtention de permis résidentiels au cours des dernières années, ainsi qu'aux coûts liés au lancement d'ImmoBel Capital Partners et à une perte opérationnelle pour la filiale française. Les revenus et bénéfices ont également été impactés par les turbulences macroéconomiques actuelles, caractérisées par une inflation élevée dans le secteur de la construction, une hausse des taux d'intérêt et des problèmes avec la chaîne d'approvisionnement en matériaux de construction. Cela a retardé le lancement de plusieurs nouveaux projets et entraîné un ralentissement des ventes résidentielles. Dans l'ensemble, ImmoBel a pu préserver ses marges. Alors que l'incertitude économique va probablement subsister dans un avenir proche, l'activité de bureaux d'ImmoBel pourrait contribuer à l'amélioration du Bénéfice net.

La position nette d'endettement, la Valeur Brute de Développement du portefeuille et les inventaires ont tous augmenté de manière proportionnelle suite aux acquisitions réalisées au cours du premier semestre 2022.

² L'EBITDA (bénéfice avant intérêts, taxes, amortissements et dépréciations) se rapporte au résultat d'exploitation (y compris la quote-part dans les résultats des entreprises associées et coentreprises, nette d'impôts) avant amortissement et dépréciation d'actifs (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration).

³ La rubrique Inventaire comprend les immeubles de placement, les participations dans les coentreprises et entreprises associées, les avances aux coentreprises et entreprises associées, les inventaires et les actifs de contrats.

⁴ La dette nette se rapporte à l'encours des dettes financières courantes et non courantes, compensé par la trésorerie et les équivalents de trésorerie.

⁵ Valeur de vente ou valeur brute de développement : futur 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).

Notre bilan solide (avec un ratio d'endettement⁶ de 56,0 %) et notre solide position de trésorerie de 263,6 millions d'euros nous permettront d'affronter les conditions actuelles du marché. En juin, ImmoBel a renforcé son bilan avec l'émission d'une obligation verte de 125 millions d'euros. « *L'émission de cette obligation va nous permettre de continuer le développement de nos projets à hautes exigences de durabilité. Le succès de cette transaction montre non seulement l'intérêt des investisseurs pour les questions environnementales, mais également leur confiance dans notre entreprise,* » explique Karel Breda, Chief Financial Officer.

Business update | Bon positionnement sur les marchés résidentiels et de bureaux

Malgré le contexte macroéconomique, ImmoBel est bien positionnée sur ses marchés résidentiels et de bureaux.

La conjoncture difficile a été marquée par une baisse des transactions sur le marché, avec une liquidité réduite sur les marchés financiers au cours du deuxième trimestre 2022. Les projets clés d'ImmoBel se situent dans des villes européennes qui se caractérisent par une faible offre de bureaux durables de catégorie A et par des loyers en hausse. Cela reste un moteur essentiel pour notre entreprise vu que ces produits continuent à être attractifs pour les investisseurs et les utilisateurs finaux.

Nos produits résidentiels de haute qualité se situent principalement dans le segment supérieur du marché qui reste attractif dans la plupart des grandes villes, malgré un certain ralentissement dans le secteur en général.

Au cours du premier semestre 2022, ImmoBel a vendu The Woods⁷ (10 000 m²) à un family office belge. The Woods est un réaménagement moderne situé à Hoeilaart (Brabant flamand, Belgique).

Au cours du premier semestre 2022, ImmoBel a également démarré la commercialisation de la phase 3 d'O'SEA (Ostende, Belgique), de Slachthuis (Anvers, Belgique), de Lalys (Astene, Belgique), de Fort d'Aubervilliers (France) et de Liewen (Mamer, Luxembourg). Ces développements résidentiels ont renforcé la position d'ImmoBel en tant que leader sur ses principaux marchés. ImmoBel développe des bâtiments de haute qualité conçus par des architectes de renommée internationale afin que les zones développées deviennent un écosystème dynamique.

O'Sea est un complexe résidentiel durable (229 appartements) situé dans la station balnéaire belge d'Ostende, près du front de mer. En créant un nouveau quartier urbain parfaitement intégré, le complexe offrira une grande variété de lieux de vie sur mesure avec des maisons, des appartements, des résidences-services, des studios, etc.

Slachthuis est un quartier résidentiel à usage mixte (240 000 m²), avec des espaces pour les loisirs, la créativité, l'innovation, les entreprises locales, la culture et l'enseignement. Il est situé dans un quartier stratégique de la ville d'Anvers en Belgique. Le nouveau campus durable high-tech de l'Université des sciences appliquées et des arts d'Anvers est le premier d'une longue série de projets qui transformeront toute la zone en un quartier urbain vert et animé.

Lalys sera un nouveau quartier chaleureux dans la région rurale d'Astene en Belgique. Le projet comprend 161 logements de trois chambres et s'adresse aux jeunes familles. L'emplacement exceptionnel et respectueux de la mobilité deviendra un lieu de vie agréable.

Le projet Fort d'Aubervilliers en France, aux portes de Paris, offrira 413 unités résidentielles contemporaines et lumineuses qui seront centrées autour de plusieurs parcs arborés, jardins partagés, groupes scolaires, salles de sports, services et espaces dédiés à la culture.

⁶ Ratio d'endettement : dette nette/(dette nette + capitaux propres – goodwill) se rapporte aux capitaux propres attribuables aux propriétaires de l'entreprise moins le goodwill, divisés par le total des dettes financières.

⁷ Par la vente de 2 SPV détenant le titre de propriété du projet.

Situé en lisière de la ville de Mamer au Luxembourg, Liewen est un quartier intergénérationnel comprenant 79 nouveaux logements qualitatifs intégrés de manière optimale dans un cadre calme et verdoyant. Centré sur l'humain et la nature, il s'étend sur trois hectares et offre des espaces individuels et communs de haute qualité.

Octroi de permis | Construire le pipeline du futur

Immobel a déposé une demande de permis de construire pour le projet Lebeau situé dans le quartier du Sablon, dans le centre-ville de Bruxelles. Le projet vise à transformer le complexe logistique et de bureaux, actuellement inoccupé, en un bâtiment dynamique de 35 000 m² à usage mixte, et à réunir les fonctions d'habitat, de lieu de travail et de lieu de vie, où les activités devraient se succéder 7/7, 24/24h. La nouvelle conception du projet tient compte des remarques du voisinage en matière de rénovation, de conservation du patrimoine, de volumes de construction et de durabilité. L'information des riverains et la cocréation joueront également un rôle majeur dans la nouvelle approche du projet.

Immobel a également déposé une demande de permis de construire pour transformer l'immeuble de bureaux PROXIMUS-TOWERS en un lieu de 120 000 m² axé vers l'avenir et ouvert à tous. Un lieu où les gens pourront vivre, travailler, étudier, se détendre, faire du shopping et pratiquer du sport. Les plans s'inscrivent dans la nouvelle vision de la Région bruxelloise visant à transformer le Territoire du Nord, dont fait partie le Quartier Nord, en un quartier accessible, sécurisé et connecté à l'ensemble de ses résidents et utilisateurs. Suite à la suspension du permis de construire pour le redéveloppement du projet Brouck'R par le Conseil d'État/Raad Van State, Immobel et BPI - en concertation avec Urban.BRUSSELS et le Secrétaire d'État - ont décidé d'adapter la conception du projet.

L'obtention des permis reste un véritable défi et certains projets, tant en Belgique qu'en France, accusent des retards. À ce jour, Immobel a obtenu des permis définitifs pour un montant de 292 millions d'euros.

Acquisitions et investissements | Priorité aux marges et à l'efficacité opérationnelle

Le bilan d'Immobel est résilient, avec 263,6 millions d'euros en trésorerie disponible et un ratio d'endettement stable de 56,0 %.

À ce jour, Immobel a conclu une transaction à Bruxelles (Belgique) et à Berlin (Allemagne), portant la valeur totale du portefeuille à 6,2 milliards d'euros.

Avec l'acquisition du projet Commodore à Evere (Bruxelles, Belgique), Immobel répond à la pénurie structurelle de logements de qualité abordables dans la ville. En créant trois immeubles résidentiels de 115 appartements pouvant accueillir près de 300 familles, Immobel réaménage une ancienne zone de bureaux en un quartier résidentiel agréable et durable, avec une zone piétonne et des pistes cyclables dans un environnement luxuriant. Les résidents bénéficieront d'un parc avec un verger et d'un potager urbain partagé pour promouvoir la biodiversité sur le site. Les bâtiments seront équipés d'un système de récupération des eaux de pluie, de panneaux solaires, de toits végétalisés et de 229 emplacements pour vélos dans le but d'encourager la mobilité douce.

À Berlin, Immobel a finalisé l'acquisition du projet Gutenbergstrasse qui consiste en deux tours d'habitation avec des copropriétés (près de 220 appartements au total). Un immeuble de bureaux (5 855 m²) ainsi qu'une garderie et près de 800 m² de surface commerciale seront également développés.

Au cours du premier semestre 2022, Immobel a adopté une approche plus prudente en matière de nouvelles acquisitions. « *En ces temps très incertains sur le plan économique comme sur le plan géopolitique, nous allons nous concentrer sur la consolidation de nos marchés et sur l'efficacité opérationnelle. Néanmoins, nous sommes*

bien positionnés pour créer de la valeur pour les actionnaires, grâce à notre solide bilan et à notre connaissance unique de nos marchés. » explique Marnix Galle, Executive Chair du Groupe Immobel.

Immobel a considérablement renforcé son activité de gestion des investissements immobiliers depuis la création d'Immobel Capital Partners en janvier 2022. Duncan Owen a renforcé son équipe avec l'arrivée de Monica O'Neill (Head of Capital and Investor Relations), Maureen Mahr von Staszewski (Head of Pan European Office) et depuis ce semestre, Melinda Knatchbull (Chief Financial and Operating Officer) et Andrew MacDonald (Head of Finance and Joint Ventures). Tous les quatre possèdent une vaste expérience dans le secteur de la gestion de fonds. Début mars, Immobel Capital Partners a annoncé sa première acquisition, un parc de bureaux à Leeds (Royaume-Uni), qui s'inscrit dans le cadre de son projet de création d'une stratégie d'investissement paneuropéenne « verte » pour les marchés résidentiels et de bureaux.

Une approche responsable

Au cours du premier semestre 2022, Immobel a poursuivi ses efforts dans le cadre de sa stratégie ESG, ce qui s'est traduit par diverses actions concrètes.

Dans le but de réduire l'empreinte environnementale et de contribuer activement à la vitalité de la région, le bâtiment Multi, développé en collaboration avec Whitewood et siège d'Immobel Bruxelles, est désormais paré pour un futur circulaire grâce au passeport numérique des matériaux de Madaster⁸. Multi est le premier projet de rénovation en Belgique à recevoir un passeport numérique pour les matériaux sur la plateforme Madaster. Multi est aussi le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ opérationnel à Bruxelles. L'approche renforcée en matière de durabilité d'Immobel se traduit déjà par divers projets, dont les tours Proximus sont l'un des exemples les plus récents.

En termes d'engagement social, les conséquences dévastatrices de la guerre en Ukraine ont amené Immobel à se joindre au mouvement mondial de donateurs. Immobel a identifié la FRB (« Fondation Roi Baudouin ») comme partenaire de confiance pour coordonner l'allocation des fonds et soutenir l'Ukraine à travers ces quatre canaux⁹.

Le rapport semestriel complet et la présentation sont disponibles sur le [site Internet d'Immobel](#).

⁸ Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/en/news/the-materials-passport-used-for-the-first-time-in-a-major-renovation-project>.

⁹ Pour plus d'informations : <https://www.immobelgroup.com/en/news/immobel-joins-the-ukraine-donation-movement>.

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 650 millions et un portefeuille de plus de 1.600.000 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 200 personnes.

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