

SOLIDES RESULTATS POUR IMMOBEL AU 1^{ER} SEMESTRE 2021 BÉNÉFICE NET EN HAUSSE DE 37 %

Grâce à une forte prise en occupation commerciale sur tous les marchés, Immobel renforce sa position dans le secteur immobilier européen.

- Par rapport au premier semestre de 2020, Immobel a vu son bénéfice net augmenter de 37 % pour atteindre 30 millions d'euros - un niveau similaire au bénéfice net de 33 millions d'euros pour l'ensemble de l'année 2020 - malgré des revenus en légère baisse au 1^{er} semestre de 2021.
- Les ventes résidentielles demeurent solides sur tous les marchés. En Belgique, la vente de la partie A du projet Key West et la vente de 129 logements étudiants dans le cadre du projet de développement mixte Brouck'R¹ illustrent la poursuite de l'institutionnalisation du marché immobilier résidentiel bruxellois. Au Luxembourg, Immobel a renforcé sa position de leader avec le succès du lancement commercial des projets Canal 44 et River Place. La société a également lancé plusieurs projets résidentiels en France.
- Immobel a également assisté à une forte activité au niveau des locations et des investissements de ses bureaux. Une avancée qui s'explique par la tendance « downsizing and upgrading » sur le marché des bureaux international en raison de la récente crise sanitaire. Un bail de 12 ans a été signé avec Total Energies et un bail de 9 ans avec une institution financière américaine de premier plan pour leur nouveau siège belge respectif dans le bâtiment Multi. L'immeuble « BREEAM Outstanding »² Commerce 46 du quartier européen de Bruxelles a été cédé à Allianz.
- Immobel a considérablement renforcé son activité de gestion d'investissements immobiliers au 1^{er} semestre de 2021. Outre l'acquisition conjointe avec Goldman Sachs Asset Management d'un immeuble de bureaux et de commerces à usage mixte de grande qualité dans le centre de Paris, Immobel a aussi acquis un immeuble de bureaux d'environ 4 500 m² situé dans le quartier de l'Opéra de Paris avec Pictet Alternative Advisors.
- A ce jour, Immobel a obtenu des permis pour des projets représentant une valeur de vente de 490 millions d'euros³, dont 300 millions d'euros pour des projets pour lesquels les permis sont définitifs.
- Immobel a encore sécurisé sa croissance future avec de nouvelles acquisitions pour un montant de 575 millions d'euros, portant la VBD⁴ de son portefeuille à 5,4 milliards d'euros. La stratégie de croissance continue d'Immobel s'appuie sur une trésorerie solide de 146 millions d'euros et sur un bilan robuste.

¹ Les deux cessions sont toujours conditionnées à l'obtention de permis définitifs et irrévocables.

² Phase de conception.

³ Dont un permis pour Bussy-Saint-Georges à Paris pour 54 millions d'euros en valeur commerciale en juillet.

⁴ Valeur commerciale ou valeur brute de développement : le chiffre d'affaires futur total attendu des divers projets.

- ImmoBel a l'intention de maintenir sa politique de dividende qui consiste à augmenter le dividende de 4 à 10% par an.
- Au cours du 1^{er} semestre de 2021, ImmoBel a défini son approche globale et ses priorités en matière de durabilité. En outre, la société est en train de fixer son propre cadre global de durabilité – façonnant ainsi sa vision de la ville de demain. Cette démarche se traduit déjà par différents projets tels que Multi, le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ de Bruxelles.

Situation financière - Bénéfice net en hausse de 37 %

Le tableau ci-dessous présente les principaux chiffres consolidés pour le premier semestre de 2021 (en millions d'euros) :

Résultats	30/06/2021	30/06/2020	Différence
Revenus	183,8	213,9	-14 %
EBITDA ⁵	36,7	34,6	6 %
Bénéfice net - part du Groupe	29,9	21,9	37 %
Bénéfice net par action (EUR/action)	3	2,43	23 %

Bilan	30/06/2021	31/12/2020	Différence
Stock ⁶	1 210,0	1 140,8	6 %
Capitaux propres	510,2	491,9	4 %
<i>Dette nette</i>	626,6	603,9	4 %

Malgré une hausse des revenus résidentiels, la reconnaissance plus faible des revenus des bureaux conduit à un léger recul des revenus au 1^{er} semestre de 2021. ImmoBel a néanmoins vu son bénéfice net bondir de 37 % pour atteindre 29,9 millions d'euros et son EBITDA augmenter de 6 % pour s'établir à 36,7 millions d'euros. Les revenus proviennent principalement des bonnes ventes résidentielles sur tous les marchés et de la cession d'un bureau à Bruxelles. Cette dernière opération a entraîné une forte progression de la rentabilité. La position nette d'endettement, la VBD du portefeuille et les stocks ont tous augmenté en proportion suite aux nouvelles acquisitions réalisées au 1^{er} semestre de 2021.

Forte prise en occupation commerciale sur tous les marchés

Les ventes résidentielles demeurent solides sur tous les marchés. Le spécialiste renommé dans la location de biens résidentiels Home Invest Belgium a acheté la partie A du projet **Key West**. Par ailleurs, Quares Student Housing a acquis 129 logements étudiants dans le projet de développement mixte **Brouck'R**. Ces deux cessions illustrent la poursuite de **l'institutionnalisation du marché immobilier bruxellois**. Il s'agit d'une évolution positive qui conduit à une offre plus qualitative et plus durable sur le marché immobilier. **ImmoBel Home**, la branche stratégique

⁵ 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)

⁶ La rubrique Stock 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.

d'Immobel axée sur le développement résidentiel périurbain en Belgique, a également réalisé de solides ventes et s'attend à dépasser de 20 % ses objectifs pour 2021.

Conséquence de la crise sanitaire, la demande de résidences secondaires et périurbaines a augmenté sur les marchés d'Immobel, ce qui explique cette importante prise en occupation commerciale.

Immobel a encore renforcé sa position de leader sur le marché luxembourgeois avec le lancement commercial réussi des projets **Canal 44** et **River Place**. Ces deux projets permettent de consolider le portefeuille d'Immobel au Luxembourg, grâce à l'ajout de 108 nouvelles unités résidentielles haut de gamme sur deux sites de premier plan. Immobel mise également sur ses importants efforts d'expansion en France. La société a notamment entamé la commercialisation de trois nouveaux projets résidentiels en Île-de-France.

Immobel a également été témoin d'une forte activité au niveau des locations et des investissements pour ses bureaux. Cette avancée s'explique par la tendance « downsizing and upgrading », une évolution positive observée à l'échelle internationale qui se caractérise par une optimisation et une amélioration des espaces de bureaux existants en vue de répondre aux nouvelles demandes en matière de travail flexible et à distance. S'appuyant sur la réussite du contrat de bail de 15 ans signé avec bpost en 2019, Immobel a signé un bail de 12 ans avec Total Energies et un bail de 9 ans avec une institution financière américaine de premier plan pour leur nouveau siège belge respectif dans le bâtiment **Multi**. En plus d'être le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ de Bruxelles, **Multi** met aussi l'accent sur la circularité, vu que 89 % des matériaux existants sont réutilisés. Allianz a acheté l'immeuble « BREEAM Outstanding »⁷ et neutre en CO₂ **Commerce 46** dans le quartier européen de Bruxelles. Ces deux bâtiments illustrent le rôle de premier plan que joue Immobel dans les projets de développement durable dans la capitale européenne et au-delà.

Rebond des activités de permis

A ce jour, Immobel a obtenu des permis pour des projets représentant une valeur de vente de 490 millions d'euros⁸, dont 300 millions d'euros pour des projets pour lesquels les permis sont définitifs. Dans la ville de **Tielt** en Flandre occidentale, Immobel a obtenu un permis d'urbanisme pour le développement de 200 unités, pour une valeur commerciale de 65 millions d'euros. À **Éghezée**, près de Namur, Immobel créera une nouvelle zone résidentielle durable composée de 168 unités résidentielles, dont 118 maisons et 50 appartements, pour une valeur commerciale de 57 millions d'euros. Des permis supplémentaires ont été obtenus en France : le projet de bureaux de 8 700 m² **Montrouge** à Paris, un projet résidentiel à **Montévrain** d'une valeur commerciale de 18 millions d'euros et un autre projet résidentiel à **Bussy-Saint-Georges**, pour une valeur commerciale de 54 millions d'euros. À Bruxelles, la société s'est vu octroyer un permis de bâtir pour le développement du projet **Brouck'R**, d'une valeur commerciale de 88 millions d'euros. Brouck'R est un projet de développement mixte unique qui combine bureaux, commerces, hôtel, appartements et logements étudiants. L'objectif de ce projet est d'attirer un public diversifié et de donner un nouvel élan à l'un des quartiers historiques de Bruxelles. En outre, Immobel a décroché un permis pour le projet **Îlot Saint Roch**, un projet résidentiel de 31 500 m² dans le centre de Nivelles.

En ce qui concerne les activités de l'Immobel Belux Office Development Fund, Immobel a déposé une demande de permis pour la rénovation du bâtiment **Isala** à Bruxelles. L'ambition est de proposer l'un des bâtiments les plus durables d'Europe grâce à une empreinte carbone quasi nulle, un objectif d'énergie positive et une approche axée sur le renforcement de la biodiversité et le bien-être des utilisateurs finaux.

L'activité de permis s'est améliorée par rapport à l'année dernière. Quelques projets ont cependant subi des retards. Certains permis attendus pour le second semestre ne pourraient être obtenus qu'en 2022. Ces retards devraient

⁷ Phase de conception.

⁸ Dont un permis pour Bussy-Saint-Georges à Paris pour 54 millions d'euros en valeur commerciale en juillet.

néanmoins être largement compensés par la vigueur des ventes résidentielles et par les activités de bureaux, qui soutiendront les résultats d'Immobel en 2022.

Acquisitions et investissements axés sur la croissance

Le bilan d'Immobel reste solide, avec 146 millions d'euros de trésorerie et un ratio d'endettement stable de 57%. À ce jour, le Groupe a acquis de nouveaux projets à Bruxelles, Paris et Luxembourg pour un montant de 575 millions d'euros en valeur commerciale⁹, ce qui porte le total de la VBD du portefeuille à 5,4 milliards d'euros.

Immobel a considérablement renforcé son activité **Real Estate Investment Management**. Dans ce contexte, Immobel et Goldman Sachs Asset Management ont acquis conjointement un immeuble commercial et de bureaux à usage mixte de haute qualité dans le centre de Paris. Toujours à Paris, Immobel et Pictet Alternative Advisors ont acquis un immeuble de bureaux d'environ 4 500 m² situé dans le quartier de l'Opéra de Paris.

En mai, Immobel a franchi une étape stratégique pour son activité Real Estate Investment Management, avec le premier closing réussi du fonds **Immobel BeLux Development Fund**. Un engagement cumulé de prises de participation de 80 millions d'euros a été atteint pour investir jusqu'à 230 millions d'euros dans des projets de développement de bureaux en Belgique et au Luxembourg. En juillet, le Fonds a conclu un accord avec **Sabam** pour l'acquisition¹⁰ de son siège situé dans le quartier européen de Bruxelles. Il s'agit de la troisième acquisition du Fonds après les deux investissements réalisés en 2021 : l'immeuble de bureaux **Scorpio** à Luxembourg et l'importante rénovation du siège social de **Total Energies** à Bruxelles.

Enfin, en juin, Immobel a été intégrée dans l'indice **Morgan Stanley Capital International (MSCI) Global Small Cap**. L'inclusion dans l'indice MSCI Global Small Cap témoigne de la solidité des résultats affichés par Immobel depuis quelques années.

Faire face aux défis sociétaux des villes de demain

Au cours du 1^{er} semestre de 2021, Immobel a défini son approche globale et ses priorités en matière de durabilité : l'entreprise a initié un processus de co-création avec des parties prenantes internes et externes dans le but de définir son propre cadre de durabilité et façonner ainsi sa vision de **la ville de demain** et ses engagements RSE¹¹. Immobel a développé un cadre de financement vert (Green Financing Framework) dans le prolongement de toutes les actions environnementales et de durabilité entreprises par la société. Immobel est actuellement en train de définir à la fois la feuille de route bas carbone du Groupe. En outre, Immobel est devenue membre de **Madaster** Belgique – une plateforme qui stocke des informations actualisées sur la valeur financière et circulaire, la séparabilité et le potentiel de réutilisation des matériaux et des produits employés dans les actifs immobiliers – et participe à l'évaluation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

L'approche renforcée en matière de durabilité d'Immobel se traduit déjà par divers projets tels que le bâtiment Isala – qui aspire à devenir l'un des bâtiments les plus durables d'Europe – et Multi, le premier immeuble de bureaux neutre en CO₂ de Bruxelles.

⁹ Sur son propre bilan et pour les tiers. Il s'agit des acquisitions réalisées en juillet d'un projet mixte emblématique à Paris, de deux projets résidentiels à Bruxelles et du projet Sabam à Bruxelles

¹⁰ Sous la forme de contrats d'options.

¹¹ Responsabilité Sociétale des Entreprises



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, dont l'origine remonte à 1863, conçoit des environnements urbains de qualité, à l'épreuve du temps, qui ont un impact positif sur la façon dont les gens vivent, travaillent et se divertissent. L'entreprise est spécialisée dans les biens immobiliers mixtes avec différentes fonctions. Avec une valeur boursière de plus de EUR 650 millions et un portefeuille de plus de 1 600 000 m² de développement de projets dans 6 pays (Belgique, Grand-Duché de Luxembourg, Pologne, France, Espagne, Allemagne), Immobel occupe une position de premier plan dans le paysage immobilier européen. Le Groupe vise la durabilité en matière de développement urbain. En outre, il cède une partie de ses bénéfices à des associations caritatives dans le domaine de la santé, de la culture et de l'inclusion sociale. Immobel compte environ 200 talents engagés au quotidien.

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

