



IMMOBEL
since 1863

Bruxelles, le 27 mars 2009
Sous embargo : 17h40
Information Règlementée

COMMUNIQUE DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS 2008

- ◆ IMMOBEL clôture l'année 2008 par un **résultat opérationnel** qui s'établit à 11,1 MEUR à comparer à 12,92 MEUR au 31 décembre 2007. Le **bénéfice net consolidé** s'élève à 6,94 MEUR, à comparer aux 50,22 MEUR de l'exercice précédent qui comprenait le résultat des activités cédées (Campona Shopping Center) de 41,07 MEUR.
- ◆ Durant l'année 2008, l'activité immobilière s'est poursuivie au rythme prévu dans les trois domaines de développement du Groupe : les Bureaux, le Résidentiel et le Lotissement.
- ◆ Comme prévu et annoncé précédemment, aucun projet significatif n'est arrivé à maturité durant l'année 2008.

Dans le cadre de l'activité **Bureaux**, IMMOBEL a entre autres vendu la société détenant le projet *Omega Court* (17.026 m²) à Bruxelles, les projets de la *Place des Martyrs* Ilot 9 (1.512 m²) à Bruxelles, et de la *Ferme des Quatre Sapins* (lot 3) sis à Wavre (compromis).

Elle a également loué 1.976 m² complémentaires de bureaux dans l'immeuble *Portes de l'Europe* (Ilot P) à Nivelles à la société Holcim, 283 m² de bureaux dans le même immeuble à la Région Wallonne, ainsi que 940 m² de bureaux dans la *Ferme des Quatre Sapins* sis à Wavre, à BDO (Atrio).

IMMOBEL a augmenté sa participation dans le projet Cité Administrative de l'Etat (de 25 à 40 %) et dans le projet WestSide Village au Grand Duché du Luxembourg (de 50 à 100 %).

En ce qui concerne le **Résidentiel**, IMMOBEL a, durant l'année 2008, vendu 66 appartements et 16 maisons.

L'activité du département **Lotissement** a été caractérisée par 150 ventes réalisées dans différents lotissements, par de nouvelles acquisitions totalisant environ 21 hectares, ainsi que par le démarrage de travaux d'équipement de nouveaux lotissements.

Résultats Sociaux et Affectations

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 12,55 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 56,76 MEUR au 31 décembre 2007 qui était largement influencé par la cession du Campona Shopping Center.

Ce résultat 2008 est influencé par des dividendes perçus des filiales et par des résultats sur participations financières.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 88,52 MEUR.

Compte tenu du dividende distribué au titre de l'exercice 2007, de la réduction de capital de mi-novembre 2008, des circonstances économiques et financières actuelles, le Conseil d'Administration estime opportun de proposer à l'Assemblée Générale Ordinaire de ne pas verser de dividende pour l'exercice 2008 en mai 2009.

Perspectives

Dans l'environnement économique et financier actuel difficile, IMMOBEL se positionne pour saisir toute opportunité intéressante répondant à des critères stricts d'investissement et reconfirmer son leadership.

Le Conseil d'Administration confirme que le Business Plan prévoit, à ce jour, qu'aucun projet majeur soit achevé en 2009.

L'Assemblée Générale des Actionnaires se tiendra le 28 mai 2009.

Pour plus d'informations :

Gaëtan PIRET sprl, Administrateur Délégué

T. +32(0)2 422 54 46

gaetan.piret@immobel.be

A propos d'IMMOBEL:

IMMOBEL est depuis 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

Données comptables mentionnées en application de l'Arrêté Royal du 31 mars 2003

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.

Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2008	31/12/2007 (*)
Chiffre d'affaires	48,18	100,52
Résultat opérationnel	11,10	12,92
Coûts financiers nets	-4,35	-6,56
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	6,75	6,43
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	2,29	3,79
Résultat avant impôts	9,04	10,22
Impôts	-1,95	-1,02
Résultat des activités poursuivies	7,09	9,13
Résultat des activités abandonnées	-0,15	41,07
Résultat de l'exercice	6,94	50,20
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	6,94	50,22
Cash-flow net (**)	0,69	72,20
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2008	31/12/2007
Résultat de base par action	1,68	12,18
Dividende brut par action	NA	12,00
Nombre d'actions	4.121.934	4.121.934

(*) les chiffres 2007 ont été adaptés suite à la reclassification de REFORME en activités cédées, cette participation étant en phase finale de cession fin d'année. Elle a été définitivement cédée le 20 mars 2009.

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

Commentaires relatifs aux comptes consolidés

Compte de résultats

Chiffre d'affaires

La baisse du chiffre d'affaires à 52,3 MEUR, qui était attendue, est essentiellement liée à l'activité Bureaux. En effet, les projets de bureaux à maturité ont été vendus en 2007 (Ellipse, Crown Avenue, WestSide Village,...). Le chiffre d'affaires des autres activités est relativement constant par rapport à l'année précédente.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 11,1 MEUR au 31 décembre 2008, soit du même ordre de grandeur que celui de 2007 (12,92 MEUR).

Coûts financiers nets

La diminution des coûts financiers nets, - 4,35 MEUR, en 2008, contre -6,66 MEUR en 2007 est à mettre en relation avec l'amélioration de la situation nette de trésorerie durant les 9 premiers mois 2008 (effet Campona de fin 2007), malgré une hausse des taux d'intérêt.

Impôts

Les impôts relatifs à l'année 2008 sont estimés à 1,95 MEUR.

Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice, part du Groupe, s'établit à 6,94 MEUR contre un résultat net de 50,22 MEUR pour l'exercice 2007. L'exercice 2007 avait été largement et positivement impacté par les 41,1 MEUR de résultat des activités cédées (Campona), non récurrent.

Bilan

Bilan consolidé (en KEUR)	31-12-2008	31-12-2007
Stock	261.691	224.639
Participations	12.660	20.705
Actifs destinés à la vente	5.407	
Créances commerciales & autres actifs	23.331	42.339
Cash	15.792	132.732
TOTAL ACTIF	319.151	420.415
Capitaux propres	152.725	206.194
Provisions	10.237	13.363
Dettes financières à long terme	71.213	29.475
Dettes fournisseurs et autres	54.495	79.614
Dettes financières à court terme	30.481	91.769
TOTAL PASSIF	319.151	420.415

Les capitaux propres consolidés s'élèvent, au 31 décembre 2008, à 152,73 MEUR comparés à 206,19 MEUR en 2007. Cette baisse des fonds propres est liée au solde des dividendes 2007 payé le 19 mai 2008 d'une valeur totale de 19,8 MEUR ainsi qu'à la réduction de capital du 12 novembre 2008 d'un montant de 40 MEUR.

La situation nette de trésorerie, solde entre la trésorerie disponible et les dettes financières (long terme et court terme) s'élève, fin 2008, à - 85,90 MEUR contre 11,49 à fin 2007, soit une diminution de 97,39 MEUR. La situation à fin 2007 avait été impactée par le cash généré par la vente fin novembre 2007 de la société détenant le Campona Shopping Center.

Durant l'année 2008, le crédit *Corporate* a été renouvelé pour une période de 3 ans, jusqu'au 30 juin 2011.

Par ailleurs 4 financements spécifiques pour des projets en développement ont été signés durant l'année 2008.

Les passifs non courants et les capitaux propres passent de 255,86 MEUR au 31 décembre 2007 à 239,24 MEUR au 31 décembre 2008, soit une diminution de 16,62 MEUR.

Les stocks s'élèvent à 261,96 MEUR contre 224,64 MEUR à la clôture de l'exercice précédent. Les projets *Forum*, *Cité Administrative de l'Etat*, *WestSide Village* et *Tournai/ Rempart* contribuent essentiellement à l'augmentation de cette rubrique.