

BRUXELLES, 15 MAI 2024

## BESIX RED relève les défis de 2023 grâce à l'unité et à l'expérience de son équipe

Malgré les défis sans précédent auquel le marché immobilier a fait face tout au long de l'année 2023, BESIX Real Estate Development a réalisé un chiffre d'affaires honorable de 112,3 millions d'euros, grâce aux transactions des projets de bureaux ICÔNE au Luxembourg (18 800 m<sup>2</sup>), WellBe au Portugal (27 600 m<sup>2</sup>) et aux ventes d'unités résidentielles en Belgique et au Portugal (pour un total de 83 unités soit plus de 9 000 m<sup>2</sup>).

La contribution de BESIX RED au résultat net du Groupe BESIX s'élève à 10 millions d'euros.

*“Notre ténacité face aux turbulences géopolitiques mondiales et à un paysage macroéconomique difficile témoigne du dévouement et de l'unité inébranlables de notre équipe. Je tiens à remercier tous les membres de l'équipe BESIX RED pour leur engagement, leur passion et leur collaboration en ces temps difficiles. La cohésion et l'expertise de notre équipe sont inestimables”,* déclare Gabriel Uzgen, CEO de BESIX RED.

**Nous remercions particulièrement chacun de nos départements - Développement, Technique, ESG, Comptabilité & Finance, Juridique, Investissement, Opérations, Marketing & Communication et People - pour leur travail, leur passion et leur engagement en faveur de l'excellence.**



**19**

European cities



**33**

Projects in development



**63**

Team members



**€ 112.3 M**

Turnover

### KEY FIGURES

# 2023



UNDER CONSTRUCTION  
190,000 m<sup>2</sup>  
PLANNED DEVELOPMENTS  
766,000 m<sup>2</sup>

**956,000 m<sup>2</sup>**

Under development\*  
\* including partnerships



**€ 400,4 M**

Portfolio NBV



**€ 4.3 BILLION**

Expected sales value



2022 : 47.2%  
2021 : 22.3%  
AVERAGE 2018-2023: 20.7%

**6.4%**

Return on equity

## FAITS MARQUANTS 2023

L'année 2023 a été marquée par des réalisations significatives pour BESIX RED en Europe, notamment:

### Engagements ESG

BESIX RED renforce ses engagements ESG et a élaboré une stratégie ESG détaillée, soutenue par des indicateurs de performance clés (KPI) ambitieux et tangibles. Le développeur a mené un audit exhaustif afin d'évaluer ses pratiques et ses objectifs ESG de manière approfondie. BESIX RED progresse comme prévu vers la publication de son premier rapport ESG d'ici la mi-2024. En outre, BESIX RED a intensifié ses préparatifs pour se conformer à la directive CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) et à la taxonomie européenne.

### Belgique

#### Obtention de permis à Bruxelles et en Wallonie

Naviguant à travers les défis bureaucratiques et les processus administratifs qui prévalent dans le paysage belge actuel, BESIX RED a franchi des étapes importantes en obtenant des permis d'urbanisme pour de nombreux projets. Parmi ceux-ci, deux projets de réhabilitation d'immeubles existants **Anthéa** et **Lighthouse** se distinguent, car ils ont tous deux obtenu ces autorisations en un temps record, moins d'un an.

Ces deux projets sont le parfait exemple de l'engagement de BESIX RED en faveur des principes ESG.

Anthéa, une reconversion résidentielle d'un immeuble de bureaux, offre 48 appartements haut de gamme et 385 m<sup>2</sup> d'espace de bureaux, situés Boulevard du Souverain 360 à Bruxelles avec une vue imprenable sur le domaine du Val Duchesse. La commercialisation d'Anthéa s'annonce prometteuse, avec un lancement prévu pour mars 2024.



**Anthéa, Bruxelles**



**Lighthouse, Bruxelles**

Lighthouse, situé dans le quartier des affaires de Bruxelles, est un projet de bureaux d'une superficie de 5 600 m<sup>2</sup>, visant à revitaliser des espaces de bureaux obsolètes pour en faire des espaces de travail durables et modernes. Lighthouse vise les certifications BREEAM Outstanding et WELL Platinum.

Gabriel Uzgen déclare : “Conformément à notre stratégie ESG, notre parcours dans la réhabilitation de bâtiments existants continue. Lighthouse et Anthéa prolongent l’héritage du Cosmopolitan à Bruxelles, soulignant notre engagement à créer des développements ayant un impact environnemental minimal, au bénéfice de la planète, de la communauté locale et de nos clients.”

Toujours à Bruxelles, la quatrième phase des **Promenades d’Uccle**, comprenant 58 appartements et 12 maisons, a obtenu les autorisations nécessaires et le début des travaux est prévu pour l’été 2024. Ce projet résidentiel, développé en partenariat avec Matexi, crée un nouveau quartier sur le plateau d’Engeland à Uccle (Bruxelles), en bordure d’un site Natura 2000.

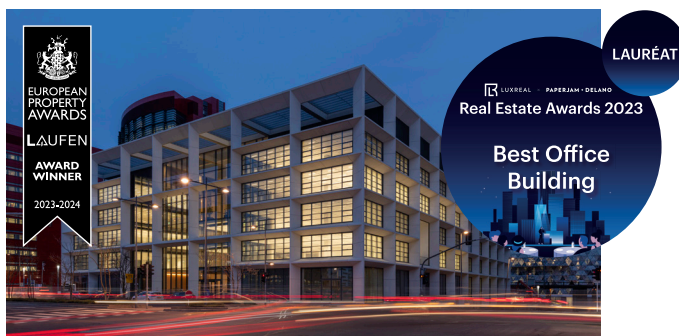
En collaboration avec son partenaire Thomas & Piron Bâtiment, BESIX RED a également obtenu le permis de bâtir pour la première phase du projet **Green Station** à Gembloux, comprenant 144 appartements. Avec un début de construction prévu pour le printemps 2024, Green Station représente un développement résidentiel significatif, s’étendant sur 56 890 m<sup>2</sup> en quatre phases. Ce projet ambitieux met l’accent sur la durabilité et la mobilité douce, offrant des typologies d’appartements variées et favorisant une communauté intergénérationnelle dans un quartier nouvellement développé, renforcé par sa proximité avec la gare.

Par ailleurs, à Louvain-la-Neuve, les deux mêmes promoteurs ont obtenu le permis pour les parcelles 710 et 711, totalisant 51 unités résidentielles dans le projet **Esprit Courbevoie**. Les ventes devraient débuter au premier trimestre 2024 et les travaux de construction au deuxième trimestre. Esprit Courbevoie est un nouveau quartier de 59 600 m<sup>2</sup> au cœur de Louvain-la-Neuve qui sert de jonction entre la gare et les autres quartiers existants.

En tout, l’octroi de ces permis représente près de 6 000 m<sup>2</sup> de bureaux et plus de 70 000 m<sup>2</sup> de résidentiel, équivalant à 453 unités.

## Luxembourg

Au Luxembourg, BESIX RED a livré le projet **ICÔNE** à ses occupants, Société Générale Luxembourg et l’investisseur AG Real Estate. ICÔNE a reçu deux prix internationaux : *Meilleur immeuble de bureaux* aux Luxreal-Paperjam Awards et *Meilleur immeuble de bureaux* aux International Property Awards.



ICÔNE, Luxembourg

## Pays-Bas



Sluishuis, Amsterdam

À Amsterdam, **Sluishuis**, un projet résidentiel à énergie zéro de 39 500 m<sup>2</sup> situé sur le lac IJ, a reçu une reconnaissance internationale en remportant le prix MIPIM du *Meilleur projet résidentiel* en mars 2023 à Cannes. À la fin de l'année 2023, il ne restait plus qu'une seule unité résidentielle disponible à la vente. Tous les emplacements d'amarrage à Sluishuis ont été vendus, et il ne reste plus qu'une place pour un bateau-logement. Enfin, un bail a été conclu pour l'espace commercial, qui accueillera une entreprise de sport et de fitness.

## France

Après avoir obtenu le permis de construire pour développer **PURE** dans la métropole lilloise en 2022, l'équipe a avancé dans le lancement de la consultation pour la construction. Le début des travaux est prévu pour le troisième trimestre 2024. Conçu par l'architecte de renom Coldefy et le paysagiste local LAND, PURE comprendra 8 000 m<sup>2</sup> de bureaux modernes centrés sur le bien-être des utilisateurs. Il est conçu pour obtenir les certifications BREEAM Excellent et WELL.

## Portugal



WellBe, Lisbonne



DUUO, Lisbonne

En juin 2023, BESIX RED a conclu un partenariat avec le promoteur Atenor et a acquis une participation de 50 % dans le projet **WellBe**, un projet de bureaux à la pointe de la technologie situé dans le quartier Parque das Nações, établissant une nouvelle norme à Lisbonne en matière de durabilité et d'expérience utilisateur. En décembre, la société de projet a signé un protocole d'accord relatif à la vente du bâtiment à Caixa Geral de Depósitos, la plus grande banque du Portugal.

“Dans le contexte actuel, le marché des bureaux est confronté à des défis, les investisseurs adoptant une approche prudente et attentiste. Cependant, cette transaction importante souligne que des projets bien situés, dotés de normes ESG solides et axés sur le bien-être, peuvent attirer de grandes entreprises à la recherche de bureaux alignés sur leurs priorités ESG”, ajoute Gabriel Uzgen.

Toujours à Lisbonne, le permis de construire de **DUUO**, notre premier projet résidentiel dans le pays, a été obtenu et la construction de la première phase a commencé en mars 2023. À la fin de l’année, près de 60 % de la première phase du projet était déjà vendue ou réservée.

Développé en collaboration avec la holding d’investissement Compagnie Du Bois Sauvage et conçu par le cabinet d’architectes portugais Nuno Leónidas Arquitectos, DUUO est un concept résidentiel s’étendant sur 34 000 m<sup>2</sup> avec 280 appartements répartis sur deux condominiums, situés dans le quartier recherché des Avenidas Novas à Lisbonne.

## Résultats commerciaux et opérationnels

En 2023, le chiffre d’affaires de BESIX RED a été porté par les transactions d’**ICÔNE** avec AG Real Estate au Luxembourg et de **WellBe** au Portugal avec Caixa Geral de Depósitos. Il a également été soutenu par la vente de 83 unités résidentielles (**Les Promenades d’Uccle** à Bruxelles, **Esprit Courbevoie** à Louvain-la-Neuve, **Meadow** à Herent et **DUUO** à Lisbonne).



Meadow, Herent



Les Promenades d’Uccle, Bruxelles



Le Côté Verre, Namur

En 2023, BESIX RED a livré le projet suivant :

- **Esprit Courbevoie** (Louvain-la-Neuve) : Les lots 705b, 706 et 708 (25 000 m<sup>2</sup> de résidentiel) et le lot 707 (8 500 m<sup>2</sup> de bureaux) ont été livrés avec succès. Cet immeuble de 8 500 m<sup>2</sup> a été livré à Befimmo et est loué à Silversquare, une filiale de Befimmo spécialisée dans le co-working, et à N-SIDE, une société innovante de consultance en logiciels d’analyse avancée.

Les développements en cours sont les suivants :

- **Viridis** (Bruxelles) : Viridis totalise 17 500 m<sup>2</sup> d’appartements à louer et d’espaces commerciaux dans le quartier en plein essor de Reyers. Le chantier progresse et en mai 2023, l’étape

intermédiaire de la moitié des travaux réalisés a été atteinte. La livraison est prévue pour juin 2024. En mai 2024, BESIX RED se chargera de la location des commerces et des logements pour l'investisseur Patrizia.

- **Les Promenades d'Uccle (Bruxelles)** : L'avancement de la construction de la troisième phase de ce projet résidentiel a franchi la barre des 50 % et le projet est presque entièrement vendu, puisqu'il ne reste plus que six appartements et neuf maisons.
- **Le Côté Verre (Namur)** : La demande de permis pour Le Côté Verre, un projet à usage mixte de 44 400 m<sup>2</sup> situé au Quartier Léopold, à côté de la gare de Namur, a été déposée en décembre. Ce projet intègre de multiples fonctionnalités, promettant une expérience complète de vie, de travail, de restauration, de shopping et de loisirs, tout en contribuant à l'animation du centre-ville. Adoptant des modèles d'affaires circulaires, Le Côté Verre vise la certification BREEAM Excellent et l'accréditation WELL Platinum.
- **Le Cocq (Namur)** : En décembre 2023, la demande de permis a également été introduite pour le projet Le Cocq, situé sur le site de l'ancien hôpital militaire de Salzinnes. Le projet prévoit la rénovation de 13 maisons et la construction de 55 appartements, ainsi qu'une salle polyvalente dans un environnement verdoyant.
- **Meadow (Herent)** : La quatrième et dernière phase de ce projet résidentiel dans le village de Herent, près de Louvain, comprend 40 appartements. La commercialisation a débuté en septembre 2023 et au 31 décembre 2023, 11 unités étaient vendues. Les travaux de construction ont commencé en novembre 2023 et la livraison provisoire est prévue pour le quatrième trimestre 2025.



O'Vert, Gand



Faïencerie, Luxembourg



Kijkduin, La Haye



Parque Oriente, Lisbonne

BESIX RED a également progressé dans le développement de projets importants tels que :

Belgique : **Gelatines** à Hasselt, **O'Vert** à Gand, la deuxième phase de **So Stockel**, **Matisse 16** et **Molière** à Bruxelles.

Luxembourg : **Faïencerie** et **Walferdange**.

Pays-Bas : **Kijkduin**.

Portugal : **Parque Oriente**.

## Perspectives et stratégie

BESIX RED dispose d'un solide portefeuille diversifié de projets, représentant plus de 956 000 m<sup>2</sup> (partenariats inclus).

Le développeur a pris des décisions stratégiques pour se positionner favorablement pour les années à venir et continuera à se concentrer sur son excellence opérationnelle, sur la priorisation de l'avancement des projets au sein de son portefeuille existant, sur un arbitrage continu du portefeuille, sur ses engagements ESG et sur une solide approche d'évaluation des risques.

*“Nous abordons 2024 avec prudence dans un environnement incertain. Des facteurs tels que les retards dans l'obtention des permis, les coûts de construction élevés et l'attitude attentiste des investisseurs institutionnels et privés devraient avoir un impact sur nos résultats dans les années à venir. Cependant, notre industrie fonctionne de manière cyclique, avec des périodes de prospérité et d'autres qui présentent de sérieux défis. Grâce à des fondations solides et au soutien d'une équipe performante, nous sommes bien équipés pour faire face à ces fluctuations et nous sommes prêts à rebondir lorsque les conditions du marché s'amélioreront. Nous restons même prêts à saisir les nouvelles opportunités qui pourraient se présenter”,* conclut Gabriel Uzgen.

## A propos de BESIX RED

BESIX RED est une entreprise pan-Européenne de développement immobilier, présente sur le marché résidentiel, de bureaux, d'espaces commerciaux et de services. En tant que filiale du Groupe BESIX, l'entreprise est présente dans 19 villes en Belgique, au Luxembourg, aux Pays-Bas, en France et au Portugal. Soucieuse de créer des développements durables qui tiennent compte des besoins de ses clients, les critères ESG au même titre que l'innovation, font partie intégrante de sa réflexion sur l'immobilier du futur.

Pour plus d'informations, visitez [www.besixred.com](http://www.besixred.com)

### Contact presse:

Lucie Cardona  
Marketing & Communication Manager  
+32 (0) 2 402 64 95  
[lucie.cardona@besixred.com](mailto:lucie.cardona@besixred.com)