

## **RÉSULTATS D'IMMOBEL AU 1<sup>er</sup> SEMESTRE 2024**

### **L'EXCELLENCE OPÉRATIONNELLE GÉNÈRE UN IMPACT POSITIF SUR LES ACTIVITÉS MALGRÉ DES CONDITIONS DE MARCHÉ DIFFICILES**

- Obtention de permis définitifs pour des projets<sup>1</sup> d'une valeur brute de développement de 804,8 millions d'euros, soit une augmentation de 266% par rapport au total de l'exercice 2023, dont 63% pour des projets résidentiels. Le portefeuille total de projets permis a atteint 2 milliards d'euros, sur un portefeuille total de 4,7 milliards d'euros.
- En bonne voie pour livrer 1 315 appartements en 2024
- Revenus locatifs de baux à long terme conformes à l'objectif annuel de 16 millions d'euros<sup>2</sup>
- Contrats de location conclus pour plus de 56 000m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux, avec des locataires tels que l'Agence européenne de défense, Engie et Motel One
- Vente de la majorité des espaces de bureaux du projet Brouck'R à la Loterie Nationale, vente des unités résidentielles River Place à la Ville de Luxembourg et vente de toutes les unités résidentielles du projet OXY
- ImmoBel renonce à l'acquisition des tours Proximus et enregistre une charge de dépréciation de 48 millions d'euros sur le projet
- EBITDA sous-jacent<sup>3</sup> de 14,1 millions d'euros, résultat net sous-jacent<sup>4</sup> de 4,3 millions d'euros
- Position de liquidité à 166 millions d'euros<sup>5</sup>
- Coût moyen de la dette à 3,8% dont plus de 80% couvert ou à taux fixe jusqu'au milieu de l'année 2026
- Total des actifs de 1,6 milliard d'euros (comptabilisé à leur coût historique), déprécié à hauteur de 93,4 millions d'euros (6 % de l'actif total), en incluant le projet Proximus et avec des dépréciations reflétant l'impact du ralentissement du marché de l'immobilier
- Ratio d'endettement<sup>6</sup> de 68%, aucun refinancement du groupe n'étant prévu pour 2024

Le marché de l'immobilier reste confronté à des difficultés. Les taux d'intérêt constamment élevés, les inquiétudes persistantes concernant la maîtrise de l'inflation et l'instabilité géopolitique ont freiné l'activité immobilière au cours des six derniers mois. En réponse à ces conditions de marché, l'entreprise continuera à se concentrer sur l'excellence opérationnelle, la gestion des risques et des liquidités afin de préserver un bilan sain.

<sup>1</sup> Valeur brute de développement : chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) d'un projet ou de tous les projets du portefeuille actuel.

<sup>2</sup> Part revenant à ImmoBel

<sup>3</sup> 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 et réduction de valeur d'actifs avant l'application de la norme IFRS 11.

<sup>4</sup> Bénéfice net (part du groupe) hors réductions de valeur

<sup>5</sup> Y compris les liquidités et les lignes de crédit d'entreprise non utilisées

<sup>6</sup> Le ratio d'endettement est calculé en divisant la dette financière nette par la somme de la dette financière nette et des capitaux propres.

## Le point sur les activités

- Les ventes d'unités résidentielles en Belgique se poursuivent à un bon rythme, notamment avec OXY (complètement vendu), Slachthuis et Ilot St-Roch.
- 115 unités du projet River Place ont été vendues à la Ville de Luxembourg. Les ventes d'unités résidentielles au Luxembourg et en Allemagne restent modestes, mais l'exposition de l'entreprise est faible sur ces marchés.
- Le marché de l'investissement institutionnel dans les bureaux est toujours au point mort.
- La Loterie Nationale a décidé d'acheter 6 800m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux dans l'immeuble Brouck'R, un projet mixte de premier plan situé au cœur de Bruxelles, pour en faire son nouveau siège à partir de 2027. Cet achat représente 65 % des 10 700m<sup>2</sup> d'espaces de bureaux disponibles dans le projet.
- Les locations de bureaux ont généré un revenu de 8,3 millions d'euros<sup>7</sup> au cours du premier semestre de l'année. L'Agence européenne de défense a signé une convention d'usufruit pour la totalité (10 445m<sup>2</sup>) de l'immeuble The Muse<sup>8</sup> – situé en plein cœur du quartier européen de Bruxelles (quartier Léopold) – tandis que les contrats de location à long terme ont été confirmés pour Engie (31 815m<sup>2</sup>) et Motel One (14 707m<sup>2</sup>) dans le cadre du projet OXY à Bruxelles. Les immeubles de bureaux d'Immobel se distinguent par leur développement durable, offrant une haute efficacité énergétique, et par des emplacements de premier plan. L'offre de ces projets est limitée et la demande de location est forte.
- Pas moins de 1 315 appartements seront livrés en 2024, dont 550 unités résidentielles pour le projet Granaria en Pologne et 490 unités dans plusieurs projets à Paris.
- L'entreprise a décidé de ne pas exercer l'option d'achat sur les tours Proximus au terme de négociations intensives n'ayant pas permis d'arriver à une solution mutuellement acceptable. Compte tenu des conditions actuelles du marché et d'un prix d'achat de 143 millions d'euros, la poursuite du projet aurait eu un impact significatif sur les finances de l'entreprise. Une charge de dépréciation de 48 millions d'euros a été comptabilisée, y compris un paiement de 30 millions d'euros à Proximus au mois de décembre 2023. Cet ajustement n'aura pas d'incidence sur la position de liquidité et Immobel examine ce qui est possible afin de récupérer au maximum ce montant déprécié.

## Le point sur la situation financière

- Les résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2024 reflètent l'environnement toujours difficile auquel le marché immobilier reste confronté. L'EBITDA sous-jacent était de 14,1 millions d'euros (vue interne) et de 5,9 millions d'euros (vue externe), avec un résultat net sous-jacent de 4,3 millions d'euros et un résultat net de -89,1 millions d'euros.
- Une dépréciation de 93,4 millions d'euros a été enregistrée sur un total des actifs de 1,6 milliard d'euros (comptabilisés à leur coût historique), ce qui équivaut à 6 % du total des actifs. Les réductions de valeur reflètent la décision d'arrêter le projet Proximus (48 millions d'euros) ainsi que la faiblesse du marché immobilier au Luxembourg, en Allemagne et en France.
- Le bilan solide d'Immobel et sa position de liquidité saine de plus de 166 millions d'euros en juin 2024 lui procurent une forte stabilité financière pour poursuivre le développement de son portefeuille existant.
- Immobel a obtenu des permis définitifs pour une valeur brute de développement de 804,8 millions d'euros, soit une augmentation de 266% par rapport à l'exercice 2023. Quant à la valeur brute de développement des projets avec permis, elle devrait atteindre près de 2 milliards d'euros d'ici la fin de l'exercice 2024. Des permis ont été obtenus, par exemple, pour Kiem et River Place au Luxembourg, Universalis Park 2 et Lebeau à Bruxelles, O'Sea phase 4 à Ostende et Slachthuis à Anvers.
- Le ratio d'endettement se situe à 68% à la fin du mois de juin 2024. Ce ratio comprend également le financement des espaces de bureaux livrés qui génèrent actuellement 16 millions

<sup>7</sup> Part d'Immobel

<sup>8</sup> Géré pour le compte du Belux Office Development Fund

d'euros de revenus locatifs indexés grâce à des baux à long terme. La diminution du ratio d'endettement dépend de la cession d'immeubles de bureaux à des investisseurs institutionnels, ce qui est actuellement freiné par des conditions de marché défavorables. En outre, Immobel a recours à divers instruments financiers, notamment des swaps de taux d'intérêt, pour couvrir son exposition aux taux d'intérêt variables. Cette approche de gestion active des risques a permis de maintenir le coût moyen de la dette à 3,8%.

## Le point sur l'ESG

Au cours du premier semestre 2024, nous avons réalisé d'importants investissements dans l'engagement ESG et les opportunités de formation pour tous nos collaborateurs, car nous sommes convaincus que nos équipes sont nos meilleurs atouts pour atteindre nos ambitions ESG. Nous avons organisé des séances d'information dans plusieurs pays afin de sensibiliser et de stimuler l'engagement dans tous les domaines ESG.

## Conseil d'administration

Astrid De Lathauwer (en tant que représentante d'ADL Comm.V.) a démissionné du Conseil d'administration. Éric Donnet (en tant que représentant de la Holding Saint Charles SAS) a été nommé nouvel administrateur le 26 juin. Il entre au Conseil d'administration, au Comité d'investissement et au Comité ESG. Le Conseil d'administration remercie sincèrement Mme De Lathauwer pour son dévouement, son engagement et ses précieuses contributions à l'entreprise et lui souhaite tout le succès possible pour l'avenir.

### 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

**À propos d'Immobel :** Immobel est l'un des plus grands développeurs immobiliers belges cotés en bourse. 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 250 millions et un portefeuille de plus de 1.280.000 m<sup>2</sup> 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](https://www.immobelgroup.com)

## ÉTAT CONSOLIDÉ CONDENSÉ DU COMPTE DE RESULTAT ET DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PROFIT GLOBAL (EN MILLIERS €)

|  | 30/06/2024      | 30/06/2023     |
|--|-----------------|----------------|
| <b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>   | <b>113 553</b>  | <b>83 638</b>  |
| Chiffre d'affaires   | 108 272         | 79 086         |
| Revenus locatifs   | 3 173           | 2 569          |
| Autres revenus operationnels   | 2 108           | 1 983          |
| <b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>   | <b>-193 907</b> | <b>-85 459</b> |
| Coût des ventes  | -102 053        | -67 579        |
| Réductions de valeur sur stocks et dépréciation sur immeubles de placement   | -85 970         |                |
| Frais de commercialisation   |                 | - 19           |
| Frais d'administration   | -5 884          | -17 861        |
| <b>PERTE OPÉRATIONNELLE</b>  | <b>-80 354</b>  | <b>-1 820</b>  |
| <b>CESSION D'ENTREPRISES LIEES</b>   | <b>- 11</b>     |                |
| Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées  | - 11            |                |
| <b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>  | <b>-7 619</b>   | <b>1 359</b>   |
| Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt  | -7 619          | 1 359          |
| <b>PERTE OPÉRATIONNELLE ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT</b>         | <b>-87 983</b>  | <b>- 461</b>   |
| Produits d'intérêt   | 3 597           | 3 796          |
| Charges d'intérêt  | -6 060          | -4 272         |
| Autres produits financiers   | 2 011           | 1 311          |
| Autres charges financières   | - 423           | -1 523         |
| <b>COUTS FINANCIERS NET</b>  | <b>- 875</b>    | <b>- 688</b>   |
| <b>PERTE AVANT IMPÔTS</b>  | <b>-88 858</b>  | <b>-1 149</b>  |
| Impôts   | - 167           | -1 506         |
| <b>PERTE DE LA PERIODE</b>   | <b>-89 025</b>  | <b>-2 655</b>  |
| Parts ne donnant pas le contrôle   | 113             | 136            |
| <b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>   | <b>-89 138</b>  | <b>-2 791</b>  |
| <b>PERTE DE LA PERIODE</b>   | <b>-89 025</b>  | <b>-2 655</b>  |
| <b>Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b> | <b>3 284</b>    | <b>5 255</b>   |
| Ecarts de conversion   | 267             | 226            |
| Cash flow hedging  | 3 017           | 5 029          |
| <b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL</b>  | <b>3 284</b>    | <b>5 255</b>   |
| <b>PERTE / PROFIT GLOBAL(E) DE LA PERIODE</b>  | <b>-85 741</b>  | <b>2 600</b>   |
| Parts ne donnant pas le contrôle   | 233             | - 211          |
| <b>PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ</b>   | <b>-85 974</b>  | <b>2 811</b>   |
| <b>BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)</b>  | <b>-8,87</b>    | <b>-0,28</b>   |

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

| ACTIFS   | 30/06/2024       | 31/12/2023       |
|--|------------------|------------------|
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>                                     | <b>361 135</b>   | <b>367 090</b>   |
| Immobilisations incorporelles                                  | 1 691            | 1 693            |
| Immobilisations corporelles                                    | 3 138            | 3 425            |
| Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation           | 8 699            | 9 017            |
| Immeubles de placement   | 53 256           | 60 146           |
| Participations dans les coentreprises et entreprises associées | 167 570          | 167 312          |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées             | 107 501          | 109 209          |
| Actifs d'impôts différés                                       | 13 766           | 13 455           |
| Autres actifs financiers non courants                          | 4 405            | 1 422            |
| Garanties et cautions en espèces                               | 1 108            | 1 411            |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>   | <b>1 273 796</b> | <b>1 361 198</b> |
| Stocks   | 1070 364         | 1 118 165        |
| Créances commerciales  | 42 073           | 24 198           |
| Actifs de contrats   | 12 495           | 22 480           |
| Créances fiscales  | 816              | 1 986            |
| Acomptes et autres créances                                    | 38 492           | 49 042           |
| Avances aux coentreprises et entreprises associées             | 8 752            | 10 551           |
| Autres actifs financiers courants                              | 770              | 2 696            |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                        | 100 034          | 132 080          |
| <b>TOTAL DES ACTIFS</b>  | <b>1 634 930</b> | <b>1 728 289</b> |

| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS                                  | 30/06/2024       | 31/12/2023       |
|--|------------------|------------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>                               | <b>411 131</b>   | <b>501 675</b>   |
| CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ | 393 512          | 484 798          |
| Capital et prime d'émission                                  | 103 678          | 97 257           |
| Résultats non distribués                                     | 282 284          | 383 151          |
| Réserves   | 7 550            | 4 390            |
| PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE                             | 17 619           | 16 877           |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>                                  | <b>673 602</b>   | <b>815 709</b>   |
| Pensions et obligations similaires                           | 144              | 144              |
| Impôts différés  | 23 584           | 22 676           |
| Dettes financières   | 647 943          | 787 946          |
| Instruments financiers dérivés                               | 1 931            | 4 943            |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                                      | <b>550 197</b>   | <b>410 906</b>   |
| Provisions   | 2 362            | 3 802            |
| Dettes financières   | 322 702          | 176 182          |
| Dettes commerciales  | 71 843           | 80 718           |
| Passifs de contrats  | 107 040          | 81 549           |
| Dettes fiscales  | 2 699            | 2 154            |
| Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales               | 7 777            | 12 486           |
| Charges à payer et autres montants à payer                   | 17 395           | 28 771           |
| Avances des entreprises et entreprises associées             | 18 377           | 25 244           |
| <b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>                 | <b>1 634 930</b> | <b>1 728 289</b> |