

COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE IMMOBEL

27 août 2008, 19h00
Information réglementée

Société Anonyme
Avenue Jean Dubrucq, 175/1 - 1080 Bruxelles
Registre des Personnes Morales - Bruxelles - TVA : BE 0405.966.675
Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé : **IMMOBEL**
Site internet : <http://www.immobel.be>

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2008 CONFORMES AUX ATTENTES

IMMOBEL a réalisé durant le premier semestre 2008 un bénéfice net consolidé de 2,39 MEUR, par rapport aux 20,26 MEUR au 30 juin 2007. Le résultat opérationnel au 30 juin 2008 s'élève à 3,84 MEUR en comparaison aux 22,36 MEUR réalisés au 30 juin 2007.

Les résultats du premier semestre 2008 sont en ligne avec les attentes.

Comme indiqué lors des différentes communications de la Société aucun projet significatif ne doit arriver à maturité en 2008. Ce qui explique les évolutions du résultat entre le premier semestre 2007 et 2008.

Durant le premier semestre 2008, IMMOBEL a investi des montants significatifs dans des projets importants tels que notamment le redéveloppement de la Cité Administrative de l'Etat et du projet Forum.

Les activités marquantes du premier semestre 2008

IMMOBEL est un leader du développement immobilier de bureaux, résidentiel et lotissement. Durant le premier semestre 2008, les activités de la société, de ses filiales et participations, peuvent se résumer comme suit :

En ce qui concerne les **Bureaux**, IMMOBEL a :

- acquis 15% complémentaire dans la SA RAC INVESTMENT CORP., la société propriétaire de la Cité Administrative de l'Etat, idéalement située à la croisée du haut et du bas de Bruxelles, pour la développer conjointement avec le groupe BREEVAST.
- acquis les 50% restants dans WESTSIDE SA qui permet le développement de la Phase II du projet WestSide Village au Grand Duché de Luxembourg à Mamer (± 12.000 m²)
- cédé (sous compromis) l'îlot 9 (1.512 m²) à Bruxelles (Place des Martyrs)
- loué 5.942 m² à ARCELOR dans Ellipse Building, à Schaerbeek
- procédé, en partenariat, à la réception provisoire des projets Omega Court (partie Bureaux) à Auderghem, et du D4 (dans le cadre du Groupe SEL) à Etterbeek.

Quant au **Résidentiel**, IMMOBEL a vendu 48 appartements et 10 maisons dans les projets Jolly, Mercelis, Les Jardins de Jette, Jardin des Sittelles, Omega Court et Résidence Erpentval.

Pour l'activité **Lotissement** 64 terrains ont été vendus; 15,96 ha de terrain ont été acquis et 12,13 ha l'ont été sous conditions suspensives. Enfin, les investissements en voirie se sont élevés à 2,17 MEUR.

Principales évolutions entre le premier semestre 2008 et la même période 2007

- Chiffre d'affaires :
Il s'élève à 29,9 MEUR au 30 juin 2008 à comparer à 92 MEUR au 30 juin 2007.
En 2007, IMMOBEL a notamment vendu le bâtiment Ellipse Building ; aucune vente de taille similaire n'a eu lieu durant ce premier semestre 2008.
- Autres produits d'exploitation :
Ils s'élèvent à 4,9 MEUR au premier semestre 2008 à comparer aux 32,3 MEUR du premier semestre 2007. L'écart provient de la cession en 2007 des participations détenues dans les sociétés Immo Gaucheret et Crown Avenue alors qu'aucune cession significative n'a eu lieu au premier semestre 2008.
- Achats et variations des stocks :
Le premier semestre 2007 a été caractérisé par les cessions de bâtiments venus à maturité. L'année 2008 est une année d'investissement dans les projets : 31,6 MEUR ont été investis durant ce premier semestre.

Evénements depuis la clôture et Perspectives

IMMOBEL a cédé, depuis le 30 juin 2008, la société (participation 50%), détenant le projet Omega Court, partie bureaux (17.026 m²), situé à Auderghem à COFINIMMO.

A l'issue de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 20 août 2008, les actionnaires ont décidé de réduire le capital de la Société par remboursement en espèces d'un montant de 9,70 EUR par action contre remise du coupon n°20 payable aux alentours de mi-novembre 2008.

Comme déjà communiqué IMMOBEL rappelle qu'il n'est actuellement pas prévu qu'un projet significatif arrive à maturité en 2008.

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 2008. 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 (à la page « Communiqués de Presse »).

A propos d'IMMOBEL

Fondée en 1863, IMMOBEL se positionne clairement comme le leader du développement immobilier en Belgique.

Le développement immobilier de bureaux, d'espaces résidentiels et de lotissements forment les trois piliers de son activité de base. En outre, IMMOBEL offre également une gamme complète de services liés à la gestion de projets.

Les projets en portefeuille, ainsi que la structure financière solide permettent à IMMOBEL d'ambitionner une croissance durable et profitable dans l'intérêt de l'ensemble de ses actionnaires.

Site Internet : www.immobel.be

Pour plus d'informations :

Gaëtan Piret, Administrateur Délégué
Tél. : + 32 (0)2/ 422 54 46
E-mail : gaetan.piret@immobel.be

DONNÉES COMPTABLES MENTIONNÉES EN APPLICATION DE L'ARRÊTÉ ROYAL DU 31 MARS 2003

Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2007	30/06/2007	30/06/2008
Chiffre d'affaires	134,31	91,96	29,88
Résultat opérationnel	13,09	22,36	3,84
Coûts financiers nets	-6,66	-3,88	-0,77
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	6,43	18,48	3,07
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	3,79	0,35	0,31
Résultat avant impôts	10,22	18,83	3,38
Impôts	-1,02	1,41	-0,99
Résultat de l'exercice des activités poursuivies	9,20	20,24	2,39
Résultat de l'exercice des activités cédées	41,00	-	-
Résultat de l'exercice	50,20	20,24	2,39
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	50,22	20,26	2,39
Cash-flow net ¹	72,20	26,05	-0,15
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2007	30/06/2007	30/06/2008
Résultat net par action	12,18	4,92	0,58
Dividende brut par action	12,00	-	-
Nombre d'actions en circulation	4.121.934	4.121.934	4.121.934

¹ Résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions...) et des produits non encaissés (justes valeurs...).