

Message du Président et de l'Administrateur Délégué

L'année 2009 voit la concrétisation de la vente du projet *Forum* à la Chambre des Représentants de Belgique. Cette vente témoigne de la pertinence du choix ambitieux qui a été fait début 2008 de démarrer à risque la construction de cet important projet de Bureaux.

Si, durant l'année 2008, IMMOBEL a réorganisé sa structure, ses équipes opérationnelles, la cohérence de son image, en vue de renforcer son efficacité, en 2009, IMMOBEL s'est concentrée sur la mise en œuvre de sa stratégie opérationnelle. Celle-ci est orientée sur le développement de grands ensembles immobiliers dans les secteurs du Bureau, du Résidentiel, du Lotissement et, en fonction des opportunités, du «Retail». Dans ses différents projets, IMMOBEL a investi en 2009 de l'ordre de 100 MEUR.

Dans le cadre du recentrage sur son «Core Business», IMMOBEL a cédé en 2009 sa filiale d'entreprise générale, Reforme, et sa participation dans la société Idim.

IMMOBEL a poursuivi la préparation de projets en amont comme, par exemple, *Universalis Park* et *Bella Vita*.

Elle a également obtenu des permis d'urbanisme pour les projets-phare : *Belair* (anciennement *Cité Administrative de l'Etat*) et *Forum Phase II*. Ces projets, lorsqu'ils seront arrivés à maturité, contribueront aux résultats futurs d'IMMOBEL.

IMMOBEL a inauguré en avril 2009 ses nouveaux bureaux, idéalement localisés au centre de ses projets, concrétisant de manière visible les changements de son organisation et de sa culture d'entreprise.

Durant les deux dernières années, les banquiers du Groupe ont confirmé leur confiance à l'égard de la Société et de son management en renouvelant ou accordant de l'ordre de 250 MEUR de crédits à moyen terme destinés au développement des projets et de votre Société.

La structure financière du Groupe au 31 décembre 2009 est saine avec un endettement net faible, redescendu aux environs de 20 %.



IMMOBEL
message du Président et
de l'Administrateur Délégué

IMMOBEL clôture l'année 2009 par un bénéfice net consolidé de 15,61 MEUR et un résultat opérationnel de 19,44 MEUR, en forte croissance par rapport à 2008, et ce, malgré un environnement économique extrêmement difficile.

Le Conseil d'Administration a défini une politique de distribution de dividende qui correspond aux attentes du marché. Celle-ci est fonction des résultats nets consolidés avec un «pay-out ratio» aux alentours de 40 à 50 %. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration estime qu'il est opportun, pour l'année 2009, de proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires un dividende brut de 2 EUR par action.

Durant l'année 2009, le Groupe a activement analysé de nouveaux projets de développement en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg. L'ensemble des conditions nécessaires pour les acquérir n'ont pas été réunies et ce, d'autant plus que les circonstances économiques et financières incitaient à une gestion prudente.

Pour 2010, IMMOBEL poursuivra l'examen des opportunités d'acquisition de nouveaux projets, en tenant compte de l'évolution du marché et de l'augmentation de sa capacité d'investissement suite à la vente ou à la location de certains projets.

Néanmoins, les projets en portefeuille, à différents stades de développement, permettent d'analyser ces nouvelles opportunités sans précipitation et en maintenant des critères d'investissement rigoureux.

Dans le développement de ses projets, IMMOBEL est à la pointe de la technologie en matière de performance énergétique et de développement durable, ainsi que de l'intégration urbaine et sociale.

Nous remercions nos partenaires et nos clients pour leur confiance et la collaboration fructueuse qui nous unit.

Nous remercions également les Actionnaires pour la confiance qu'ils témoignent à l'égard d'IMMOBEL et de son évolution.

Enfin, les résultats atteints étant le fruit d'un travail d'équipe, nous tenons à remercier tous les collaborateurs du Groupe qui ont à coeur de poursuivre avec passion et professionnalisme leur action dans l'intérêt de votre Société.



Gaëtan Piret SPRL
Administrateur Délégué



Baron Buysse CMG CBE
Président du Conseil d'Administration