



# “Building the future, adding value.”

IMMOBEL  
since 1863

Bruxelles, le 27 août 2010 – 17h40  
Information réglementée

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2010

## IMMOBEL annonce de solides résultats principalement générés par la réalisation d'un projet-phare.

- Bénéfice net consolidé : 9,3 MEUR (à comparer aux 0,4 MEUR au 30 juin 2009).
- Résultat opérationnel : 10,6 MEUR (à comparer aux 3,0 MEUR réalisés au 30 juin 2009).
- Poursuite du développement de ses projets dans ses trois domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel et Lotissement.
- Structure bilantaire saine et endettement financier net limité à 40 %.

### Situation du marché

IMMOBEL est consciente des défis liés à un marché qui reste défavorable à court terme ; le marché immobilier de bureaux, essentiellement, est sous forte pression : la vacance locative au 30 juin 2010 de l'ordre de 11,5 % est en augmentation par rapport au 31 décembre 2009 et correspond à plus de 1,5 million de m<sup>2</sup> disponibles dont une partie significative d'immeubles neufs ou récents. Néanmoins, le « take-up » des six premiers mois de 2010 est conforme à la moyenne des cinq dernières années.

Le volume des investissements des six premiers mois est largement inférieur à la moyenne des cinq dernières années.

Le marché résidentiel s'est révélé peu actif durant le premier semestre 2010 même s'il a connu une certaine stabilisation, voire une reprise des transactions dans la foulée du second semestre 2009. Les prix moyens se sont stabilisés et sont même légèrement repartis à la hausse. La qualité intrinsèque des projets (la localisation, le rapport qualité/prix, la qualité environnementale,...) détermine plus que jamais, dans ces conditions de marché, le succès d'un projet.

### IMMOBEL dans ce marché

Dans cette conjoncture économique difficile, IMMOBEL a poursuivi le développement de ses projets dans ses trois domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel & Lotissement :



En ce qui concerne les **Bureaux**, IMMOBEL a livré la première phase du projet *Forum* en mars 2010.

La SA South City Office Fonsny (participation IMMOBEL : 10%), propriétaire de l'immeuble *Fonsny*, situé près de la gare du Midi, a été cédée à la Caisse commune d'assurance Intégrale et OGEO Fund.

Le Conseil des Ministres a autorisé la Régie des Bâtiments à prendre en location les parties non encore louées du complexe immobilier *Château-Rempart* situé rue du Château à Tournai. Suite à ces décisions, l'immeuble, encore en construction, sera totalement loué.

Quant au **Résidentiel**, IMMOBEL a acquis 50% de sociétés luxembourgeoises propriétaires du site « Château de Beggen » situé à Luxembourg. Celui-ci permettra la construction de 14 immeubles résidentiels pour le développement d'environ 170 appartements.

IMMOBEL a, par ailleurs, vendu 13 appartements dans les projets *Mercelis* et *Jardins de Jette* (participation 50%) ainsi que les 5 dernières maisons unifamiliales du projet *Jardins des Sittelles*.

Pour l'activité **Lotissement** 9,5 ha de terrain ont été acquis en zone d'habitat et 61 ventes ont été réalisées.

■

IMMOBEL a également négocié avec ses banques le renouvellement de deux lignes de crédit d'un montant total de 30 MEUR pour une durée de deux et trois ans.

■

Gaëtan Piret, Administrateur Délégué, commente : « *Dans un marché immobilier défavorable, IMMOBEL réalise à nouveau des résultats positifs, grâce à l'expérience acquise depuis 1863, aux compétences de ses collaborateurs et à la structure financière solide de la Société.* »

### **Evènements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2010**

Aucun évènement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2010.

### **Perspectives**

Sur base des informations connues à ce jour et toutes autres choses restant égales, le résultat consolidé du premier semestre 2010 ne peut être extrapolé au second semestre. Dans cette perspective, IMMOBEL rappelle qu'il n'est actuellement pas prévu qu'un projet significatif soit vendu durant le second semestre 2010.

Par ailleurs, compte tenu des conditions défavorables du marché immobilier (en particulier celui des bureaux) et son caractère post-cyclique, IMMOBEL estime qu'aucun changement fondamental dans ce marché ne se réalisera à court terme.

Au vu de son portefeuille de projets de qualité ainsi que des négociations en cours, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL est confiant dans le développement futur de la Société.



## **Information financière semestrielle**

IMMOBEL a établi un rapport financier semestriel conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Le Commissaire a émis un rapport de revue limitée relatif à l'information semestrielle arrêtée au 30 juin 2010.

Sur base de cette revue limitée, aucun fait n'a été porté à sa connaissance qui impliquerait que l'information financière intermédiaire ne soit pas présentée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

Ce rapport financier semestriel et le rapport du Commissaire sont disponibles à l'adresse [www.immobel.be](http://www.immobel.be) (à la page « Communiqués de Presse »).

---

### **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 majeur 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)



## Chiffres consolidés en MEUR

	31/12/2009	30/06/2009	30/06/2010
Chiffre d'affaires	106,68	18,01	48,21
Résultat opérationnel	19,43	3,02	10,64
Coûts financiers nets	-4,04	-2,40	-2,39
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	15,39	0,63	8,25
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	0,01	-0,02	1,17
Résultat avant impôts	15,40	0,61	9,42
Impôts	-0,69	-0,17	-0,09
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>14,71</b>	<b>0,44</b>	<b>9,33</b>
Résultat de l'exercice des activités cédées	0,90	0,00	0,00
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>15,61</b>	<b>0,44</b>	<b>9,33</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>15,61</b>	<b>0,44</b>	<b>9,36</b>
Cash-flow net (*)	17,17	0,17	10,25

## Chiffres consolidés en EUR

	31/12/2009	30/06/2009	30/06/2010
Résultat de base par action	3,79	0,11	2,26
Dividende brut par action	2,00	NA	NA
Nombre d'actions	4.121.934	4.121.934	4.121.934

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



## Résultat en nette progression

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2010 un chiffre d'affaires de 48,2 MEUR, en nette hausse de + 30,2 MEUR (soit + 168%) par rapport au 30 juin 2009. Ce chiffre d'affaires génère une croissance significative du résultat opérationnel qui s'élève à 10,6 MEUR, soit + 7,6 MEUR.

Cette progression est essentiellement liée à l'activité « Bureaux » et principalement à la vente des bâtiments de la première phase du projet *Forum* et par la cession du projet *Fonsny*. Par rapport au 30 juin 2009, le chiffre d'affaires de l'activité « Résidentiel » accuse une baisse de 39%, l'activité « Lotissement » étant, quant à elle, en hausse de 12%.

Les coûts financiers nets s'élèvent à -2,4 MEUR résultant, d'une part, d'un endettement moyen plus bas et, d'autre part, d'ajustements de la juste valeur d'instruments financiers à hauteur de -0,9 MEUR.

La quote-part dans le résultat des entreprises associées progresse de 1,2 MEUR ; ce résultat est lié à l'activité « Bureaux ».

Le résultat net de la période s'élève à 9,33 MEUR.

## Bilan financier sain

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 30 juin 2010 à 170,7 MEUR, soit 56,2% du total des actifs.

L'endettement financier net (67,5 MEUR) augmente par rapport au 31 décembre 2009 (36 MEUR). Le ratio d'endettement net sur fonds propres est de 40% au 30 juin 2010 contre 21% à la clôture de l'exercice précédent.

Les stocks s'élèvent à 255,2 MEUR contre 262,2 MEUR à fin 2009.

<b>Bilan consolidé en KEUR</b>	<b>31-12-2009</b>	<b>30-06-2010</b>
Stocks	262.221	255.187
Participations	9.534	6.084
Créances & autres actifs	18.994	17.152
Cash	67.736	25.390
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>358.485</b>	<b>303.813</b>
Capitaux propres	168.680	170.741
Provisions	7.961	7.351
Dettes financières	103.775	92.906
Fournisseurs & autres passifs	78.069	32.815
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>358.485</b>	<b>303.813</b>



## Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	30-06-2010	30-06-2009
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>50 841</b>	<b>22 005</b>
Chiffre d'affaires	48 212	18 007
Autres produits opérationnels	2 629	3 998
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-40 196</b>	<b>-18 983</b>
Achats	-14 348	-37 313
Variation des stocks	-17 789	25 312
Frais de personnel	-3 132	-3 689
Amortissements et dépréciations d'actifs	91	198
Autres charges opérationnelles	-5 018	-3 491
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>10 645</b>	<b>3 022</b>
Produits d'intérêt	445	644
Charges d'intérêt	-1 865	-2 716
Autres produits et charges financiers	- 969	- 324
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 389</b>	<b>-2 396</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	1 169	- 19
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>9 425</b>	<b>607</b>
Impôts	- 93	- 170
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>9 332</b>	<b>437</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>9 332</b>	<b>437</b>
Part des intérêts minoritaires	-23	0
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>9 355</b>	<b>437</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)</b>		
Résultat des activités poursuivies	2,26	0,11
Résultat de l'exercice	2,26	0,11

## Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	30-06-2010	30-06-2009
Résultat de l'exercice	9 332	437
<b>Autres éléments de résultat</b>		
Couvertures de flux de trésorerie	973	-561
<b>Autres éléments de résultat</b>	<b>973</b>	<b>-561</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>10 305</b>	<b>-124</b>
Part des intérêts minoritaires	- 23	0
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>10 328</b>	<b>- 124</b>