



IMMOBEL
since 1863

“Building the future, adding value.”

Bruxelles, 15 mars 2012 – 17h40
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS 2011

IMMOBEL annonce de solides résultats en forte croissance par rapport à l'année 2010

- Résultat net consolidé de 16,2 MEUR, en hausse de plus de 50 % par rapport à 2010.
- Proposition de verser un dividende en hausse de +40 % à 1,75 EUR brut par action.
- Importantes acquisitions de nouveaux projets et poursuite des investissements dans les développements, pour un total de près de 150 MEUR.
- Large portefeuille diversifié de projets à différents stades de développement permettant d'assurer l'activité future du Groupe.
- Ressources financières accrues suite à l'émission obligataire à 5 ans réalisée fin 2011 et début 2012.

Dans un environnement économique difficile, particulièrement dans le segment de l'immobilier de bureaux à Bruxelles, IMMOBEL réalise un résultat net consolidé de 16,2 MEUR, en forte hausse par rapport au résultat de 2010.

L'année 2011 a été marquée par la mise en œuvre, conformément à la stratégie validée par le Conseil d'Administration, d'un deuxième axe de développement confirmé par des investissements significatifs en Europe centrale et plus particulièrement en Pologne.

La politique de diversification menée depuis 2007 a conduit à réduire l'exposition à l'immobilier de bureaux pour accroître la part générée par les activités de lotissement et résidentielles. Ce sont d'ailleurs ces deux métiers qui ont contribué pour l'essentiel au résultat 2011.

IMMOBEL a également renforcé ses moyens financiers par une émission obligataire sous forme d'un placement privé (à échéance le 21 décembre 2016) réalisée mi décembre et mi février 2012, qui a permis de lever 40 MEUR.

Situation du marché

a) BELGIQUE

Le marché locatif des bureaux à Bruxelles a vu une prise en occupation de 350.000 m² en 2011. Ce chiffre est historiquement bas et représente une chute conséquente par rapport au niveau atteint en 2010, qui était déjà en dessous de la moyenne à 5 et 10 ans.

“Building the future, adding value.”



Peu d'immeubles spéculatifs sont en cours de construction.

Le taux moyen de vacance locative est resté globalement inchangé à 11,1 % avec des disparités significatives entre le CBD d'une part et le décentralisé et la périphérie d'autre part.

Le volume total d'investissement professionnel en Belgique pour l'année 2011 a atteint approximativement 1.850 MEUR, en augmentation de l'ordre de 25 % par rapport à 2010 mais très largement en dessous de la moyenne sur 5 ans.

En ce qui concerne le résidentiel, les prix moyens des maisons d'habitation et appartements affichent une progression proche ou égale à 4 % par rapport à 2010.

Le niveau de prix moyen des appartements progresse dans les trois Régions.

Les prix de vente des terrains à bâtir sont également en progression de quelques pourcents.

b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Le marché locatif des bureaux s'est caractérisé par une prise en occupation en hausse (174.000 m²) et un taux moyen de vacance en baisse, passant de 7,85 à 6,38 %. Sur le territoire de la Ville du Luxembourg, le niveau de vacance reste sous contrôle à 4,32 % ; la périphérie, par contre, affiche des taux de vacance nettement plus élevés, à 17,11 %.

Peu d'immeubles spéculatifs sont en cours de construction. Le volume du marché de l'investissement en 2011 est également en hausse de 25 % par rapport à 2010 avec 435 millions de ventes.

c) POLOGNE

A Varsovie, le marché immobilier des bureaux est marqué par une forte demande de la part des occupants durant 2011, pendant laquelle le niveau de la demande en espaces de bureaux a dépassé le volume record atteint fin 2010 (549.000 m²). La prise en occupation totale s'est élevée à 573.000 m², attestant d'un volume de transactions jamais atteint à Varsovie.

Fin 2011 environ 6,7 % du stock de bureaux modernes étaient inoccupés.

IMMOBEL dans ce marché

Dans ce marché immobilier, IMMOBEL a poursuivi son activité dans les domaines des Bureaux, du Résidentiel, du Lotissement et en fonction des opportunités, du « Retail », dans les trois pays où elle est maintenant active : Belgique, Grand-Duché de Luxembourg et Pologne.

a) BELGIQUE

1. Acquisitions

- Résidentiel : IMMOBEL a acquis le site *Papeblok* en région flamande à Tervuren, sur lequel il est prévu de construire et/ou rénover 4 immeubles résidentiels permettant le développement d'environ 60 appartements et pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite;
- Lotissement : Des acquisitions significatives de plus de 42,8 ha en zone urbanisable ont été réalisées ainsi que des acquisitions sous conditions suspensives, des conventions d'association ou option portant sur environ 8 ha.

2. Ventes et livraisons

- Bureaux :
 - IMMOBEL a vendu les biens suivants : *Grand' Poste* à Verviers, Boulevard Tirou à Charleroi, *South Crystal* (participation 20 %) situé près de la Gare du Midi à Bruxelles.

“Building the future, adding value.”



- Fin mai le Groupe a également livré la phase III du projet *Forum* (à Bruxelles) à la Chambre des Représentants, pré vendu fin 2009, conformément au planning et au contrat.
- Résidentiel :
 - IMMOBEL a vendu près de 80 appartements dans les projets : *Crespel* (participation 50 %), *Espace Midi*, Rue de Russie (participation 20 %), *Jardins de Jette* (participation 50 %), *Jardin des Sittelles*, *Mercelis*, *Résidence Vallée du Maelbeek* (participation 50 %) et *Rue Godecharle* (participation 50 %), tous à Bruxelles, ainsi que dans la *Résidence Saint-Hubert* (participation 50 %) à Liège.
 - IMMOBEL a également vendu un terrain sis *Avenue de l'Observatoire* à Liège, un terrain de 5,97 ha sis à Bruxelles – Haren à la *Régie des Bâtiments* dans le cadre du projet de la nouvelle prison de Bruxelles, ainsi qu'un immeuble *Boulevard Melot* à Namur.
- Lotissement :
 - Le Groupe a vendu un immeuble commercial à Wavre, où *Decathlon* a ouvert une superficie de vente de 4.400 m².
 - Les ventes de terrains ont représenté 168 transactions durant l'exercice 2011 et ont porté sur 20,56 ha net (part Groupe) de lotissements en forte augmentation par rapport à 2010. Des expertises et mandats pour compte de tiers ont également été réalisés.

3. Location : Bureaux : IMMOBEL a notamment signé un bail de 65.000 m² avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale, dans les phases D et F du projet *Belair* (participation 40 %), comme suite à une décision du Conseil des Ministres de décembre 2010.

4. Permis et travaux

Durant l'année 2011, IMMOBEL a obtenu :

- les permis relatifs au projet *Black Pearl* (un immeuble de Bureaux de 11.000 m² situé au cœur du quartier Léopold à Bruxelles) ;
- 9 permis de lotir pour différents lotissements totalisant plus de 16 ha représentant 177 lots ;
- le permis pour *l'Hôtel Trianon* (participation 50 %) à Liège ;
- les permis pour un immeuble à appartements à *Etterbeek* (participation 33,33 %), rue Père Eudore Devroye ;

ainsi que déposé les demandes de permis d'urbanisme dans le cadre du projet *Papeblok* à Tervuren, *Charmeraie* à Uccle, *Sittelles* (dernière phase) à Woluwe, ainsi que différentes demandes de permis de lotir.

- Les recours en suspension et en annulation introduits par les riverains du projet *Bella Vita* à Waterloo ont été soit rejetés par le Conseil d'Etat, soit ont fait l'objet d'un accord avec les riverains.
- Suite à la location de 65.000 m² dans le projet *Belair*, les travaux de rénovation-reconstruction de cet important projet de bureaux et résidentiel ont démarré.

“Building the future, adding value.”



Suite aux cessions et locations citées ci-dessus, le chiffre d'affaires de l'Activité « Bureaux » en Belgique atteint, pour l'exercice écoulé, 11,31 MEUR par rapport à 58,64 MEUR en 2010. Le résultat opérationnel s'élève à -1,19 MEUR en 2011 à comparer à 11,05 MEUR en 2010.

En ce qui concerne le « Résidentiel » le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 35,19 MEUR en Belgique contre 12,03 MEUR en 2010.

Le résultat opérationnel dégagé est de 11,25 MEUR en 2011 à comparer à 0,38 MEUR en 2010.

Quant à l'activité « Lotissement », son chiffre d'affaires a atteint 25,70 MEUR pour l'exercice écoulé contre 11,15 MEUR en 2010.

Le résultat opérationnel dégagé est de 11,12 MEUR contre 1,88 MEUR en 2010.

b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

IMMOBEL a vendu 73 appartements dans le projet *Green Hill* (participation 50 %).

La société Fujitsu a signé un bail pour 1.229 m² de bureaux dans le projet *WestSide Village*.

Le chiffre d'affaires de l'activité « Bureaux » au Grand-Duché de Luxembourg a atteint, 0,88 MEUR pour l'exercice écoulé (par rapport à 0 en 2010) et le résultat opérationnel s'élève à 0,49 MEUR en 2011.

En ce qui concerne le « Résidentiel » le chiffre d'affaires au Grand-Duché de Luxembourg atteint pour l'exercice écoulé 4,03 MEUR (par rapport à 0 en 2010) et le résultat opérationnel dégagé est de 0,77 MEUR en 2011.

c) POLOGNE

IMMOBEL a acquis deux projets mixtes de bureaux et commerces à développer, l'un au cœur de Varsovie (± 20.000 m²) et l'autre, en plein centre de Poznan (± 7.600 m²).

IMMOBEL a également acquis, en partenariat (50/50), 7 terrains en Pologne. Ces terrains offrent un potentiel de développement de plus de 150.000 m² de bureaux / commerces et de résidentiel. Cinq terrains sont situés à Varsovie (*Wronia/ rue Prosta, rue Jana Kazimierza, rue Kierbedzia, rue Krakowska, rue Duracza*), un terrain se situe à Gdansk (*rue Kopernika*) et le dernier à Cracovie (*avenue Pokoju*).

Dans le projet *Okraglak* situé à Poznan, en cours de rénovation depuis mars 2011, trois locations sont intervenues au cours de l'exercice sous revue ; Nordea Bank, Kredyt Bank et Open Finance ont loué pour environ 1.800 m² soit près de 24 % des surfaces disponibles dans le projet.

Le chiffre d'affaires de l'activité « Bureaux » en Pologne a atteint 2,11 MEUR pour l'exercice écoulé (0 en 2010). Ce revenu est issu de loyers perçus dans le bâtiment *Cedet* (Varsovie) encore partiellement occupé et le résultat opérationnel s'élève à 0,15 MEUR en 2011.

* * *

Outre les investissements sur le marché polonais, IMMOBEL a poursuivi le développement de son portefeuille qui compte aujourd'hui, près de 375 ha de terrains, dont 348,50 ha à lotir, près de 208.000 m² de bureaux et 179.000 m² de surfaces résidentielles à développer (part du Groupe IMMOBEL). Ces différents projets sont à divers stades d'avancement et pour certains la commercialisation a démarré suite à l'obtention des permis. Un montant considérable de 72 MEUR a été investi dans l'acquisition de nouveaux projets.

* * *

“Building the future, adding value.”



La situation financière d'IMMOBEL au 31 décembre 2011 est saine ; le coefficient d'endettement net sur fonds propres s'élève à 75 % par rapport à 31 % au 31 décembre 2010. Durant cette année 2011, le Groupe a ainsi – seul ou avec ses partenaires - renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour environ 288 MEUR (à 100 % de participation).

* * *

Gaëtan Piret, Administrateur Délégué d'IMMOBEL, ajoute que : «*Grâce au plan stratégique et à la diversification, IMMOBEL a confirmé son professionnalisme dans un environnement économique européen difficile.*»

* * *

Perspectives

IMMOBEL est confiante dans la poursuite du développement de ses projets dans les domaines d'activité qui représentent son *core business* : Bureaux, Résidentiel et Lotissement, ainsi qu'en fonction des opportunités, le Retail. Certains projets de développement font l'objet de marques d'intérêt tant de locataires que d'investisseurs. IMMOBEL continuera à analyser ces opportunités durant l'année 2012 mais l'évolution de celles-ci ne peut être anticipée à ce jour. Les incertitudes économiques actuelles ne permettent pas de donner aujourd'hui une indication quant aux résultats à venir. Nonobstant ces incertitudes IMMOBEL est par ailleurs bien positionnée pour saisir toutes nouvelles opportunités d'acquisition intéressantes répondant à ses critères d'investissement comme elle l'a fait en 2011, tant en Belgique qu'au Luxembourg ou en Europe Centrale.

Calendrier financier

Assemblée Générale des Actionnaires	24	mai	2012
Dividende <i>ex-date</i>	29	mai	2012
Paiement du dividende (coupon n° 23) sous réserve d'approbation de l'AG	1 ^{er}	juin	2012
Résultats du 1 ^{er} semestre 2012	30	août	2012

* * *

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'information :

Gaëtan PIRET*, Administrateur Délégué
T. +32(0)2 422 53 23 * SPRL
gaetan.piret@immobel.be

A propos d' IMMOBEL:

IMMOBEL est, depuis plus de 145 ans, un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et développe aujourd'hui un nouveau pôle de croissance dans des projets de promotion en Europe centrale, en particulier en Pologne. Ses métiers se déploient dans les secteurs du bureau, du résidentiel, du lotissement, ainsi qu'en fonction des opportunités dans le retail, assurant la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, promouvoir et gérer 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

“Building the future, adding value.”



Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2011	31/12/2010
Chiffre d'affaires	79,22	81,85
Résultat opérationnel	22,59	13,22
Coûts financiers nets	- 5,42	- 4,88
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	17,17	8,34
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	0,30	2,86
Résultat avant impôts	17,47	11,20
Impôts	- 1,30	- 0,67
Résultat des activités poursuivies	16,17	10,53
Résultat de l'exercice	16,17	10,53
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	16,18	10,55
Cash-flow net (*)	13,96	8,46
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2011	31/12/2010
Résultat de base par action	3,93	2,56
Dividende brut par action	1,75	1,25
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 2011 un chiffre d'affaires de 79,22 MEUR générant un résultat opérationnel de 22,59 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 81,85 MEUR et à un résultat opérationnel de 13,22 MEUR en 2010.

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 14,30 MEUR, résultant principalement des ventes des bâtiments de la phase III du projet Forum et par la vente de l'immeuble South Crystal à Bruxelles.

Les activités Résidentiel et Lotissement enregistrent une hausse très significative de leurs chiffres d'affaires.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 39,22 MEUR contre 12,03 MEUR en 2010.

Outre les ventes « récurrentes » d'appartements dans les projets Sittelles, Vallée du Maelbeek, Jardins de Jette et Green Hill, le chiffre d'affaires Résidentiel est favorablement influencé par la cession d'un site de 6 ha à Haren. Ce site, destiné initialement à un développement résidentiel, a été vendu à la Régie des Bâtiments pour l'implantation d'une nouvelle prison.

Le chiffre d'affaires Lotissement s'élève à 25,70 MEUR contre 11,15 MEUR en 2010.

Ce chiffre comprend notamment le produit de la vente au Groupe Decathlon d'un projet commercial situé à Wavre.

Les résultats financiers nets s'élèvent à -5,42 MEUR contre -4,88 en 2010.

Les impôts relatifs à l'année 2011 sont estimés à 1,30 MEUR. La faible charge d'impôts résulte de l'utilisation de latences fiscales.

Le résultat net de l'exercice 2011 s'établit ainsi à 16,18 MEUR contre 10,55 MEUR en 2010.

Bilan consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2011	31-12-2010
Stocks	327 863	240 769
Participations	1 331	7 822
Créances commerciales & autres actifs	30 640	20 678
Cash	46 964	34 239
TOTAL ACTIF	406 798	303 508
Capitaux propres	182 792	172 129
Provisions	4 775	5 706
Dettes financières à long terme	109 348	65 640
Dettes financières à court terme	74 330	22 540
Dettes fournisseurs et autres	35 553	37 493
TOTAL PASSIF	406 798	303 508

“Building the future, adding value.”



Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2011 à 182,8 MEUR soit 45 % du total des actifs. Ils s'élevaient à 172,1 MEUR en 2010. Cela représente une valeur de 44,4 EUR par action à fin 2011 contre 41,8 EUR à fin 2010.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève fin 2011 à – 137 MEUR contre – 54 MEUR à fin 2010, soit une augmentation de l'endettement net de 83 MEUR. Le ratio d'endettement net sur fonds propres s'élève fin 2011 à 75 %.

Les stocks s'élèvent à 327,9 MEUR contre 240,8 MEUR à fin 2010, soit une augmentation de 87,1 MEUR.

Cette augmentation résulte notamment des acquisitions réalisées en Pologne durant l'année 2011.

“Building the future, adding value.”



Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2011	31-12-2010
REVENUS OPÉRATIONNELS	81 146	85 616
Chiffre d'affaires	79 223	81 850
Autres produits opérationnels	1 923	3 766
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-58 556	-72 399
Coût des ventes	-42 479	-56 749
Frais de personnel	-7 097	-6 363
Amortissements et dépréciations d'actifs	614	- 349
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6	309
Autres charges opérationnelles	-9 600	-9 247
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	22 590	13 217
Produits d'intérêt	284	423
Charges d'intérêt	-5 221	-4 771
Autres produits et charges financiers	- 487	- 532
RÉSULTAT FINANCIER	-5 424	-4 880
Part dans le résultat des entreprises associées	305	2 859
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPOTS	17 471	11 196
Impôts	-1 297	- 670
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	16 174	10 526
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	16 174	10 526
Part des intérêts minoritaires	- 10	- 24
PART D'IMMOBEL	16 184	10 550
RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de l'exercice	3,93	2,56

Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	31-12-2011	31-12-2010
Résultat de l'exercice	16 174	10 526
Autres éléments du résultat global		
Couvertures de flux de trésorerie		1 114
Conversion de devises	- 418	
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	59	53
Autres éléments du résultat global	- 359	1 167
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	15 815	11 693
Part des intérêts minoritaires	- 10	- 24
PART D'IMMOBEL	15 825	11 717