

24 mars 2006

# 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 28,05 MEUR**  
**Bénéfice net de 17,16 MEUR en progression très significative**  
**Proposition de distribution d'un dividende brut de 1,50 EUR par action**  
**Activité de Développement Immobilier soutenue**

---

La COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE clôture l'année 2005 par un **Bénéfice net consolidé en normes IFRS de 17,16 MEUR** en progression significative par rapport au résultat consolidé de 0,48 MEUR de l'exercice précédent et influencé par la revalorisation d'un actif. Le **Résultat opérationnel** exprimé en normes IFRS s'établit à 28,05 MEUR au 31 décembre 2005 à comparer à 11,82 MEUR au 31 décembre 2004.

**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 enregistré des résultats positifs dans les principaux projets suivants : *Drapiers, Galeries Saint-Lambert, Lex, D4-D5 (SEL), Acec, Lavallée et Les Mélans*.

Enfin, elle a acquis un site au Boulevard Melot (face à la gare de Namur) pour y réaliser des bureaux ainsi que le site du Moniteur Belge et de l'Institut National des Statistiques à Bruxelles.

En ce qui concerne le **Résidentiel**, la COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE a, entre autres, durant l'année 2005 conclu de nombreuses ventes d'appartements (248) et de maisons (16) en construction ou achevés.

Elle a aussi procédé à l'acquisition en novembre 2005 du terrain et des bâtiments de l'IMP à Waterloo, propriété du CPAS ainsi que l'acquisition d'une participation complémentaire dans la société Immobilière Drève du Garde (propriétaire du site Fiat à Waterloo) pour la porter à 100 %.

L'activité du département **Lotissement** a porté sur 222 transactions réalisées dans de nombreux lotissements.

La société a également procédé à d'importantes acquisitions totalisant une superficie supérieure à 40 hectares. Les ventes de terrains en 2005 ont, quant à elles, porté sur une superficie de près de 12 hectares.



## 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	31/12/2005	31/12/2004
Chiffre d'affaires	148,05	194,26
Résultat opérationnel	28,05	11,82
Coûts financiers nets	-8,99	-7,59
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	19,06	4,23
Quote-part dans le résultat des entités comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence	0,79	1,68
Résultat avant impôts	19,85	5,91
Impôts	-2,70	-5,43
Résultat de l'exercice	17,15	0,48
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>17,16</b>	<b>0,48</b>
Cash-flow net	8,24	3,37
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2005	31/12/2004
Résultat net par action	4,17	0,12
Dividende brut par action	1,50	0,00
Valeur intrinsèque par action	50,02	46,65
Nombre d'actions en circulation (*)	4.114.098	4.114.098

(\*) Au 31 décembre 2005, le nombre d'actions représentatives du capital de la COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE BELGIQUE S.A. s'élève à 4.121.934 actions, dont 7.836 actions sont détenues par des filiales.

## **Commentaires relatifs aux résultats consolidés**

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

### Chiffre d'affaires et marge brute

Celui-ci est en baisse par rapport à 2004 principalement dans le domaine des Bureaux et de l'Immobilier d'Entreprise et, accessoirement chez Reforme. La baisse du chiffre d'affaires est contrebalancée en terme de résultat par une augmentation du pourcentage moyen de la marge brute.

### Résultat opérationnel

Celui-ci atteint 28,05 MEUR au 31 décembre 2005 contre 11,82 MEUR au 31 décembre 2004. L'augmentation de 16,23 MEUR s'explique principalement de la manière suivante :

- une augmentation de 1,58 MEUR des résultats du département Développement Immobilier ;
- une augmentation de 14,65 MEUR des résultats des autres activités, principalement suite à la revalorisation du *Campona Shopping Center* à Budapest mais également suite à une amélioration des résultats de Reforme ainsi qu'à une réduction des frais généraux du Groupe.

### Coûts financiers nets

Les coûts financiers nets sont en augmentation, -8,99 MEUR au 31 décembre 2005 par rapport à -7,59 MEUR en 2004. En 2004, une différence de change positive et non récurrente a été enregistrée pour 1,5 MEUR.

### Impôts

Les impôts estimés au 31 décembre 2005 s'élèvent à -2,70 MEUR. Il est à noter que la revalorisation du *Campona Shopping Center*, à sa valeur de marché, n'a pas généré de conséquences fiscales.

### Résultat net de l'exercice

Le résultat net de l'exercice, en part du Groupe, s'établit à 17,16 MEUR contre un résultat net de 0,48 MEUR pour l'exercice 2004.

## **Bilan**

Les capitaux propres consolidés, après affectation du résultat de l'exercice mais avant affectation du dividende payable en mai 2006, s'élèvent à 181,27 MEUR comparés à 165,95 MEUR en 2004.

Un dividende unitaire brut de 1,50 € par action sera proposé à l'Assemblée Générale du 10 mai 2006, soit 6,18 MEUR.

L'endettement financier net, solde entre les dettes financières (non courantes et courantes) et la trésorerie se réduit, passant de 201,85 MEUR en 2004 à 172,21 MEUR au 31 décembre 2005. Cette réduction provient, d'une part d'une diminution de l'endettement corporate de l'ordre de 10 MEUR et d'autre part d'une augmentation de la trésorerie dans le cadre d'un projet prévu.

Le coefficient d'endettement (endettement financier net par rapport aux capitaux propres) s'établit ainsi à 95 % contre 122% au 31 décembre 2004. De plus, les passifs non courants et les capitaux propres sont passés de 273,50 MEUR en 2004 à 363,22 MEUR au 31 décembre 2005 ce qui améliore sensiblement la structure financière du Groupe et est dû principalement à la restructuration à long terme du crédit corporate de la société.

Les stocks s'élèvent à 283,73 MEUR contre 245,22 MEUR à la clôture de l'exercice précédent. L'augmentation provient essentiellement du département Bureaux et Immobilier d'Entreprise en particulier de l'augmentation de la valeur immobilisée des coûts de trois projets en construction.