



IMMOBEL  
since 1863

# “Building the future, adding value.”

Bruxelles, le 24 mars 2011 – 17h40  
Information réglementée

## COMMUNIQUE DE PRESSE

### RESULTATS ANNUELS 2010

#### IMMOBEL annonce des résultats positifs malgré un marché immobilier défavorable

- Bénéfice net consolidé : 10,6 MEUR.
- Résultat opérationnel : 13,2 MEUR.
- Proposition de distribuer un dividende d'un montant brut de 1,25 EUR par action.
- 180.000 m<sup>2</sup> de Bureaux, 173.000 m<sup>2</sup> de Résidentiel, 380 ha de Lotissements, à différents stades de développement (quote-part Groupe).
- Situation bilancière saine et endettement financier net limité à 31 %.

#### Situation du marché

L'activité locative à Bruxelles s'est légèrement améliorée sur le marché immobilier de **bureaux** en 2010 par rapport à 2009, année très défavorable. Le take-up a augmenté de 10 % comparé à 2009 et reste sous la moyenne des 5 dernières années. Le taux de vacance reste très élevé (11,2% soit 1,6 mio m<sup>2</sup>), ce qui freine la croissance des loyers et favorise les incitatifs locatifs.

Sur le marché de l'investissement de bureaux, faible par rapport à la moyenne des 5 dernières années, la majorité des transactions a été réalisée par des investisseurs locaux. La plupart des transactions furent conclues dans la Région de Bruxelles-Capitale, illustrant la tendance des investisseurs, à se concentrer sur des produits loués de première localisation et qualité, ainsi que leur aversion aux risques.

Le marché **résidentiel** s'est révélé plus actif au second semestre en prévision au changement de régime de la TVA et des droits d'enregistrement sur les immeubles neufs.

#### IMMOBEL dans ce marché

Dans ce marché immobilier, IMMOBEL a poursuivi son activité dans les trois domaines suivants : Bureaux, Résidentiel & Lotissement :

# “Building the future, adding value.”



## Bureaux

IMMOBEL a acquis d'Euler Hermes le projet de bureaux à redévelopper, situé à Bruxelles à l'angle de la rue Montoyer et de la rue du Commerce. IMMOBEL a déposé entre-temps une demande de permis d'urbanisme en vue d'y développer un immeuble de bureaux d'une surface de l'ordre de 11.000 m<sup>2</sup> et visant une certification BREEAM excellente.

IMMOBEL a conclu les locations suivantes :

- À Bruxelles,
  - dans le projet *Belair* (participation à 40 %), le Conseil des Ministres a marqué son accord pour conclure un bail de 18 ans afin de loger, dans une surface de l'ordre de 65.000 m<sup>2</sup>, certains services de la Police Fédérale,
  - dans le projet *South City "Broodthaers"* (participation de 10%) : 13.662 m<sup>2</sup> ont été loués à la SNCB et le solde de 4.000 m<sup>2</sup> a été loué à Smals,
  - dans le projet *Crystal (Ilot D) Espace Midi* (participation de 20%) : l'entièreté du projet a été loué à la SNCB.
- Au Grand-Duché de Luxembourg, dans le projet *WestSide Village*, plusieurs locations et engagements ont été conclus avec des locataires comme IBM et Fujitsu. Début 2011, le complexe de bureau (11.667 m<sup>2</sup>) était loué à plus de 40%.
- À Tournai, les deux dernières phases (9.190 m<sup>2</sup>) du projet *Château-Rempart* ont été louées à la Régie des Bâtiments pour le compte du SPF Finances et du SPF Justice.

IMMOBEL a vendu la totalité (3 phases) de son projet de bureaux entièrement loué *Château-Rempart* (13.642 m<sup>2</sup>) situé à Tournai à un investisseur privé associé à la Caisse d'Epargne Nord France Europe. La troisième phase, encore en construction, sera livrée au 1<sup>er</sup> semestre 2012.

Dans le projet *South City* (participation 10%), la totalité des phases *Broodthaers* et *Fonsny* ayant été louée, la vente a pu être réalisée. Le "Broodthaers" (17.662 m<sup>2</sup>) a été vendu à l'investisseur Allianz et le "Fonsny" (13.106 m<sup>2</sup>) a été vendu à Integrale et OGEO Fund.

IMMOBEL a obtenu un permis modificatif pour la phase II du projet *Forum*, permettant de réaliser le projet dans son intégralité.

## Résidentiel

IMMOBEL a acquis en partenariat le projet *Green Hill*, situé à Beggen (Ville du Luxembourg), en vue d'y développer 170 appartements.

Le Groupe a entamé, poursuivi ou achevé le développement et la construction des projets de logements tels : *Bolinne*, *Crespel*, *Espace Midi*, *Espace Trianon* (immeuble *Cour Saint-Hubert*), *Jardin des Sittelles*, *Place des Martyrs (Ilot 7)*, *South City Hôtel*, et vendu 66 appartements et 7 maisons.

Obtention de permis d'urbanisme :

- Pour la construction de 26 unités dans l'immeuble *Cour Saint-Hubert (Espace Trianon)* à Liège ;
- Pour 32 appartements dans *Jardin des Sittelles* à Woluwe-Saint-Lambert ;

# “Building the future, adding value.”



- pour la réalisation des voiries pour le projet *Charmeraie* à Uccle et les travaux de voirie ont démarré.

Les permis d'urbanisme et d'environnement du projet *Bella Vita* à Waterloo, délivrés en 2010, font actuellement l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

## Lotissement

Pour l'activité Lotissement, les acquisitions en 2010 ont porté sur plus de 15 ha en zone urbanisable. Des acquisitions sous conditions suspensives, conventions d'association ou option portant sur environ 4,5 ha ont également été finalisées.

Les ventes de terrains ont représenté, durant l'exercice 2010, 174 transactions, pour une superficie de 17 ha.

Des permis de lotir ont été délivrés pour différents lotissements totalisant plus de 18 ha.

\* \* \*

Les projets qu' IMMOBEL développe à divers stades d'avancement, représentent de l'ordre de 180.000 m<sup>2</sup> en Bureaux et de l'ordre de 173.000 m<sup>2</sup> en Résidentiel (quote-part du Groupe) ainsi que près de 380 ha (dont 90 ha en option) dans son département Lotissement.

La situation financière d'IMMOBEL au 31 décembre 2010 est saine ; le coefficient d'endettement net sur fonds propres s'élève à 31 % par rapport à 21 % fin 2009 et à 40% au 30 juin 2010. Durant cette année 2010, le Groupe a ainsi – seul ou avec ses partenaires - renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour environ 280 MEUR (à 100% de participation).

\* \* \*

## Perspectives

IMMOBEL est confiante dans la poursuite de l'exécution de son plan de développement dans les domaines d'activité qui représentent son core business : Bureaux, Résidentiel et Lotissement, ainsi qu'en fonction des opportunités, les projets commerciaux. Certains projets de développement font l'objet de marques d'intérêt tant de locataires que d'investisseurs. IMMOBEL continuera à analyser les opportunités durant l'année 2011 mais l'évolution de celles-ci ne peut être anticipée à ce jour. Les incertitudes économiques actuelles et le marché immobilier défavorable, ne permettent pas de donner une indication quant aux résultats à venir. Nonobstant ces incertitudes IMMOBEL est bien positionnée pour saisir toutes nouvelles opportunités d'acquisition intéressantes répondant à ses critères d'investissement comme elle l'a fait en 2010 et début 2011.

Au courant du deuxième semestre 2010, le Conseil d'Administration a revu les opportunités de croissance profitable du marché européen. Initié par l'Administrateur Délégué, le Conseil d'Administration a marqué son accord pour un développement stratégique important en Europe Centrale. Se basant sur ce potentiel de marché en Europe Centrale et sur l'expertise d'IMMOBEL le plan stratégique a été mis en œuvre immédiatement après une analyse approfondie du marché polonais par l'acquisition de 2 projets à Varsovie et Poznan.

# “Building the future, adding value.”



## Calendrier financier

Assemblée Générale des Actionnaires	26	mai	2011
Dividende <i>ex-date</i>	30	mai	2011
Paiement du dividende (coupon n° 22) sous réserve d'approbation de l'AG	6	juin	2011
Résultats du 1 <sup>er</sup> semestre 2011	31	août	2011

\*\*\*

Le Commissaire a confirmé le fait que ses travaux de révision 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 déplient dans les secteurs du bureau, du résidentiel, du lotissement, et en fonction des opportunités, du commercial, 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	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires	81,85	106,68
Résultat opérationnel	13,22	19,43
Coûts financiers nets	- 4,88	- 4,04
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	8,34	15,39
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	2,86	0,01
Résultat avant impôts	11,20	15,40
Impôts	- 0,67	- 0,69
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>10,53</b>	<b>14,71</b>
Résultat des activités abandonnées	-	0,90
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10,53</b>	<b>15,61</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>10,55</b>	<b>15,61</b>
Cash-flow net (*)	8,46	17,17
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2010	31/12/2009
Résultat de base par action	2,56	3,79
Dividende brut par action	1,25	2,00
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.”



## Compte de résultat consolidé

IMMOBEL a enregistré en 2010 un chiffre d'affaires de 81,85 MEUR générant un résultat opérationnel de 13,22 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 106,68 MEUR et à un résultat opérationnel de 19,43 MEUR en 2009.

L'activité Bureaux, principalement influencée par la vente des bâtiments de la phase I du projet *Forum* et par la vente des 2 premières phases du projet *Château-Rempart* à Tournai, enregistre un chiffre d'affaires de 58,67 MEUR contre 82,06 MEUR en 2009 et un résultat opérationnel de 10,96 MEUR contre 16,84 MEUR en 2009.

Les activités Résidentiel et Lotissement génèrent un chiffre d'affaires de 23,18 MEUR contre 24,62 MEUR en 2009 et un résultat opérationnel de 2,26 MEUR contre 2,59 MEUR en 2009.

Malgré un endettement moyen en diminution de 28% et le maintien d'un taux d'intérêt moyen quasi identique à l'an dernier, les coûts financiers nets sont en hausse de 0,84 MEUR et s'élèvent à - 4,88 MEUR contre -4,04 MEUR en 2009.

Cette augmentation est principalement liée à des coûts de couverture et à la comptabilisation en résultats de la variation de la juste valeur d'instruments financiers suite à la variation des taux d'intérêts.

La part d'IMMOBEL dans le résultat des entreprises associées s'élève à 2,86 MEUR et résulte essentiellement de la cession des projets *South City Office Fonsny* et *South City Office Broodthaers*.

Les impôts relatifs à l'année 2010 sont estimés à 0,67 MEUR. Comme en 2009, la faible charge d'impôts résulte de l'utilisation de latences fiscales.

Le résultat net de l'exercice 2010 s'établit ainsi à 10,55 MEUR contre 15,61 MEUR en 2009.

## Bilan : maintien d'une structure financière saine

### **Bilan consolidé**

en milliers d'EUR	31-12-2010	31-12-2009
Stocks	243 049	262 221
Participations	7 822	9 641
Créances commerciales & autres actifs	18 398	18 887
Cash	34 239	67 736
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>303 508</b>	<b>358 485</b>
Capitaux propres	172 129	168 680
Provisions	5 706	7 961
Dettes financières à long terme	65 640	58 835
Dettes financières à court terme	22 540	44 940
Dettes fournisseurs et autres	37 493	78 069
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>303 508</b>	<b>358 485</b>

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



## **Bilan consolidé**

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2010 à 172,1 MEUR soit 56,7% du total des actifs. Ils s'élevaient à 168,7 MEUR en 2009, soit 47,1% du total des actifs. Cela représente une valeur de 42 EUR par action à fin 2010 contre 41 EUR à fin 2009.

La situation nette de trésorerie , solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève fin 2010 à – 54 MEUR contre – 36 MEUR à fin 2009, soit une augmentation de l'endettement net de 18 MEUR. Le ratio d'endettement net sur fonds propres s'élève fin 2010 à 31 %, contre 21% en 2009 et 56% en 2008.

Les stocks s'élèvent à 240,8 MEUR contre 260,2 MEUR à fin 2009, soit une diminution de 19,4 MEUR résultant notamment de la cession des bâtiments de la phase I du projet *Forum* et des 2 premières phases du projet *Tournai / Château-Rempart* et de l'acquisition du projet *Green Hill*.

# “Building the future, adding value.”



## Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2010	31-12-2009
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>85 616</b>	<b>112 952</b>
Chiffre d'affaires	81 850	106 681
Autres produits opérationnels	3 766	6 271
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-72 399</b>	<b>-93 521</b>
Achats	-30 477	-70 677
Variation des stocks	-26 272	- 850
Frais de personnel	-6 363	-6 955
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 349	-2 076
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	309	- 806
Autres charges opérationnelles	-9 247	-12 157
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>13 217</b>	<b>19 431</b>
Produits d'intérêt	423	1 479
Charges d'intérêt	-4 771	-5 028
Autres produits et charges financiers	- 532	- 493
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 880</b>	<b>-4 042</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	2 859	7
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>11 196</b>	<b>15 396</b>
Impôts	- 670	- 687
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>10 526</b>	<b>14 709</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS ABANDONNÉES</b>	<b>0</b>	<b>898</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>10 526</b>	<b>15 607</b>
Part des intérêts minoritaires	- 24	0
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>10 550</b>	<b>15 607</b>

## RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)

Résultat des activités poursuivies	2,55	3,57
Résultat de l'exercice	2,56	3,79

## Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	31-12-2010	31-12-2009
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10 526</b>	<b>15 607</b>
<b>Autres éléments du résultat global</b>		
Couvertures de flux de trésorerie	1 114	- 562
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	53	910
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>1 167</b>	<b>348</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>11 693</b>	<b>15 955</b>
Part des intérêts minoritaires	- 24	0
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>11 717</b>	<b>15 955</b>

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



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

L'exercice social d' IMMOBEL se clôture par une perte de 5,35 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 31,78 MEUR au 31 décembre 2009.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 106,71 MEUR.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2011 de distribuer un dividende brut de 1,25 EUR par action et d'affecter le solde bénéficiaire de 101,56 MEUR au report à nouveau. Si cette proposition est acceptée, les dividendes seront payables à partir du 6 juin 2011.