

## Résultats annuels 2007

Société Anonyme  
Avenue Jean Dubrucq, 175/1 - 1080 Bruxelles  
Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé : **IMMOBEL**



### Forte augmentation du bénéfice net consolidé: 50,22 MEUR

- ▶ La COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE clôture l'année 2007 par un **bénéfice net consolidé** de 50,22 MEUR, en très nette progression par rapport au bénéfice net consolidé de 20,15 MEUR de l'exercice précédent.
- ▶ **Le résultat opérationnel** s'établit à 13,09 MEUR au 31 décembre 2007 à comparer à 23,40 MEUR au 31 décembre 2006.

### Distribution d'un dividende final de 4,80 EUR/action

- ▶ Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2008 un **dividende total de l'exercice 2007 de 12 EUR** brut par action.
- ▶ Etant donné qu'un dividende intérimaire de 7,20 EUR brut par action a été payé le 17 septembre 2007, le **dividende final sera de 4,80 EUR brut par action**, soit un **montant net de 3,60 EUR**.

### Structure bilantaire solide

- ▶ Vu les résultats de l'année 2007 et la structure bilantaire solide de la Société, le Conseil d'Administration examine, sur base du Business Plan proposé par le Management, la structure financière adéquate pour assurer une croissance durable et profitable, dans l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires.

Résultat net  
(part du Groupe)

**+50,2** MEUR

(+148% vs 2006)

Dividende par action  
(total 2007)

**12** EUR

Cash-Flow net

**72,2** MEUR

(7 fois 2006)

Le communiqué complet est disponible sur [www.immobel.be](http://www.immobel.be) ou peut être obtenu, sur simple demande, au siège de la Société.

**14 mai 2008** : Assemblée Générale des Actionnaires

**19 mai 2008** : mise en paiement du dividende



# COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

Société Anonyme  
Avenue Jean Dubrucq, 175/1 - 1080 Bruxelles

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

## IMMOBEL

**Forte augmentation du bénéfice net consolidé : 50,22 MEUR**  
**Distribution d'un dividende final de 4,80 EUR/action**

---

- ◆ La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE clôture l'année 2007 par un **bénéfice net consolidé** de 50,22 MEUR, en très nette progression par rapport au bénéfice net consolidé de 20,15 MEUR de l'exercice précédent. Le **résultat opérationnel** s'établit à 13,09 MEUR au 31 décembre 2007 à comparer à 23,40 MEUR au 31 décembre 2006.
- ◆ Le Conseil d'Administration propose de distribuer un **dividende final d'un montant brut par action de 4,80 EUR**, soit un **montant net de 3,60 EUR**.
- ◆ Durant l'année 2007, l'activité Immobilière s'est poursuivie dans les trois domaines de développement du Groupe : les Bureaux, le Résidentiel et le Lotissement.

Dans le cadre de l'activité **Bureaux**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a entre autres **vendu** les sociétés détenant les projets *Ellipse Building* (48.000 m<sup>2</sup>), à Bruxelles, au Groupe Fortis (participation de 50%), *Jardins de la Couronne* – partie Bureaux (31.549 m<sup>2</sup>) à Bruxelles (participation de 50%), le *WestSide Village (phase I)*, soit 10.596 m<sup>2</sup>) à Mamer, au Luxembourg, au Groupe Belgravia, ainsi que l'immeuble *Lex* (58.800 m<sup>2</sup>) à Bruxelles, au Conseil de l'Europe suite à la signature de l'acte authentique (participation de 50 %).

Elle a également loué : près de 12.000 m<sup>2</sup> complémentaires de bureaux dans l'immeuble *Jardins de la Couronne* à Bruxelles (Ixelles), 10.193 m<sup>2</sup> dans le *WestSide Village* à Mamer – Luxembourg, 5.600 m<sup>2</sup> dans *l'Ellipse Building* à l'IBPT et, plus de 12.000 m<sup>2</sup> pour une période de 27 ans dans le complexe Ilot A de *l'Espace Midi* (participation de 10%).

En ce qui concerne le **Résidentiel**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a, durant l'année 2007, conclu la vente de 153 appartements et de 23 maisons en construction ou achevés.

L'activité du département **Lotissement** a été caractérisée par 141 ventes réalisées dans différents lotissements, de nouvelles acquisitions totalisant environ 18 hectares, ainsi que par le démarrage de travaux d'équipement de nouveaux lotissements.

\*

### **Résultats Sociaux et Affectations**

L'exercice social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE se clôture par un bénéfice net de 56,76 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 10,19 MEUR au 31 décembre 2006.

Ce résultat est favorablement 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 125,43 MEUR.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2008 un dividende total de l'exercice 2007 de 12 EUR brut par action. Etant donné qu'un dividende intérimaire de 7,20 EUR brut par action a été payé le 17 septembre 2007, le dividende final sera de 4,80 EUR brut par action.

Le solde bénéficiaire sera dès lors affecté de la manière suivante:

- Dividende total de l'année	49,46 MEUR
- Bénéfice à reporter	75,97 MEUR

Le dividende final sera mis en paiement le 19 mai 2008 contre remise du coupon n° 19.

\*

Vu les résultats de l'année 2007 et la structure bilantaire solide de la Société, le Conseil d'Administration examine, sur base du Business Plan proposé par le Management, la structure financière adéquate pour assurer une croissance durable et profitable, dans l'intérêt de l'ensemble des Actionnaires.

\*

### **Perspectives 2008**

Le Développement Immobilier du Groupe, qui consiste à rechercher des projets immobiliers importants, à les développer et les vendre, implique un processus qui se déroule sur plusieurs années avant que les projets n'arrivent à maturité. Il n'est actuellement pas prévu qu'un projet significatif arrive à maturité en 2008.

\*

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

Le Commissaire a confirmé 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	31/12/2007	31/12/2006
Chiffre d'affaires	134,31	228,66
Résultat opérationnel	13,09	23,40
Coûts financiers nets	-6,66	-11,84
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	6,43	11,56
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	3,79	1,68
Résultat avant impôts	10,22	13,24
Impôts	-1,02	-5,64
Résultat de l'exercice des activités poursuivies	9,20	7,60
Résultat de l'exercice des activités cédées	41,00	12,57
Résultat de l'exercice	50,20	20,17
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>50,22</b>	<b>20,15</b>
Cash-flow net <sup>1</sup>	72,20	10,31
<b>Chiffres consolidés en EUR</b>	<b>31/12/2007</b>	<b>31/12/2006</b>
Résultat net par action	12,18	4,89
Dividende brut par action	12	2,00
Nombre d'actions en circulation	4.121.934	4.121.934

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

## **Commentaires relatifs aux comptes consolidés**

### **Compte de résultats**

#### Chiffre d'affaires

La baisse du chiffre d'affaires est essentiellement liée aux activités Bureaux et Résidentiel. Le chiffre d'affaires des autres activités étant relativement constant par rapport à l'année précédente.

#### Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel est notamment influencé par les cessions des participations détenues dans les sociétés Immo Gaucheret, Crown Avenue et Soprima, sociétés actives dans le secteur Bureaux.

Le résultat opérationnel atteint 13,09 MEUR au 31 décembre 2007 contre 23,40 MEUR au 31 décembre 2006, soit une diminution de 10,31 MEUR, se répartissant comme suit par secteur :

- une diminution de 9,96 MEUR des résultats du département Développement Immobilier;
- une diminution de 0,35 MEUR des résultats des autres activités.

#### Coûts financiers nets

La diminution des coûts financiers nets, - 6,66 MEUR contre -11,84 MEUR au 31 décembre 2006 est à mettre en relation avec l'amélioration de la situation nette de trésorerie qui s'élève à + 11,49 MEUR au 31 décembre 2007 contre -171,40 à fin 2006.

#### Impôts

Les impôts estimés au 31 décembre 2007 s'élèvent à 1,02 MEUR.

Il est à noter que les plus-values générées par les cessions de participations dont question ci avant n'entraînent pas de charges d'impôts.

#### Résultat de l'exercice des activités cédées

Sous cette rubrique sont repris les résultats relatifs au *Campona Shopping Center* de Budapest vendu en novembre 2007.

#### Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice, en part du Groupe, s'établit à 50,22 MEUR contre un résultat net de 20,15 MEUR pour l'exercice 2006.

### **Bilan**

Les capitaux propres consolidés s'élèvent, au 31 décembre 2007, à 206,19 MEUR comparés à 194,81 MEUR en 2006.

Un dividende unitaire brut final de 4,80 EUR par action sera proposé à l'Assemblée Générale du 14 mai 2008.

Pour rappel, un dividende intérimaire brut de 7,20 EUR par action a été payé le 17 septembre 2007. Le dividende unitaire brut total par action pour l'exercice 2007 s'élevant à 12,00 EUR.

La situation nette de trésorerie, solde entre la trésorerie disponible et les dettes financières (long terme et court terme) s'élève à +11,49 MEUR contre -171,40 à fin 2006, soit une amélioration de 182,89 MEUR.

Les passifs non courants et les capitaux propres passent de 299,75 MEUR au 31 décembre 2006 à 254,93 MEUR au 31 décembre 2007, soit une diminution de 44,82 MEUR.

Outre la variation positive des fonds propres (voir ci avant), cette diminution résulte essentiellement du transfert vers les passifs courants de dettes financières « Corporate » venant à échéance en 2008.

Les stocks s'élèvent à 224,64 MEUR contre 302,34 MEUR à la clôture de l'exercice précédent. L'acquisition de terrains sur le site de l'*ULB à la Plaine* (Bruxelles - Ixelles) et la cession des participations dans les sociétés Immo Gaucheret (projet *Ellipse Building* à Bruxelles - Schaerbeek), Crown Avenue (projet *Jardins de la Couronne*, partie Bureaux à Bruxelles - Ixelles) et Soprima (projet *WestSide Village* à Luxembourg) contribuent notamment à la variation de cette rubrique.