



IMMOBEL
since 1863

“Building the future, adding value.”

Brussel, 15 maart 2012 – 17.40 uur
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2011

IMMOBEL kondigt stevige resultaten aan met een forse groei ten opzichte van 2010

- **Geconsolideerd nettoresultaat van 16,2 MEUR, een stijging van meer dan 50 % ten opzichte van 2010.**
- **Voorstel om een dividend uit te keren van 1,75 EUR bruto per aandeel, wat een stijging van meer dan 40 % vertegenwoordigt.**
- **Belangrijke aankopen van nieuwe projecten en verdere investeringen in de ontwikkelingen, voor een totaal van bijna 150 MEUR.**
- **Ruime, gediversifieerde portefeuille van projecten in verschillende ontwikkelingsstadia die de activiteit van de Groep in de toekomst verzekert.**
- **Meer financiële middelen na de obligatie-uitgifte op 5 jaar van eind 2011 en begin 2012.**

Hoewel de economische toestand moeilijk is, vooral in het segment van de kantorenmarkt in Brussel, noteert IMMOBEL een geconsolideerd nettoresultaat van 16,2 MEUR, een aanzienlijke stijging vergeleken met het resultaat van 2010.

2011 werd gekenmerkt door de concrete uitbouw, volgens de strategie die de Raad van Bestuur bekrachtigde, van een tweede ontwikkelingspool, met aanzienlijke investeringen in Centraal-Europa en meer bepaald in Polen.

Het diversifiëringsbeleid dat sinds 2007 wordt gevoerd, heeft geleid tot een vermindering van het aandeel van de kantorenmarkt om de activiteiten in verkaveling en residentiële ontwikkeling uit te breiden. Het zijn trouwens deze twee vakgebieden die hoofdzakelijk bijdroegen tot het resultaat 2011.

IMMOBEL breidde ook haar financiële middelen uit met een obligatie-uitgifte in de vorm van een private plaatsing (met vervaldag 21 december 2016), dankzij dewelke midden december 2011 en midden februari 2012 in totaal 40 MEUR werd opgehaald.

Marktsituatie

a) BELGIË

Op de Brusselse kantoorhuurmarkt werd in 2011 een take-up van 350.000 m² genoteerd. Dit is een historisch laag cijfer, flink onder het niveau dat in 2010 gehaald werd, en dat toen al onder het gemiddelde op 5 en 10 jaar lag.

“Building the future, adding value.”



Er is weinig speculatief vastgoed in aanbouw.

De gemiddelde huurleegstand bleef globaal ongewijzigd op 11,1 %, met beduidende verschillen tussen het CBD enerzijds en de gedecentraliseerde en de randzone anderzijds.

Voor 2011 kwam het totale professionele investeringsvolume in België op zowat 1.850 MEUR. Dat is nagenoeg 25 % meer dan in 2010, maar heel wat minder dan het vijfjarige gemiddelde.

Voor wat betreft het residentieel vastgoed verhoogden de gemiddelde prijzen van woningen en appartementen met om en bij 4 % vergeleken met 2010.

Het gemiddelde prijsniveau van de appartementen stijgt in de drie Gewesten.

Ook de verkoopprijzen van bouwgrond dikten met enkele percenten aan.

b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Kenmerkend voor de kantoorhuurmarkt waren de hogere take-up (174.000 m²) en een gemiddelde leegstand die daalde van 7,85 naar 6,38 %. Op het grondgebied van Luxemburg Stad blijft de leegstand onder controle, namelijk op 4,32 %. In de rand is deze aanzienlijk hoger en wel op 17,11 %.

Er is weinig speculatief vastgoed in aanbouw. Ook hier groeide het volume van de investeringsmarkt in 2011 met 25 % aan ten opzichte van 2010, met een totale verkoop ten bedrag van 435 miljoen.

c) POLEN

In Warschau was er op de kantoormarkt, heel 2011 door, een grote vraag van huurders. Die vraag naar kantoorruimte overtrof dan ook het recordvolume dat eind 2010 werd gehaald (549.000 m²). De totale take-up bedraagt 573.000 m² en een dergelijk transactievolume werd nooit eerder gehaald in Warschau. Eind 2011 was nog ongeveer 6,7 % van de voorraad moderne kantoren beschikbaar.

IMMOBEL in deze markt

In deze vastgoedmarkt oefende IMMOBEL verder haar activiteiten uit in Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkaveling, en naargelang van de opportuniteiten, in «Retail», in de drie landen waar ze momenteel werkt: België, Groothertogdom Luxemburg en Polen.

a) BELGIË

1. Aankopen

- Residentiële ontwikkeling: IMMOBEL verwierf er de site *Papeblok* in Tervuren, in het Vlaams Gewest. Het is de bedoeling om 4 residentiële gebouwen te bouwen en/of te renoveren, voor de ontwikkeling van ongeveer 60 appartementen. De stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd;
- Verkaveling: Er vonden beduidende aankopen van meer dan 42,8 ha in bouwzone plaats, evenals aankopen onder opschortende voorwaarden, met joint venture-overeenkomsten of onder optie met betrekking tot ongeveer 8 ha.

2. Verkopen en opleveringen

- Kantoren:
 - IMMOBEL verkocht volgende goederen: *Grand' Poste* in Verviers, *Boulevard Tirou* in Charleroi, *South Crystal* (participatie 20 %) bij het Zuidstation in Brussel.

“Building the future, adding value.”



- Eind mei leverde de Groep, volgens de planning en het contract, ook fase III van het project *Forum* (in Brussel) op aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, dat eind 2009 was voorverkocht.
 - Residentiële ontwikkeling:
 - IMMOBEL verkocht bijna 80 appartementen in de projecten: *Crespel* (participatie 50 %), *Espace Midi*, Ruslandstraat (participatie 20 %), *Tuinen van Jette* (participatie 50 %), *Boomkleverstuin*, *Mercelis*, Residentie *Vallée du Maelbeek* (participatie 50 %) en *Godecharlestraat* (participatie 50 %), allemaal in Brussel, en ook in de *Résidence Saint-Hubert* (participatie 50 %) in Luik.
 - IMMOBEL verkocht tevens een terrein aan de *Avenue de l'Observatoire* in Luik, een terrein van 5,97 ha in Brussel - Haren aan de *Regie der Gebouwen*, in het kader van het project voor de bouw van de nieuwe gevangenis in Brussel, en een gebouw aan de *Boulevard Melot* in Namen.
 - Verkaveling:
 - De Groep verkocht een handelsruimte in Waver, waar *Decathlon* een verkoopoppervlakte van 4.400 m² opende.
 - De verkoop van terreinen vertegenwoordigde 168 transacties in het boekjaar 2011 voor een oppervlakte van 20,56 ha netto (aandeel Groep), wat een sterke stijging is vergeleken met 2010. Ook werden expertises en opdrachten voor rekening van derden uitgevoerd.
- 3. Verhuur: Kantoren:** IMMOBEL ondertekende onder meer een huurovereenkomst voor 65.000 m² met de Regie der Gebouwen, ten bate van de Federale Politie, in de fases D en F van het *Belair* project (participatie 40 %), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.

4. Vergunningen en werken

In 2011 werden aan IMMOBEL afgeleverd:

- de vergunningen voor het project *Black Pearl* (een kantoorgebouw van 11.000 m² in het hart van de Leopoldwijk in Brussel);
- 9 verkavelingsvergunningen voor verschillende verkavelingen, voor een totaal van meer dan 16 ha dat 177 kavels vertegenwoordigt;
- de vergunning voor het *Hôtel Trianon* (participatie 50 %) in Luik;
- de vergunningen voor een appartementsgebouw in *Etterbeek* (participatie 33,33 %), Pater Eudore Devroyestraat;

en diende ook aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in voor het project *Papeblok* in Tervuren, *Charmeraië* in Ukkel, *Boomklevers* (laatste fase) in Woluwe, en verschillende aanvragen voor verkavelingsvergunningen.

- Het verzoek tot schorsing en vernietiging dat de omwonenden van het project *Bella Vita* in Waterloo indienden, werd ofwel afgewezen door de Raad van State of leidde tot een akkoord met de omwonenden.

“Building the future, adding value.”



- Na de verhuur van 65.000 m² in het project *Belair*, werd van start gegaan met de werken voor de renovatie-heropbouw van dit grootscheeps residentieel en kantoorproject.

De voornoemde verkopen en verhuringen brachten de omzet in de activiteit «Kantoren» in België voor het voorbije boekjaar op 11,31 MEUR, tegenover 58,64 MEUR in 2010. Het bedrijfsresultaat beloopt -1,19 MEUR in 2011, tegenover 11,05 MEUR in 2010.

In «Residentiële ontwikkeling» haalt de omzet voor deze activiteit in het voorbije boekjaar 35,19 MEUR in België, tegen 12,03 MEUR in 2010. Het bedrijfsresultaat bedraagt 11,25 MEUR in 2011, ten opzichte van 0,38 MEUR in 2010.

In de activiteit «Verkaveling» werd voor het voorbije boekjaar een omzet van 25,70 MEUR genoteerd, tegen 11,15 MEUR in 2010. Het bedrijfsresultaat komt neer op 11,12 MEUR, tegen 1,88 MEUR in 2010.

b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

IMMOBEL verkochte 73 appartementen in het project *Green Hill* (participatie 50 %).

Fujitsu tekende een huurovereenkomst voor 1.229 m² kantoren in het project *WestSide Village*.

In de activiteit «Kantoren» in het Groothertogdom Luxemburg werd het voorbije jaar een omzet gehaald van 0,88 MEUR (vergeleken met 0 in 2010), terwijl het bedrijfsresultaat 0,49 MEUR bedroeg in 2011.

In «Residentiële ontwikkeling» kwam de omzet in het Groothertogdom Luxemburg voor het voorbije boekjaar op 4,03 MEUR (tegenover 0 in 2010) en het bedrijfsresultaat op 0,77 MEUR.

c) POLEN

IMMOBEL verwierf twee gemengde kantoor- en handelsprojecten met het oog op ontwikkeling. Het ene ligt in het hart van Warschau (± 20.000 m²) en het ander in het centrum van Poznan (± 7.600 m²).

IMMOBEL kocht ook, in partnerschap (50/50), 7 terreinen in Polen. Deze terreinen bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m² kantoren / retail en residentieel. Vijf terreinen liggen in Warschau (*Wronia/ Prostastraat, Jana Kazimierzastreet, Kierbedziastraat, Krakowskastraat, Duraczastraat*), één in Gdansk (*Kopernikastraat*) en het laatste in Krakau (*Pokojulaan*).

In het project *Okraglak* in Poznan, dat sinds maart 2011 gerenoveerd wordt, werden tijdens het boekjaar drie huurcontracten gesloten. Nordea Bank, Kredyt Bank en Open Finance huurden namelijk ongeveer 1.800 m², of bijna 24 %, van de beschikbare oppervlaktes in het project.

In de activiteit «Kantoren» in Polen werd in 2011 een omzet van 2,11 MEUR geboekt (0 in 2010). Dit vertegenwoordigt de huurgelden die werden geïnd in het gebouw *Cedet* (Warschau) dat nog deels bezet is. Het bedrijfsresultaat voor 2011 bedraagt 0,15 MEUR.

Naast de investeringen op de Poolse markt ging IMMOBEL verder met de ontwikkeling van haar portefeuille die vandaag bestaat uit nagenoeg 375 ha gronden, (waarvan 348,50 ha voor verkaveling), bijna 208.000 m² kantoren en 179.000 m² nog te ontwikkelen residentieel oppervlaktes (aandeel van de Groep IMMOBEL).

“Building the future, adding value.”



Deze projecten zitten in verschillende vorderingstadia en voor sommige ging de commercialisering al van start na de aflevering van de vergunningen. Er werd een aanzienlijk bedrag van 72 MEUR geïnvesteerd in de verwerving van nieuwe projecten.

De financiële situatie van IMMOBEL op 31 december 2011 is gezond. Het coëfficiënt van de nettoschuld op eigen vermogen bedraagt 75 %, ten opzichte van 31 % op 31 december 2010. Zo heeft de Groep in 2011 – alleen of met haar partners – kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor ongeveer 288 MEUR (100 % participatie).

Gaëtan Piret, Gedelegeerd Bestuurder van IMMOBEL, voegt toe: «*Dankzij het strategisch plan en de diversifiëring bevestigde IMMOBEL haar professionalisme in een moeilijke Europese economische omgeving*».

Vooruitzichten

IMMOBEL heeft het volste vertrouwen in de verdere ontwikkeling van haar projecten in de vakgebieden die haar *core business* vertegenwoordigen: Kantoren, Residentiële ontwikkeling, Verkaveling alsook naargelang de opportuniteiten, Retail. Voor sommige ontwikkelingsprojecten is er duidelijk al belangstelling, zowel bij huurders als bij beleggers. IMMOBEL zal in 2012 al deze opportuniteiten blijven onderzoeken, maar kan momenteel nog geen uitspraak doen over hun evolutie. Door de huidige economische onzekerheid is het onmogelijk om aanwijzingen te geven over de komende resultaten. Maar ongeacht deze onzekerheden blijft IMMOBEL goed geplaatst om in te gaan op elke nieuwe, interessante koopkans die aan haar investeringscriteria voldoet, zoals ze in 2011 trouwens deed in België, in Luxemburg en in Centraal-Europa.

Financiële kalender

Algemene Vergadering van de Aandeelhouders	24 mei	2012
Dividend <i>ex-date</i>	29 mei	2012
Betaling van het dividend (coupon nr. 23)		
onder voorbehoud van goedkeuring door de AV	1 juni	2012
Resultaten van het tweede halfjaar 2012	30 augustus	2012

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden geen aanleiding hebben gegeven tot betekenisvolle correcties die zouden moeten aangebracht worden aan de boekhoudkundige informatie in het Persbericht. De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen die in de Europese Unie gelden.

Voor meer informatie:

Gaëtan PIRET*, Gedelegeerd Bestuurder

T. +32(0)2 422 53 23 * SPRL

gaetan.piret@immobel.be

Over IMMOBEL:

IMMOBEL is al meer dan 145 jaar een topspeler in vastgoedontwikkeling in België. Daarnaast oefent IMMOBEL activiteiten uit in het Groothertogdom Luxemburg en recentelijk ook in de groeimarkten van Centraal-Europa, en meer in het bijzonder in Polen. Dat IMMOBEL zowel bedrijvig is in de sector van de kantoren, als van het residentiële vastgoed, verkavelingen en occasioneel ook het commercieel vastgoed, garandeert een gediversifieerde projectportefeuille. Door haar duidelijke marktvisie en expertise is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, beheren en promoten. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

IMMOBEL is genoteerd op Euronext Brussel onder de benaming «IMMOBEL».
Voor meer informatie, zie ook: www.immobel.be

“Building the future, adding value.”



Geconsolideerde cijfers in MEUR	31/12/2011	31/12/2010
Omzet	79,22	81,85
Bedrijfsresultaat	22,59	13,22
Netto financiële kosten	- 5,42	- 4,88
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	17,17	8,34
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,30	2,86
Resultaat vóór belastingen	17,47	11,20
Belastingen	- 1,30	- 0,67
Resultaat van de voortgezette bedrijfsactiviteiten	16,17	10,53
Resultaat van het boekjaar	16,17	10,53
Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar	16,18	10,55
Nettocashflow (*)	13,96	8,46
Geconsolideerde cijfers in EUR	31/12/2011	31/12/2010
Basisresultaat per aandeel	3,93	2,56
Brutodividend per aandeel	1,75	1,25
Aantal aandelen	4.121.934	4.121.934

(*) Nettoresultaat, gecorrigeerd met de niet-uitbetaalde lasten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen, enz.) en met de niet-geïnde opbrengsten (reële waarden, enz.)

“Building the future, adding value.”



Geconsolideerde resultatenrekening

IMMOBEL boekte in 2011 een omzet van 79,22 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 22,59 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 81,85 MEUR en een bedrijfsresultaat van 13,22 MEUR in 2010.

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 14,30 MEUR genoteerd, vooral als gevolg van de verkoop van de gebouwen van fase III van het project Forum en van de verkoop van het gebouw *South Crystal* in Brussel.

In de activiteiten Residentiële ontwikkeling en Verkaveling ging de omzet flink de hoogte in.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling komt op 39,22 MEUR tegen 12,03 MEUR in 2010.

Naast de recurrente verkopen van appartementen in de projecten Boomklevers, *Vallée du Maelbeek*, *Tuinen van Jette* en *Green Hill* werd de omzet in de Residentiële ontwikkeling gunstig beïnvloed door de verkoop van een site van 6 ha in Haren. Deze site was bestemd voor residentiële ontwikkeling, maar werd verkocht aan de Regie der Gebouwen voor de vestiging van een nieuwe gevangenis.

De omzet in Verkaveling bedraagt 25,70 MEUR tegen 11,15 MEUR in 2010.

Dit cijfer omvat onder meer de opbrengst uit de verkoop aan de Groep *Decathlon* van een commercieel project in Waver.

De financiële nettoresultaten belopen -5,42 MEUR, tegen -4,88 MEUR in 2010.

De belastingen over 2011 worden op 1,30 MEUR geraamd. Dit gering bedrag is te wijten aan de benutting van de fiscale latenties.

Het nettoresultaat over het boekjaar 2011 komt aldus op 16,18 MEUR tegen 10,55 MEUR in 2010.

Geconsolideerde balans

in duizend EUR	31-12-2011	31-12-2010
Voorraad	327 863	240 769
Participaties	1 331	7 822
Handelsvorderingen en andere activa	30 640	20 678
Cash	46 964	34 239
TOTAAL ACTIVA	406 798	303 508
Eigen vermogen	182 792	172 129
Voorzieningen	4 775	5 706
Financiële schulden op lange termijn	109 348	65 640
Financiële schulden op korte termijn	74 330	22 540
Leveranciersschulden en overige	35 553	37 493
TOTAAL PASSIVA	406 798	303 508

“Building the future, adding value.”



Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 182,8 MEUR op 31 december 2011, of 45 % van de totale activa. Dat was 172,1 MEUR in 2010. Dit vertegenwoordigt een waarde van 44,4 EUR per aandeel, eind 2011, tegen 41,8 EUR eind 2010.

De netto thesaurië staat van de Groep, het saldo tussen de langlopende en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, komt eind 2011 op -137 MEUR tegen -54 MEUR eind 2010. Dat betekent dat de nettoschuld met 83 MEUR toenam. De verhouding tussen nettoschuld en eigen vermogen bedraagt eind 2011 75 %.

De voorraden bedragen 327,9 MEUR, tegen 240,8 MEUR eind 2010, of een verhoging van 87,1 MEUR.

Deze toename is onder meer toe te schrijven aan de aankopen in Polen in de loop van 2011.

“Building the future, adding value.”



Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR	31-12-2011	31-12-2010
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	81 146	85 616
Omzet	79 223	81 850
Overige bedrijfsopbrengsten	1 923	3 766
BEDRIJFSKOSTEN	-58 556	-72 399
Kost van de verkopen	-42 479	-56 749
Personeelskosten	-7 097	-6 363
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	614	- 349
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	6	309
Overige bedrijfskosten	-9 600	-9 247
BEDRIJFSRESULTAAT	22 590	13 217
Renteopbrengsten	284	423
Rentelasten	-5 221	-4 771
Overige financiële opbrengsten en kosten	- 487	- 532
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 424	-4 880
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	305	2 859
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	17 471	11 196
Belastingen	-1 297	- 670
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	16 174	10 526
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	16 174	10 526
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 10	- 24
AANDEEL VAN IMMOBEL	16 184	10 550
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten / Resultaat van het boekjaar	3,93	2,56
Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat		
in duizenden EUR	31-12-2011	31-12-2010
Resultaat van het boekjaar	16 174	10 526
Andere resultaten van het totaal resultaat		
Dekking van de cash flow		1 114
Omrekening van valuta	- 418	
Actuariële winsten en verliezen op de « <i>defined benefit plans</i> »	59	53
Andere elementen in het totaal resultaat	- 359	1 167
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	15 815	11 693
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 10	- 24
AANDEEL VAN IMMOBEL	15 825	11 717