



IMMOBEL
since 1863

**“Building the future,
adding value.”**

Brussel, 11 maart 2013
17.40 uur
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2012

IMMOBEL kondigt sterke resultaten aan in een moeilijke economische omgeving

**Resultaat 2012 hoofdzakelijk te danken
aan de internationale strategie**

- **Geconsolideerd nettoresultaat van 11,7 MEUR.**
- **Voorstel om een dividend uit te keren van 1,40 EUR bruto per aandeel.**
- **Belangrijke aankopen en ontwikkelingen ten belope van 126 MEUR.**
- **Ruime, gediversifieerde portefeuille van projecten voor 360 MEUR.**

Ondanks de moeilijke economische toestand, vooral op de Brusselse kantoormarkt, boekt IMMOBEL een geconsolideerd nettoresultaat van 11,7 MEUR.

In 2012 oefende IMMOBEL verder haar activiteiten uit op het gebied van Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen in België, Luxemburg en Polen. Hierna geeft IMMOBEL een overzicht van haar belangrijkste projecten:

a) BELGIË

Aankopen

- IMMOBEL kocht de vennootschap die eigenaar is van het kantoorgebouw *Parc Seny* (13.000 m²) in Brussel (Oudergem), om dit tot huisvesting van de jongste generatie om te vormen.
- IMMOBEL tekende een partnership voor 50 % met Codic, voor de herontwikkeling van het project *Gateway* (34.000 m² kantoren) gelegen in het hart van de luchthaven van Zaventem (vroegere terminal).
- IMMOBEL heeft, in 2012, gronden voor een totale oppervlakte van 34 ha aangekocht of de controle ervan verworven met het oog op hun verkaveling; IMMOBEL sloot akkoorden af met het oog op de aankoop van bijkomende 17 ha grond gelegen in de vijf provincies van het Vlaams Gewest.

“Building the future, adding value.”



Verkopen en opleveringen

- De bouwwerken van fase 2 van het project *Forum*, die 18.547 m² kantoren en zes grote vergaderzalen omvat, werden in december 2012 voltooid.
- De werken van fase 2 van het project *Château-Rempart* in Doornik (5.633 m² kantoren en vergaderzalen, verhuurd aan de Regie der Gebouwen voor de FOD Justitie) werden in 2012 beëindigd, zodanig dat de verkoop afgesloten in 2011 definitief werd.
- In 2012 verkocht IMMOBEL 90 appartementen (alleen of met een partner), in de projecten: *Boomkleverstuin*, *Eudore Devroyestraat*, *Forum* en *Vallée du Maelbeek* in Brussel, *Duinenzicht* in Bredene en *Saint-Hubert* in Luik. Meer dan 30 % van de 269 wooneenheden in het project *Bella Vita* in Waterloo werd al gereserveerd door potentiële kopers.

Verhuur

- IMMOBEL ontwikkelt de *Belair* site (65.000 m² bovengrondse kantoren), in Brussel, in partnership (voor 40 %). Het grootste deel van het kantoorgebouw (fase 1) werd in 2011 voor 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen, voor rekening van de Federale Politie. In mei 2012 werd een aanhangsel getekend, met het oog op de verhuring van de rest van het kantoorproject, fase 1.
- Het volledige project *Gateway* (36.000 m² bovengrondse kantoren) werd onder voorbehoud van de aflevering van de *ad hoc* vergunningen, aan Deloitte voor 18 jaar verhuurd.

Vergunningen en werken

- *Black Pearl* – Brussel: IMMOBEL is in april 2012 gestart met de werken voor de afbraak en de heropbouw van dit project van 11.000 m² kantoren.
- *Bella Vita* – Waterloo: Het grootscheepse programma van infrastructuurwerken werd gestart, na ontvangst van de uitvoerbare vergunningen.
- De eerste fase van de bouwwerken voor de projecten *Charmerai* in Brussel (Ukkel), *Duinenzicht* in Bredene, *Lindepark* in Tervuren en *Zur alten Brauerei* in Eupen zijn gestart.
- IMMOBEL voerde ook grote infrastructuurwerken uit in 14 verkavelingen in het Waals Gewest.
- *Jardins du Nord* – Brussel (Sint-Agatha-Berchem): er werd een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 79 appartementen, waarvan 36 geconventioneerd, in partnership met de GOMB.

Publiek-Private Samenwerking

- IMMOBEL werd, samen met een partner, geselecteerd voor de uitvoering van het PPS-project (Publiek-Private Samenwerking) *Gastuche* te Grez-Doiceau (ongeveer 220 wooneenheden).
- IMMOBEL werd eveneens, samen met een partner, geselecteerd voor de uitvoering van een PPS-project in Knokke voor 42 appartementen.

“Building the future, adding value.”



b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

Verkopen

De eerste 3 gebouwen B4, B5 en B6 van het project *Green Hill* werden in 2012 opgeleverd. De verkoop liep trouwens verder op een hoog ritme: er werden in de loop van het jaar 45 appartementen verkocht. Op 31 december 2012 waren reeds 118 van de 164 te koop gestelde appartementen verkocht.

Verhuur

De bezettingsgraad van het gebouw *WestSide Village* steeg in 2012 van 41 % naar meer dan 70 %.

c) POLEN

Verkopen

In maart 2012 verkocht IMMOBEL 80 % van haar participatie (50 %) in de vennootschap die eigenaar is van een terrein in Warschau, met het oog op de ontwikkeling van ongeveer 65.000 m² kantoren (Wronia).

Opleveringen en verhuur

Het project *Okrąglak* in Poznan (7.600 m²) werd in september 2012 opgeleverd. Einde 2012, was bijna 50 % van het project aan befaamde bedrijven verhuurd.

* * *

Financiën

- In 2012 verkreeg of vernieuwde IMMOBEL, alleen of met haar partners, kredietlijnen voor ongeveer 470 MEUR (100 % participatie) met betrekking tot 8 projecten.
- De Groep vernieuwde ook haar kredietlijn die bestemd is voor de Verkaveling, voor een totaal bedrag van 50 MEUR en met een looptijd van 3 jaar.
- In februari 2012 vervulde IMMOBEL, onder dezelfde voorwaarden, haar private plaatsing van obligaties die in 2011 met BNP Paribas waren uitgegeven, met een schijf van 10 MEUR.

* * *

De financiële situatie van IMMOBEL op 31 december 2012 kan als volgt samengevat worden:

- een financiële nettoschuld op eigen vermogen van 85 % (ten opzichte van 75 % op 31 december 2011).
- een financiële schuldenlast op stockwaarde (“*loan to cost*”) van 52 % (ten opzichte van 56 % eind 2011).

“Building the future, adding value.”



Vooruitzichten

Door de aard van de activiteiten van IMMOBEL en de huidige economische onzekerheden die maar blijven aanhouden, is het momenteel niet mogelijk om enige aanwijzingen over de komende resultaten te geven. Ongeacht deze elementen is IMMOBEL goed geplaatst om nieuwe kansen te benutten die beantwoorden aan haar investeringscriteria zowel in België als in Luxemburg en Polen. Bovendien loopt de dynamische ontwikkeling van de projecten in de kantoren, de residentiële ontwikkeling en de verkaveling verder en voor bepaalde projecten, zijn al in een vergevorderd stadium.

Financiële kalender

Algemene Vergadering van de Aandeelhouders	23 mei	2013
Dividend <i>ex-date</i>	28 mei	2013
Betaling van het dividend (coupon nr. 24)		
onder voorbehoud van goedkeuring door de AV	31 mei	2013
Resultaten van het tweede halfjaar 2013	30 augustus	2013

* * *

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 * BVBA

gaetan.piret@immobel.be

Over IMMOBEL:

IMMOBEL is al 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en recentelijk ook in de groeiemarkten van Centraal-Europa, en meer in het bijzonder in Polen. IMMOBEL is zowel bedrijvig in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed, verkavelingen en occasioneel ook het commercieel vastgoed, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, promoten en beheren. 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	31/12/2012	31/12/2011
Omzet	126,77	76,10
Bedrijfsresultaat	19,39	22,59
Netto financiële kosten	-6,79	-5,42
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	12,60	17,17
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,02	0,30
Resultaat vóór belastingen	12,62	17,47
Belastingen	-0,91	-1,30
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	11,71	16,17
Resultaat van het boekjaar	11,71	16,17
Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar	11,72	16,18
Netto cashflow (*)	7,95	13,96
Geconsolideerde cijfers in EUR	31/12/2012	31/12/2011
Basisresultaat per aandeel	2,84	3,93
Brutodividend per aandeel	1,40	1,75
Aantal aandelen	4.121.987(**)	4.121.934

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

(**) Ingevolge de fusie door overname van de vennootschap IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN, afgekort "INVESTIMMO", door IMMOBEL dd. 23 mei 2012, is het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen.

“Building the future, adding value.”



Geconsolideerde resultatenrekening

IMMOBEL boekte in 2012 een omzet van 126,77 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 19,39 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 76,10 MEUR en een bedrijfsresultaat van 22,59 MEUR in 2011.

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 78,13 MEUR geregistreerd, vergeleken met 11,20 MEUR in 2011. Deze omzet vloeit vooral voort uit de verkoop van de gebouwen van fase 2 van het project *Forum* in Brussel, van fase 2 van het project *Château-Rempart* in Doornik en van de verkoop van 80 % van de participatie van 50 % in Bitra Enterprise Sp.z.o.o., eigenaar van een terrein in Warschau, waarop ongeveer 65.000 m² kantoren kunnen ontwikkeld worden.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling bedraagt 37,22 MEUR, tegen 39,20 MEUR in 2011. De omzet in de Verkaveling beloopt 11,42 MEUR, tegen 25,70 MEUR in 2011.

De netto financiële kosten stegen met 1,37 MEUR, of - 6,79 MEUR tegen - 5,42 MEUR in 2011. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de obligatielening van 40 MEUR die tegen een rentevoet van 7 % werd uitgegeven in december 2011 en februari 2012.

De belastingen over het jaar 2012 worden op 0,91 MEUR geraamd.

Zodoende komt het nettoresultaat over het boekjaar 2012 op 11,72 MEUR, tegen 16,18 MEUR in 2011.

Geconsolideerde balans

in duizenden EUR	31-12-2012	31-12-2011
Voorraad	359 924	327 863
Beleggingen voor verkoop beschikbaar	2 369	1 331
Handelsvorderingen en andere activa	28 356	30 640
Cash	26 918	46 964
TOTAAL ACTIVA	417 567	406 798
Eigen vermogen	187 811	182 792
Voorzieningen	2 401	4 775
Financiële schulden op lange termijn	135 528	109 348
Financiële schulden op korte termijn	51 788	74 330
Leveranciersschulden en overige	40 039	35 553
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	417 567	406 798

“Building the future, adding value.”



Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 187,8 MEUR op 31 december 2012, of 45 % van de totale activa. Dit bedroeg 182,8 MEUR in 2011. Dit vertegenwoordigt eind 2012 een waarde van 45,6 EUR per aandeel, tegen 44,4 EUR eind 2011.

De netto thesauriëstaat van de Groep, het saldo tussen de langlopende en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, komt eind 2012 op -160 MEUR tegen -137 MEUR eind 2011. Dat betekent dat de nettoschuld met 23 MEUR toenam. De verhouding tussen nettoschuld en eigen vermogen bedraagt 85 % eind 2012, vergeleken met 75 % eind 2011.

De voorraden groeien met 32 MEUR aan tot 360 MEUR, tegenover 328 MEUR eind 2011.

“Building the future, adding value.”



Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR	31-12-2012	31-12-2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	133 706	81 146
Omzet	126 771	76 101
Overige bedrijfsopbrengsten	6 935	5 045
BEDRIJFSKOSTEN	-114 319	-58 556
Kostprijs van de omzet	-95 135	-42 479
Personeelskosten	-7 999	-7 097
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 675	614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	377	6
Overige bedrijfskosten	-10 887	-9 600
BEDRIJFSRESULTAAT	19 387	22 590
Renteopbrengsten	465	284
Rentelasten	-6 529	-5 221
Overige financiële opbrengsten & kosten	- 727	- 487
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 791	-5 424
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	23	305
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	12 619	17 471
Belastingen	- 910	-1 297
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	11 709	16 174
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	11 709	16 174
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 10	- 10
AANDEEL VAN IMMOBEL	11 719	16 184
BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (in EUR)		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten/Resultaat over de periode	2,84	3,93

Geconsolideerde staat van het totaal resultaat

in duizenden EUR	31-12-2012	31-12-2011
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	11 709	16 174
Andere elementen van het totaal resultaat - elementen die later worden hergebruikt in de resultatenrekening	827	- 418
Omrekeningsverschillen	1 083	- 418
Omrekeningsverschillen - recycling in de resultatenrekening	- 256	0
Andere elementen van het totaalresultaat - elementen die worden niet later hergebruikt in de resultatenrekening	- 304	59
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	- 304	59
Andere elementen van het totaal resultaat	523	- 359
TOTAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	12 232	15 815
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 10	- 10
AANDEEL VAN IMMOBEL	12 242	15 825