

RÉSULTATS DE L'EXERCICE 2023 D'IMMOBEL

IMMOBEL GARDE LE CAP MALGRÉ LES TURBULENCES DU MARCHÉ ET ANTICIPE UNE REPRISE DU MARCHÉ EN 2025

- EBITDA sous-jacent¹ de 35 millions d'euros, résultat net sous-jacent² de 12 millions d'euros
- Situation de la trésorerie³ à 212 millions d'euros.
- Les frais généraux ont été réduits de 36 % pour atteindre 32 millions d'euros par an, avec un coût unique de 10 millions d'euros pour ces mesures à engager cette année.
- Coût moyen de la dette 3,7 % dont plus de 90 % sont couverts ou fixés jusqu'à la fin de 2025
- Actif total de 1,7 milliard d'euros (comptabilisés au prix), déprécié à hauteur de 40 millions d'euros⁴ (2,3 % de l'actif total)
- 78 % du portefeuille est constitué de projets résidentiels
- Autorisations finales pour des projets d'une valeur brute de développement⁵ de 311 millions d'euros, la valeur brute de développement totale autorisée s'élevant à 1,3 milliard d'euros sur un portefeuille de valeur brute de développement totale de 5 milliards d'euros
- Ratio d'endettement⁶ de 62,4 %, aucun refinancement d'entreprise n'étant prévu pour 2024 et avec 16 millions d'euros de revenus locatifs annuels provenant de baux à long terme
- Le conseil d'administration propose un dividende optionnel de 1,20 EUR brut par action⁷, l'actionnaire majoritaire choisissant la conversion de ses droits aux dividendes en actions

¹ 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 et dépréciation d'actifs (tel qu'il est inclus dans les frais d'administration), à l'exclusion des coûts exceptionnels non récurrents liés aux mesures de réduction des coûts au Royaume-Uni et en France avant l'application de la norme IFRS 11..

² Bénéfice net (part du groupe) hors pertes de valeur et coûts exceptionnels non récurrents liées aux mesures de réduction des coûts au Royaume-Uni et en France.

³ Y compris les liquidités et les lignes de crédit d'entreprise non utilisées.

⁴ Comprend la dépréciation des biens d'investissement, la réduction des stocks et la décomptabilisation des des impôts différés actifs.

⁵ Valeur brute de développement : chiffre d'affaires futur total attendu (part du groupe) d'un projet ou de tous les projets du portefeuille actuel.

⁶ 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 ratio d'endettement est de 37,6 % lorsqu'il est calculé en divisant les capitaux propres par la somme des capitaux propres et la dette nette à financer.

⁷ Part d'Immobel

Au cours du second semestre de l'année 2023, les marchés immobiliers mondiaux ont poursuivi leur ralentissement, qui s'explique par la persistance d'un contexte macroéconomique défavorable et les actuelles turbulences géopolitiques. Certains indicateurs, notamment l'éventualité d'une baisse des taux d'intérêt plus tard dans l'année, laissent présager une reprise des marchés en 2025. La société continue de se concentrer sur l'excellence opérationnelle, la gestion rigoureuse des risques et la préservation d'un bilan sain et d'une forte liquidité.

Le point sur les activités

- Le marché de l'immobilier résidentiel en Belgique a bien résisté. Bien que les volumes de transactions aient diminué, les prix de vente ont enregistré une tendance à la hausse. Des projets tels que l'Îlot Saint-Roch, O'Sea ou le site de Slachthuis ont été couronnés de succès en 2023 et continuent à montrer du potentiel pour 2024, à l'instar du projet Oxy, récemment lancé à Bruxelles. Les marchés résidentiels en Allemagne, au Luxembourg et en France restent confrontés à un marché affaibli. ImmoBel ayant déjà vendu 91 % de ces projets résidentiels clés sur ces marchés, l'encours reste minime.
- Les ventes d'immeubles de bureaux sont au point mort, mais les immeubles achevés et invendus d'ImmoBel sont presque entièrement loués, générant 16 millions d'euros de revenus locatifs annuels. Le projet OXY à Bruxelles en est un excellent exemple, avec, d'une part, un taux d'occupation de 70 % pour ses espaces de bureaux (bail à long terme avec Engie) et, d'autre part, une location à long terme de la totalité de l'espace hôtelier à Motel One. En outre l'indexation de ces loyers joue un rôle important pour contrer la hausse des taux de capitalisation. Les immeubles de bureaux d'ImmoBel sont des bureaux verts, caractérisés par une grande efficacité énergétique et situés à des emplacements de choix. L'offre de ce type de projets est faible tandis que la demande de location est forte, avec des loyers de premier ordre en constante augmentation.
- ImmoBel et Proximus ont convenu de prolonger le délai pour la vente des tours Proximus, ImmoBel conservant le droit d'exclusivité pour la conclusion de l'opération. Cette prolongation a permis à ImmoBel de maintenir un bilan sain, de réduire les frais d'intérêt et de disposer d'un temps précieux pour évaluer l'évolution du marché de la vente de bureaux.
- L'entreprise est passée d'une stratégie de « croissance » à une stratégie d'« excellence opérationnelle », ce qui a permis de réduire de 36 % les frais généraux annuels, qui sont passés de 50 millions d'euros à 32 millions d'euros. Nous nous concentrons plus que jamais sur l'obtention des permis pour nos projets, l'avancement de la construction et la poursuite des contrats de location ou de vente, générant ainsi de la valeur tout au long du processus. Cette réorientation stratégique devrait avoir un impact positif sur nos résultats lorsque le marché se redressera.

Le point sur la situation financière

- Les résultats de l'exercice 2023 reflètent l'environnement difficile auquel le marché immobilier a été exposé. En 2023, l'EBITDA sous-jacent était de 35 millions d'euros (vue interne⁸) et de 21 millions d'euros

⁸ Avant l'application de l'IFRS 11

en vue externe, avec un résultat net sous-jacent de 12 millions d'euros et un résultat net de -38 millions d'euros. Les résultats nets ont subi l'impact négatif d'un coût unique de 10 millions d'euros lié à des mesures stratégiques de réduction des coûts.

- Une dépréciation de 40 millions d'euros a été enregistrée sur 1,7 milliard d'euros d'actifs totaux (comptabilisés au prix), ce qui équivaut à 2,3 % des actifs totaux. Ces pertes de valeur résultent principalement de l'ajustement final réalisé sur la valeur estimative de biens résidentiels situés en France.
- Grâce à un bilan prudent et à une position de liquidité saine de plus de 212 millions d'euros à la fin de l'année 2023, ImmoBel dispose d'une solide assise financière pour faire face aux actuelles conditions de marché et poursuivre le développement de son portefeuille existant.
- La société a obtenu des permis définitifs pour une valeur brute de développement (VBD) de 311 millions d'euros, portant la VBD licite totale à 1,3 milliard d'euros à la fin de l'année 2023 sur une VBD totale du portefeuille d'ImmoBel de 5 milliards d'euros. Il convient de noter que des permis définitifs totalisant 254,2 millions d'euros en valeur brute de développement ont été obtenus immédiatement après la conclusion de l'exercice 2023 ou le seront bientôt.
- À la clôture de l'exercice 2023, le ratio d'endettement est de 62,4 %. Ce chiffre comprend également les espaces de bureaux achevés qui génèrent actuellement 16 millions d'euros de revenus locatifs indexés grâce à des baux à long terme. Le ratio d'endettement diminuerait en cas de cession de ces bureaux, une opération qui dépendra de conditions de marché plus favorables. 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 d'atténuation des risques aide à maintenir le coût moyen de la dette à 3,7%.
- Le conseil d'administration propose un dividende optionnel de 1,20 EUR brut par action, l'actionnaire majoritaire choisissant la conversion de ses droits aux dividendes en actions

Le point sur l'ESG

La société a intensifié ses préparatifs concernant la directive sur la publication d'informations en matière de durabilité par les entreprises et les lignes directrices sur la taxonomie européenne. Notre approche solide en matière d'ESG, qui s'est traduite par des certifications plus nombreuses, l'adoption de combustibles non fossiles et un engagement accru des parties prenantes, nous a valu une notation [GRESB](#) de 5 étoiles et un score de 95 dans la catégorie « Développement ».

Rapport annuel 2023

Le rapport annuel 2023 et le rapport ESG 2023 d'ImmoBel seront publiés le 18 mars 2024 sur le site Internet de la société.

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 216 millions et un portefeuille de plus de 1.300.000 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 150 personnes.

Pour plus d'informations, rendez-vous sur immobelgroup.com

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

	31/12/2023	31/12/2022
REVENUS OPÉRATIONNELS	162 843	243 875
Chiffre d'affaires	152 615	227 228
Revenus locatifs	3 763	9 078
Autres revenus operationnels	6 465	7 569
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-189 217	-293 573
Coût des ventes	-137 430	-208 866
Frais de commercialisation		- 204
Frais d'administration	-51 788	-84 503
Frais d'administration - Autres	-51 788	-40 714
Frais d'administration - Dépréciation du Goodwill		-43 789
PROFIT OPÉRATIONNEL	-26 374	-49 698
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	3 001	67 181
Part dans le résultat des coentreprises et entreprises associées, net d'impôt	3 001	67 181
PROFIT OPÉRATIONNEL ET PART DANS LE RESULTAT DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIEES, NET D'IMPÔT	-23 373	17 483
Produits d'intérêt	10 513	4 398
Charges d'intérêt	-9 865	-4 272
Autres produits financiers	1 847	103
Autres charges financières	-4 447	-4 584
COUTS FINANCIERS NET	-1 952	-4 355
PROFIT AVANT IMPÔTS	-25 326	13 128
Impôts	-12 261	-2 755
PROFIT DE LA PERIODE	-37 587	10 373
Parts ne donnant pas le contrôle	836	- 350
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	-38 423	10 723
PROFIT DE LA PERIODE	-37 587	10 373
Autres éléments du résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	-2 164	5 524
Ecarts de conversion	1 238	1 779
Cash flow hedging	-3 402	3 745
Autres éléments du résultat global - éléments qui ne feront pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	271	111
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies	271	111
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RESULTAT GLOBAL	-1 893	5 635
PROFIT GLOBAL DE LA PÉRIODE	-39 479	16 008
Parts ne donnant pas le contrôle	648	544
PART ATTRIBUABLE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	-40 127	15 464
BENEFICE PAR ACTION (EUR) (BASE/DILUÉ)	-3,85	1,08

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

ACTIFS	31/12/2023	31/12/2022
ACTIFS NON COURANTS	367 090	362 294
Immobilisations incorporelles	1 693	1 357
Immobilisations corporelles	3 425	4 122
Actifs comptabilisés au titre de droit d'utilisation	9 017	9 937
Immeubles de placement	60 146	67 686
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	167 312	144 891
Avances aux coentreprises et entreprises associées	109 209	111 527
Actifs d'impôts différés	13 455	21 733
Autres actifs financiers non courants	1 422	
Garanties et cautions en espèces	1 411	1 041
ACTIFS COURANTS	1 361 198	1 385 733
Stocks	1 118 165	985 726
Créances commerciales	24 198	17 591
Actifs de contrats	22 480	42 148
Créances fiscales	1 986	988
Acomptes et autres créances	49 042	56 217
Avances aux coentreprises et entreprises associées	10 551	3 450
Autres actifs financiers courants	2 696	3 687
Trésorerie et équivalents de trésorerie	132 080	275 926
TOTAL DES ACTIFS	1 728 289	1 748 027

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	501 675	573 140
CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ	484 798	556 552
Capital	97 257	97 257
Résultats non distribués	383 151	456 249
Réserves	4 390	3 046
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE	16 877	16 588
PASSIFS NON COURANTS	815 709	744 480
Pensions et obligations similaires	144	567
Impôts différés	22 676	21 136
Dettes financières	787 946	722 777
Instruments financiers dérivés	4 943	
PASSIFS COURANTS	410 906	430 408
Provisions	3 802	3 829
Dettes financières	176 182	179 723
Dettes commerciales	80 718	98 384
Passifs de contrats	81 549	51 485
Dettes fiscales	2 154	13 057
Dettes sociales, TVA et autres dettes fiscales	12 486	20 021
Charges à payer et autres montants à payer	28 771	34 339
Avances des entreprises et entreprises associées	25 244	29 570
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	1 728 289	1 748 027