

21 mars 2007

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE

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

Cotation Euronext Bruxelles sous le libellé :

IMMOBEL

COMMUNIQUE DE PRESSE

Résultat opérationnel de 38,03 MEUR
Bénéfice net consolidé de 20,15 MEUR en progression
Proposition de distribution d'un dividende brut de 2,00 EUR par action
Activité de Développement Immobilier soutenue

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE clôture l'année 2006 par un **Bénéfice net consolidé** de 20,15 MEUR, en progression par rapport au Bénéfice net consolidé de 17,16 MEUR de l'exercice précédent. Le **Résultat opérationnel** s'établit à 38,03 MEUR au 31 décembre 2006 à comparer à 28,05 MEUR au 31 décembre 2005.

Le **Développement Immobilier** s'est poursuivi dans les trois domaines d'activité du Groupe : Bureaux & Immobilier d'Entreprise, Immobilier Résidentiel et Lotissement.

Dans le cadre des **Bureaux & Immobilier d'Entreprise**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a entre autres vendu l'immeuble *Central Plaza* (à Bruxelles Ville), préalablement loué à deux occupants, au Groupe Fortis, vendu l'immeuble *Green Land B3*, situé à Jette, au Groupe Axa-Reim (participation 50 %), ainsi que le projet de bureaux *Mercelis* à Ixelles, à la Commune.

Elle a aussi loué 60 % de l'*Ellipse Building*, situé à Schaerbeek, à la Vlaamse Gemeenschap.

Le Groupe COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a acquis, avec un partenaire, deux parcelles de terrain (environ 8 ha) appartenant à l'ULB et situées sur le Campus de la Plaine à Ixelles.

En ce qui concerne le **Résidentiel**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a, entre autres, durant l'année 2006 conclu de nombreuses ventes d'appartements (156) et de maisons (31) en construction ou achevés.

L'activité du département **Lotissement** a porté sur 232 transactions réalisées dans de nombreux lotissements, sur de nouvelles acquisitions totalisant environ 175.000 m², toutes en zone urbanisable aux plans de secteur, ainsi que sur le démarrage de travaux d'équipement de nouveaux lotissements.

*

*

*

En ce qui concerne Reforme, durant l'année 2006, 15 chantiers ont été réceptionnés totalisant 15.438 m² construits et 10.706 m² rénovés.

*
* *

Enfin, pour le *Campona Shopping Center*, centre commercial situé à Budapest, 97,2 % de la surface du complexe est louée, suite à la signature, en 2006, de baux commerciaux avec deux enseignes internationales importantes (H&M et Hervis).

Par ailleurs, la valeur de marché du *Campona Shopping Center*, calculée par un expert immobilier indépendant, a permis de comptabiliser un résultat positif net consolidé complémentaire de 11,9 MEUR, au 31 décembre 2006.

*
* *

Résultats Sociaux et Affectations

L'exercice social de la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA se clôture par un bénéfice net de 10,19 MEUR par rapport à un bénéfice net de 12,35 MEUR au 31 décembre 2005.

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent et d'un prélèvement sur la réserve disponible, s'élève à 76,83 MEUR.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 mai 2007 de distribuer un dividende brut de 2,00 EUR par action et d'affecter le solde bénéficiaire de 68,59 MEUR au report à nouveau.

*
* *

Perspectives 2007

Le Conseil d'Administration estime que, tenant compte des négociations en cours de ventes de projets, le résultat net pour l'exercice devrait être positif.

*
* *

Contact : Gaëtan Piret, Administrateur - tél. : 02 / 422.54.47
GSM : 0475 / 42.61.20
Site Internet : 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 qui sont 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	31/12/2006	31/12/2005
Chiffre d'affaires	233,21	148,05
Résultat opérationnel	38,03	28,05
Coûts financiers nets	-13,53	-8,99
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	24,50	19,06
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	1,67	0,79
Résultat avant impôts	26,17	19,85
Impôts	-6,00	-2,70
Résultat de l'exercice	20,17	17,15
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	20,15	17,16
Cash-flow net	10,31	8,24
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2006	31/12/2005
Résultat net par action	4,89	4,17
Dividende brut par action	2,00	1,50
Valeur intrinsèque par action	51,86	50,02
Nombre d'actions en circulation (*)	4.121.934	4.114.098

(*) Au 31 décembre 2005, le nombre d'actions représentatives du capital de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE SA s'élève à 4.121.934 actions, dont 7.836 actions sont détenues par des filiales. La totalité de ces 7.836 actions ont ensuite été cédées à des tiers durant le 1^{er} semestre 2006.

Commentaires relatifs aux résultats consolidés

L'évolution des principaux éléments du compte de résultats consolidés est détaillée ci-après :

Chiffre d'affaires

La hausse du chiffre d'affaires est relative principalement à l'activité Bureaux & Immobilier d'Entreprise, due essentiellement à la cession du *Central Plaza* et à la poursuite du chantier de construction *Lex*, et accessoirement à l'activité Construction en Reforme, en augmentation par rapport à l'année précédente.

Résultat opérationnel

Celui-ci atteint 38,03 MEUR au 31 décembre 2006 contre 28,05 MEUR au 31 décembre 2005. L'augmentation de 9,98 MEUR s'explique principalement de la manière suivante :

- une augmentation de 7,66 MEUR des résultats du département Développement Immobilier ;
- une augmentation de 2,32 MEUR des résultats des autres activités, principalement suite à la nouvelle revalorisation du *Campona Shopping Center* à Budapest et à une amélioration des résultats de Reforme.

Coûts financiers nets

Bien que l'endettement financier net au 31 décembre 2006 (171 MEUR) soit quasi identique à celui du 31 décembre 2005 (172 MEUR), les coûts financiers nets augmentent de 4,54 MEUR. L'augmentation du taux d'intérêt moyen et les investissements importants du secteur Bureaux & Immobilier d'Entreprise durant l'année 2006 expliquent principalement l'augmentation des coûts financiers nets.

Il est à noter que la cession du projet *Central Plaza*, qui a eu un impact positif significatif sur le niveau de l'endettement financier, est intervenue en décembre 2006.

Impôts

Les impôts estimés au 31 décembre 2006 s'élèvent à 6,00 MEUR, soit un taux moyen d'imposition par rapport au résultat avant impôts de l'ordre de 23%.

Il est à noter que, comme l'an dernier, l'impact positif de la revalorisation du *Campona Shopping Center*, compte tenu des pertes antérieures, génère une charge d'impôts marginale.

Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice, en part du Groupe, s'établit à 20,15 MEUR contre un résultat net de 17,16 MEUR pour l'exercice 2005.

Bilan

Les capitaux propres consolidés s'élèvent, au 31 décembre 2006, à 195,54 MEUR comparés à 181,27 MEUR en 2005.

Un dividende unitaire brut de 2,00 EUR par action sera proposé à l'Assemblée Générale du 9 mai 2007, soit un total de 8,24 MEUR.

L'endettement financier net, solde entre les dettes financières (non courantes et courantes) et la trésorerie disponible, s'élève à 171,40 MEUR au 31 décembre 2006 contre 172,21 MEUR à fin 2005.

Le coefficient d'endettement (endettement financier net par rapport aux fonds propres) s'établit à 88 % contre 95 % au 31 décembre 2005.

Les passifs non courants et les capitaux propres passent de 363,22 MEUR au 31 décembre 2005 à 299,75 MEUR au 31 décembre 2006, soit une diminution de 63,47 MEUR.

Outre la variation positive des fonds propres (voir ci avant), cette diminution résulte essentiellement du transfert vers les passifs courants de dettes financières liées à des « Project Financing » venant à échéance en 2007.

Les stocks s'élèvent à 302,34 MEUR contre 283,73 MEUR à la clôture de l'exercice précédent. L'augmentation provient principalement de l'activité Bureaux & Immobilier d'Entreprise, influencée particulièrement par l'acquisition du site *Forum*, les chantiers *Ellipse Building* et *Crown Avenue*, ainsi que la cession du *Central Plaza*.