



IMMOBEL  
since 1863

# “Building the future, adding value.”

Bruxelles, le 15 mars 2010  
Sous embargo : 17h40  
Information Règlementée

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### RESULTATS ANNUELS 2009

#### **IMMOBEL annonce de solides résultats en dépit d'une conjoncture économique difficile.**

- **Bénéfice net consolidé : 15,6 MEUR (à comparer aux 6,9 MEUR de 2008).**
- **Résultat opérationnel : 19,4 MEUR (à comparer aux 11,1 MEUR de 2008).**
- **Proposition de distribuer un dividende d'un montant brut de 2 EUR par action.**
- **Poursuite du Plan de Développement dans ses trois domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel et Lotissement.**
- **Réalisation de plusieurs opérations significatives de ventes ou de locations conformément ou en avance sur les objectifs.**
- **Situation financière saine ; endettement net réduit de 58 %**

La situation extrêmement défavorable du marché immobilier de **Bureaux** est illustrée par des chiffres-clés : une vacance locative au 31 décembre 2009 de plus de 11 %, avec plus de 1,5 millions de m<sup>2</sup> disponibles dont une partie significative d'immeubles neufs ou récents. Ce n'est qu'à deux reprises seulement que, dans l'histoire récente (1996 & 1977), des chiffres aussi négatifs ont été enregistrés à Bruxelles. Le « take up » de 2009 est le plus faible des cinq dernières années malgré quelques transactions très significatives en fin d'année. En ce qui concerne les investissements, 2009 est l'année la plus mauvaise de la décennie malgré deux opérations importantes en décembre. Les taux de capitalisation, pour des immeubles de qualité supérieure se sont stabilisés autour de 6,25 % pour des baux 6-9 ans.

Le marché **Résidentiel** s'est révélé peu actif en 2009 par rapport à 2008, et ceci malgré une baisse de prix. Celle-ci est néanmoins restée en-dessous des prévisions dramatiques que certains anticipaient. Le nombre de transactions a été clairement orienté à la baisse même si le marché a été plus soutenu au 2<sup>ème</sup> semestre 2009.

# “Building the future, adding value.”



Dans cette conjoncture économique difficile, IMMOBEL a poursuivi l'exécution de son plan de développement dans ses trois domaines d'activité : Bureau, Résidentiel & Lotissement:

## Bureaux

- IMMOBEL a cédé le projet *Forum* (43.000 m<sup>2</sup> hors-sol) à la Chambre des Représentants de Belgique ; cette opération est incontestablement et de loin la plus grande cession de bureaux réalisée sur le marché immobilier belge en 2009.
- IMMOBEL a également vendu les derniers bureaux (1,100 m<sup>2</sup>) de la *Ferme des 4 Sapins* à Wavre à un investisseur privé.
- IMMOBEL a également cédé l'ensemble des droits réels du projet *Portes de l'Europe – Îlot P* (8.600 m<sup>2</sup>) à Nivelles au Groupe Integrale après l'avoir complètement loué à long terme.
- La première phase du projet *Château-Rempart* à Tournai (4.300 m<sup>2</sup>) a été louée à la Régie des Bâtiments.

Un permis d'urbanisme a été obtenu pour 73.800 m<sup>2</sup> de bureaux et 7.500 m<sup>2</sup> de résidentiel pour le projet *Belair* (anciennement Cité Administrative de l'Etat), développé par IMMOBEL en partenariat. Un autre permis d'urbanisme a été délivré pour 6.400 m<sup>2</sup> de bureaux et 2.830 m<sup>2</sup> de logements pour le projet *Ilot D – Espace Midi*, développé en partenariat.

## Résidentiel

- IMMOBEL a cédé le projet *Crespel* (32 appartements), en construction, (participation 50%) à un investisseur privé.
- Elle a également vendu 30 appartements et 8 maisons dans les projets :
  - *Jolly* (participation 50 %),
  - *Mercelandis*,
  - *Les Jardins de Jette* (participation 50%),
  - *Le Jardin des Sittelles* (participation 80 %), et
  - *Résidence Erpentval*.

## Lotissement

- Les ventes de terrains ont représenté, durant l'exercice 2009, 159 transactions, dont une vente en bloc d'un important lotissement à Evere (34 lots),
- IMMOBEL a acquis des terrains pour une superficie totalisant environ 50 ha, dont la majorité sous condition de l'obtention d'un permis de lotir.

Par ailleurs, le permis de lotir du projet la *Charmeraie* à Uccle, d'une superficie d'environ 3 ha, a été délivré pour la réalisation d'un projet résidentiel de 30 maisons unifamiliales et de 46 appartements.

\* \* \*

La situation financière d'IMMOBEL au 31 décembre 2009 est saine ; le coefficient d'endettement net sur fonds propres s'élève à 21 % par rapport à 56 % fin 2008, soit une réduction de l'endettement net de 58 % ou de 50 MEUR, suite à la vente de plusieurs projets (Bureaux et Résidentiel).

\* \* \*

Gaëtan Piret, Administrateur Délégué, commente : « *IMMOBEL démontre, après sa réorganisation, sa capacité à délivrer de solides résultats malgré un marché immobilier en crise ainsi que la pertinence de sa stratégie répartie en trois domaines de développement : le Bureau, le Résidentiel, le Lotissement.* »

# “Building the future, adding value.”



## **Résultats Sociaux et Affectations d'IMMOBEL s.a. (non-consolidés)**

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 31,8 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 12,5 MEUR au 31 décembre 2008.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 120,3 MEUR. Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mai 2010 de distribuer un dividende brut de 2 EUR par action et d'affecter le solde bénéficiaire de 112,1 MEUR au report à nouveau. Si cette proposition est acceptée, les dividendes seront payables à partir du 3 juin 2010.

## **Perspectives**

IMMOBEL est confiant dans la poursuite de l'exécution de son plan de développement dans les trois domaines d'activité qui représentent son core business : Bureaux, Résidentiel et Lotissement. Certains projets de développement font l'objet de marques d'intérêt tant de locataires que d'investisseurs, qu'IMMOBEL continuera à analyser durant l'année 2010 mais dont l'évolution ne peut être anticipée à ce jour. Les incertitudes économiques actuelles ne permettent pas de donner une indication quant aux résultats à venir. Nonobstant ces incertitudes liées à l'environnement économique, financier et immobilier difficile, IMMOBEL est bien positionnée pour saisir toutes nouvelles opportunités d'acquisition intéressantes répondant à ses critères d'investissement.

## **Calendrier financier**

Assemblée Générale des Actionnaires	27	mai	2010
Dividende <i>ex-date</i>	31	mai	2010
Mise en paiement du dividende (coupon n°21)	3	juin	2010
Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2010	28	août	2010

\* \* \*

Le Commissaire a confirmé le fait que ses travaux de révision, terminés quant au fond, n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans le Communiqué de Presse. Les états financiers consolidés ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne.

\* \* \*

### **Pour plus d'informations :**

Gaëtan PIRET\*, Administrateur Délégué

T. +32(0)2 422 53 21 \*sprl

[gaetan.piret@immobel.be](mailto:gaetan.piret@immobel.be)

### **A propos d'IMMOBEL:**

IMMOBEL est depuis plus de 145 ans un acteur incontournable du développement immobilier en Belgique. Ses métiers se déploient dans les secteurs du bureau, du résidentiel et du lotissement assurant ainsi la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, gérer et promouvoir d'ambitieux projets immobiliers, créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société.

IMMOBEL est cotée sur Euronext Bruxelles sous le libellé «IMMOBEL».

Pour plus d'informations, voir aussi : [www.immobel.be](http://www.immobel.be)

# “Building the future, adding value.”



Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	106,68	48,18
Résultat opérationnel	19,43	11,10
Coûts financiers nets	- 4,04	-4,35
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	15,39	6,75
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	0,01	2,29
Résultat avant impôts	15,40	9,04
Impôts	- 0,69	-1,95
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>14,71</b>	<b>7,09</b>
Résultat des activités abandonnées	0,90	-0,15
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>15,61</b>	<b>6,94</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>15,61</b>	<b>6,94</b>
Cash-flow net (*)	17,17	0,69
<b>Chiffres consolidés en EUR</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Résultat de base par action	3,79	1,68
Dividende brut par action	2	0
Nombre d'actions	4.121.934	4.121.934

(\*) résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions, etc.) et des produits non encaissés (justes valeurs, etc.)

# “Building the future, adding value.”



## Chiffre d’Affaires et résultat net en forte progression

IMMOBEL a enregistré en 2009 un chiffre d’affaires en nette hausse de + 58,5 MEUR (soit +121 %), ayant généré une croissance de 75 % du résultat opérationnel (soit + 8,3 MEUR).

Cette croissance est essentiellement liée à l’activité Bureaux et notamment à la vente des projets immobiliers *Forum* et *Portes de l’Europe*. Les chiffres de l’activité Résidentielle accusent une légère baisse par rapport à l’exercice précédent alors que les chiffres de l’activité Lotissement restent constants malgré un environnement économique difficile.

Les coûts financiers nets du Groupe sont restés stables en 2009 à - 4,0 MEUR contre - 4,3 MEUR en 2008, avec un endettement moyen en hausse sur l’année de 37 % suite au programme d’investissements importants réalisé. Ils profitent du maintien des taux d’intérêts à un niveau relativement bas.

Les impôts relatifs à l’année 2009 sont estimés à 0,7 MEUR. La faible charge d’impôts résulte de l’utilisation de latences fiscales.

Le résultat net de l’exercice 2009 s’établit ainsi à 15,6 MEUR, soit plus du double du niveau atteint en 2008 (6,9 MEUR).

## Bilan : une structure financière saine

<b>Bilan consolidé (en KEUR)</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Stock	260.250	261.691
Participations	9.264	12.660
Actifs destinés à la vente	377	5.407
Créances commerciales & autres actifs	20.858	23.331
Cash	67.736	15.792
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>358.485</b>	<b>319.151</b>
Capitaux propres	168.680	152.725
Provisions	7.961	10.237
Dettes financières à long terme	58.835	71.213
Dettes fournisseurs et autres	78.069	54.495
Dettes financières à court terme	44.940	30.481
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>358.485</b>	<b>319.151</b>

# “Building the future, adding value.”



Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2009 à 168,7 MEUR soit 47.1% du total des actifs. Ils s'élevaient à 152,7 MEUR en 2008. Cela représente une valeur de 41 EUR par action à fin 2009 contre 37 EUR à fin 2008.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève fin 2009 à - 36 MEUR contre - 86 MEUR à fin 2008, soit une réduction de l'endettement net de 58 % ou 50 MEUR suite aux ventes de différents projets de bureaux, résidentiels et terrains. Le ratio d'endettement net sur fonds propres est ainsi fin 2009 de 21 %, contre 56 % fin 2008.

Les flux de trésorerie nets provenant des activités opérationnelles se sont établis à + 38,3 MEUR (contre - 53,2 MEUR en 2008, année essentiellement d'investissement sans vente majeure).

Les stocks s'élèvent à 260,2 MEUR contre 261,8 MEUR à fin 2008. Outre l'augmentation liée aux projets en cours tels que *WestSide Village*, *Tournai/Château-Rempart* et *Belair*, etc., les stocks diminuent suite notamment aux cessions des projets *Forum*, *Portes de l'Europe* et *Crespel*.



## Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2009	31-12-2008
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>112 952</b>	<b>58 501</b>
Chiffre d'affaires	106 681	48 182
Autres produits opérationnels	6 271	10 319
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-93 521</b>	<b>-47 406</b>
Achats	-70 677	-61 443
Variation des stocks	- 850	31 665
Frais de personnel	-6 955	-7 531
Amortissements et dépréciations d'actifs	-2 076	3 122
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 806	- 409
Autres charges opérationnelles	-12 157	-12 810
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>19 431</b>	<b>11 095</b>
Produits d'intérêt	1 479	3 385
Charges d'intérêt	-5 028	-5 935
Autres produits et charges financiers	- 493	-1 796
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 042</b>	<b>-4 346</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	7	2 292
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>15 396</b>	<b>9 041</b>
Impôts	- 687	-1 955
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>14 709</b>	<b>7 086</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES</b>	<b>898</b>	<b>- 148</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>15 607</b>	<b>6 938</b>
Part des intérêts minoritaires	0	- 5
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>15 607</b>	<b>6 943</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)</b>		
Résultat des activités poursuivies	3,57	1,72
Résultat de l'exercice	3,79	1,68

**“Building the future,  
adding value.”**



## Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	31-12-2009	31-12-2008
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>15 607</b>	<b>6 938</b>
<b>Autres éléments de résultat</b>		
Couvertures de flux de trésorerie	-562	-552
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	910	-119
<b>Autres éléments de résultat</b>	<b>348</b>	<b>-671</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>15 955</b>	<b>6 267</b>
Part des intérêts minoritaires	0	- 5
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>15 955</b>	<b>6 272</b>