

RÉSULTATS FINANCIERS D'IMMOBEL POUR L'EXERCICE 2022

DE SOLIDES RÉSULTATS CONFIRMENT LA RÉSILIENCE DU MODÈLE D'ENTREPRISE D'IMMOBEL MALGRÉ UN ENVIRONNEMENT DE MARCHÉ DIFFICILE

Malgré un contexte géopolitique et macroéconomique difficile, Immobel a enregistré de solides résultats financiers pour 2022. Le bénéfice net sous-jacent a atteint 54,5 millions d'euros. Le rendement sous-jacent sur capitaux propres (ROE) s'est établi à 9,5%. L'EBITDA s'élève à 68,6 millions d'euros.

En 2022, comme la plupart des sociétés immobilières, Immobel a subi les conséquences du contexte géopolitique et macroéconomique, lequel a entraîné une augmentation rapide des taux d'intérêt et des coûts de construction, et ont compliqué l'approvisionnement en matériaux de construction indispensables — impactant le rythme des activités de construction. Face à ces défis, l'entreprise a réorienté sa stratégie de la croissance vers l'excellence opérationnelle, en réduisant notamment ses frais généraux de 30% à partir de 2024. Cette stratégie, associée au bilan sain d'Immobel — avec une position de trésorerie de 276 millions d'euros —, a permis à l'entreprise de braver les conditions actuelles du marché et de poser des bases solides pour l'avenir.



EN BREF

- **Le bénéfice net sous-jacent¹** a atteint **54,5 millions d’euros**, en recul par rapport aux 92,2 millions d’euros de 2021 – une année record pour l’entreprise. **Le rendement sous-jacent sur capitaux propres (ROE)²** s’est établi à **9,5%**. **L’EBITDA³** s’élève à **68,6 millions d’euros**, contre 103,8 millions en 2021.
- Les produits d’exploitation (comprenant les coentreprises et entreprises associées)⁴ ont atteint 410 millions EUR. Les ventes de projets résidentiels ont contribué à de beaux résultats en **Belgique** et en **Pologne**. La situation a été plus difficile sur les autres marchés. En 2022, la demande résidentielle a ralenti en raison de la hausse des taux d’intérêt et de la situation macroéconomique défavorable sur tous les marchés. Les ventes d’actifs de bureaux de premier ordre, parmi lesquels le site Cours Saint-Michel à Etterbeek (Bruxelles, Belgique)⁵, ont également contribué de manière significative à la performance financière. La société a également bénéficié d’une activité soutenue dans la location d’immeubles de bureaux.
- Dans le cadre de son **objectif d’efficacité opérationnelle**, Immobel réduira ses frais généraux annuels de 15 millions d’euros à partir de 2024, principalement en limitant son exposition au développement de petits projets résidentiels en France ainsi qu’en déplaçant son activité de gestion des investissements immobiliers de Londres vers Bruxelles. Cette réduction a également consisté à limiter les acquisitions au cours du second semestre de 2022.
- Une dépréciation du goodwill de 43,8 millions d’euros a été enregistrée en 2022, reflétant la réorientation stratégique du développement de petits projets résidentiels situés en périphérie de Paris vers des projets à usage mixte situés dans le centre de la capitale. Dépréciation comprise, le bénéfice net (part du Groupe) a atteint 10,7 millions d’euros.
- La gestion des investissements immobiliers fait toujours partie de la stratégie d’Immobel. Cependant, compte tenu des difficultés liées au contexte économique actuel, la société a décidé de fermer sa plateforme dédiée à Londres (Immobel Capital Partners) au début de l’année 2023 afin de poursuivre cette activité depuis Bruxelles.
- En Allemagne, le projet Eden Tower (Francfort) – actuellement en cours de finalisation – a entraîné des coûts de construction bien plus élevés que prévus, ce qui a eu un impact négatif sur le bénéfice net.
- **Les permis définitifs** ont été obtenus pour des projets d’une **valeur brute de développement de 412 millions d’euros⁶**. La **valeur brute totale de développement d’Immobel est restée stable par rapport à 2021, à 5,7 milliards d’euros**.
- Grâce à une gestion responsable de son bilan et à **une position de trésorerie de 276 millions d’euros**, Immobel dispose d’une solide assise financière pour faire face à un marché difficile et poursuivre le développement de son portefeuille existant.

- En juin 2022, ImmoBel a émis des obligations vertes pour un total de 125 millions d’euros, dont le succès souligne la confiance dans l’entreprise ainsi que sa capacité à tenir ses engagements.
- Un dividende brut de 3,05 euros par action sera soumis à l’approbation des actionnaires lors de l’Assemblée Générale du 20 avril 2023.

Une performance financière tirée par les actifs de bureaux de premier ordre

En 2022, la valeur totale de vente de nos actifs vendus a atteint 473 millions d’euros. Ce chiffre peut être réparti en 318 millions d’euros pour les propriétés résidentielles et 155 millions d’euros pour les bureaux. La société a également bénéficié d’une activité soutenue dans la location d’immeubles de bureaux.

- En **Belgique**, les ventes d’actifs résidentiels sont restées soutenues, notamment en ce qui concerne les projets O’Sea, Slachthuis, Ilôt Saint-Roch et Lalys. Les actifs de bureaux de premier ordre ont également contribué de manière significative aux ventes. Parmi ceux-ci figurent notamment : le site Cours Saint-Michel à Etterbeek (Bruxelles) ; Commerce 46⁷, un bâtiment certifié BREEAM « Outstanding » et neutre en carbone dans le quartier européen de Bruxelles ; et The Woods⁸, un réaménagement moderne de 10 000 m² situé à Hoeilaart, dans le Brabant flamand.
- Dans le cadre de sa focalisation sur l’efficacité opérationnelle, ImmoBel limite en France son exposition aux petits projets résidentiels situés en périphérie de Paris pour se concentrer sur les projets mixtes (à forte marge) situés dans le centre de Paris. Le retard pris sur la vente du projet de bureaux Saint-Antoine a eu un impact négatif sur les ventes dans ce pays.
- En **Pologne**, le projet résidentiel Granary Island à Gdansk a été presque entièrement vendu en 2022. Outre les coûts plus élevés enregistrés sur le projet Eden Tower à Francfort, au **Luxembourg** et en **Allemagne**, les ventes ont souffert de la baisse de la demande de projets résidentiels et du lancement retardé de la construction.

Délivrance de permis — les projets clés progressent

Bien que la société soit confrontée à des retards importants dans l’obtention des permis pour certains de ses développements résidentiels à usage mixte, d’autres projets clés avancent. L’année dernière, des permis finaux ont été obtenus pour de nouveaux projets d’une valeur brute totale de développement (GDV) de 412 millions d’euros. Ce chiffre est légèrement inférieur aux prévisions, principalement en raison de l’annulation, en décembre par le Conseil d’État, du permis pour notre projet RAC4 à Bruxelles.

- L’information du voisinage et la co-création tiennent une place prépondérante dans la refonte du projet **Brouck’R**, pour lequel ImmoBel et BPI Real Estate ont déposé une demande de permis de bâtir modifié en octobre.
- En été, ImmoBel a déposé une demande de permis de bâtir pour transformer les **tours Proximus**⁹ en un lieu habitable, tourné vers l’avenir et inclusif. Les plans s’inscrivent dans la nouvelle vision de la Région bruxelloise visant à transformer le Quartier Nord en un quartier agréable et sécurisé pour l’ensemble de ses résidents et utilisateurs.
- En juillet, ImmoBel a fait l’acquisition du projet **Commodore** (11 000 m²) à Evere (Bruxelles, Belgique). Le projet, qui dispose d’un permis définitif, prévoit le réaménagement d’un ancien site de bureaux en 115 appartements de qualité entourés de verdure.

Priorité à un portefeuille de projets de haute qualité

La valeur brute totale de développement d'Immobel est restée stable par rapport à 2021, à 5,7 milliards d'euros, la vente d'actifs ayant compensé les acquisitions.

Au cours du premier semestre de 2022, Immobel a réalisé plusieurs nouvelles acquisitions importantes, notamment les **tours Proximus** (lire ci-dessus).

Au cours du second semestre de 2022, Immobel a limité ses acquisitions pour s'aligner sur l'évolution de l'environnement macroéconomique et se concentrer sur les projets existants.

Un bilan sain

Malgré le contexte économique difficile, la société a conservé une forte liquidité, avec une position de trésorerie de 275,9 millions d'euros et un ratio d'endettement¹⁰ de seulement 53,0%. La dette nette¹¹ a atteint 626,6 millions EUR à la fin de l'année dernière. L'assise financière de la société lui donne la flexibilité et l'agilité nécessaires pour faire face aux défis actuels et poursuivre le développement de son portefeuille existant.

Maintien de notre politique de dividende

Un dividende brut de 3.05 euros par action sera proposé lors de l'Assemblée Générale d'Immobel, qui se tiendra le 20 avril 2023.

Rapport annuel 2022

Le rapport financier annuel 2022 complet, comprenant les rapports financier et non-financier d'Immobel, sera disponible sur le site Internet à partir du 17 mars 2023.

¹ *Bénéfice net part du Groupe avant dépréciation du goodwill.*

² *Le rendement sur capitaux propres (ROE) se rapporte au bénéfice net part du Groupe divisé par les capitaux propres part du Groupe au début de l'année. Rendement sous-jacent sur capitaux propres : ROE avant dépréciation du goodwill.*

³ *L'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).*

⁴ *Représentent les produits d'exploitation en vue interne (c'est-à-dire les chiffres en vue externe avant l'application de la norme IFRS 11). Le résultat d'exploitation en vue externe (c'est-à-dire les chiffres officiels de la société publiés selon les normes IFRS) a atteint 244 millions EUR.*

⁵ *A travers la vente de 100 % des actions de CSM Properties SA/NV.*

⁶ *Valeur de vente ou valeur brute de développement (GDV): 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).*

⁷ *A travers la vente de 100% des actions de Michael Ostlund Property S.A.*

⁸ *Par la vente de deux entités détenant le titre de propriété du projet.*

⁹ *En mars 2022, Immobel (et un certain nombre de SPV contrôlés par Immobel) et Proximus ont conclu des conventions liantes concernant la vente et le redéveloppement du siège de Proximus.*

¹⁰ *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 (moins le goodwill).*

¹¹ *La dette nette se rapporte à l'encours des dettes financières à long terme et à court terme, compensé par la trésorerie et les équivalents de trésorerie.*

Calendrier financier 2023

Assemblée Générale 2023

20 avril 2023

Publication des résultats semestriels 2023

14 septembre 2023

Le commissaire, KPMG Réviseurs d'Entreprises, représentée par Filip De Bock, a confirmé que ses procédures d'audit qui sont terminées quant au fond n'ont pas révélé d'anomalie significative dans les données comptables reprises dans le communiqué.

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 450 millions¹ et un portefeuille de plus de 1.500.000 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, rendez-vous sur immobelgroup.com

¹ Au 31 décembre 2022.

ANNEXES

A) État consolidé des pertes et profits, et autres éléments du résultat global (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
REVENUS OPÉRATIONNELS		243 875	392 815
Chiffre d'affaires	2	227 228	379 509
Revenus locatifs	3	9 078	9 368
Autres revenus opérationnels	4	7 569	3 938
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-293 573	-338 312
Coût des ventes	5	-208 866	-311 066
Frais de commercialisation		- 204	- 439
Frais d'administration	6	-84 503	-26 807
Frais d'administration - Autres	6	-40 714	-26 807
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill	6	-43 789	
PROFIT OPÉRATIONNEL		-49 698	54 502
CESSION D'ENTREPRISES LIÉES			25
Gains (Pertes) sur ventes d'entreprises liées			25
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		67 181	44 531
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	7	67 181	44 531
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT		17 483	99 058
Produits d'intérêt		4 398	4 983
Charges d'intérêt		-4 272	-6 605
Autres produits financiers		103	81
Autres charges financières		-4 584	-3 552
COUTS FINANCIERS NET	8	-4 355	-5 094
PROFIT AVANT IMPÔTS		13 128	93 964
Impôts	9	-2 755	-1 619
PROFIT DE LA PERIODE		10 373	92 345
Parts ne donnant pas le contrôle		- 350	195
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		10 723	92 150
PROFIT DE LA PERIODE		10 373	92 345
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		5 524	- 820
Écarts de conversion		1 779	- 904
Cash flow hedging		3 745	84
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		111	57
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	24	111	57
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL		5 635	- 763
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE		16 008	91 582
Parts ne donnant pas le contrôle		544	112
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		15 464	91 470
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	10	1,08	9,25

B) État consolidé condensé de la situation financière (en milliers d'euros)

ACTIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
ACTIFS NON COURANTS		362 294	506 259
Immobilisations incorporelles	11	1 357	246
Goodwill	12		43 789
Immobilisations corporelles	13	4 122	2 793
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	14	9 937	3 772
Immeubles de placement	15	67 686	173 999
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	16	144 891	156 532
Autres investissements			1 015
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	111 527	101 670
Actifs d'impôts différés	17	21 733	21 292
Garanties et cautions en espèces		1 041	1 151
ACTIFS COURANTS		1 385 733	1 178 890
Stocks	18	985 726	698 623
Créances commerciales	19	17 591	38 116
Actifs de contrats	20	42 148	117 953
Créances fiscales		988	1 369
Acomptes et autres créances	21	56 217	36 240
Avances aux coentreprises et entreprises associées	16	3 450	13 163
Autres actifs financiers courants		3 687	49
Trésorerie et équivalents de trésorerie	22	275 926	273 377
TOTAL DES ACTIFS		1 748 027	1 685 149

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	23	573 140	582 919
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ		556 552	571 567
Capital		97 257	97 257
Résultats non distribués		456 249	472 629
Réserves		3 046	1 681
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		16 588	11 352
PASSIFS NON COURANTS		744 480	535 104
Pensions et obligations similaires	24	567	996
Impôts différés	17	21 136	26 352
Dettes financières	22	722 777	507 596
Instruments financiers dérivés	22		160
PASSIFS COURANTS		430 408	567 126
Provisions	25	3 829	2 328
Dettes financières	22	179 723	359 094
Dettes commerciales	26	98 384	83 546
Passifs de contrats	27	51 485	21 969
Dettes fiscales		13 057	13 770
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	28	20 021	16 430
Charges à payer et autres montants à payer	28	34 339	31 165
Avances des entreprises et entreprises associées	16	29 570	38 824
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		1 748 027	1 685 149

C) État consolidé des flux de trésorerie (en milliers d'euros) pour les exercices se terminant

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021 (représenté *)
Revenus opérationnels		243 875	392 815
Charges opérationnelles		-293 573	-338 312
Amortissements et dépréciations d'actifs	11	50 078	4 584
Variation des provisions & autres éléments		1 082	214
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		1 462	59 301
Variation du fonds de roulement	30	-64 453	-60 379
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT IMPÔTS PAYÉS		-62 991	-1 078
Impôts payés	9	-8 327	-6 251
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-71 318	-7 329
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		-4 762	-8 845
Cessions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres investissements		54	4 207
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	16	83 680	86 557
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	16	-40 233	-45 612
Dividendes perçus de coentreprises et entreprises associées	16	43 587	8 034
Intérêts reçus		4 398	4 983
Cessions d'entreprises liées	16		
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		86 724	49 324
Produits d'emprunts	22	405 473	258 113
Remboursements d'emprunts	22	-369 663	-143 372
Changement de participation sans changement de contrôle		-4 365	
Intérêts payés	8	-19 728	-15 456
Autres flux de trésorerie		1 513	-3 471
Produit de la vente d'actions propres		117	16 417
Dividendes payés		-30 409	-28 907
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-17 062	83 324
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-1 656	125 319
CHANGEMENT DE PÉRIMÈTRE OU DE MÉTHODE DE CONSOLIDATION		4 205	
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE LA PÉRIODE		273 377	148 059
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE		275 926	273 377

(*) Les intérêts reçus ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement ». Les intérêts payés et autres flux de financement ont été transférés de la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles » à la rubrique « Flux de trésorerie provenant des activités de financement ».