



IMMOBEL
since 1863

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

Bruxelles, 11 mars 2013
17h40
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS 2012

IMMOBEL annonce de solides résultats dans un environnement économique difficile

**Le résultat 2012 substantiellement réalisé
grâce à la stratégie internationale**

- **Résultat net consolidé de 11,7 MEUR.**
- **Proposition de verser un dividende de 1,40 EUR brut par action.**
- **Importantes acquisitions et développements pour 126 MEUR.**
- **Large portefeuille diversifié de projets d'une valeur globale de 360 MEUR.**

Dans un environnement économique difficile, particulièrement dans le segment de l'immobilier de bureaux à Bruxelles, IMMOBEL réalise un résultat net consolidé de 11,7 MEUR.

Durant l'année 2012, IMMOBEL a poursuivi ses activités dans les domaines des Bureaux, du Résidentiel et du Lotissement en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Ci-après, IMMOBEL énumère ses grands projets :

a) BELGIQUE

Acquisitions

- IMMOBEL a acquis la société détenant l'immeuble de bureaux *Parc Seny* (13.000 m²) à Bruxelles (Auderghem) afin de le reconvertir en logements de dernière génération.
- IMMOBEL a signé une convention de partenariat à 50 % avec Codic, en vue du redéveloppement du projet *Gateway* (36.000 m² de bureaux), situé au cœur de l'aéroport de Zaventem (ancien terminal).
- IMMOBEL a, en 2012, acquis ou pris des intérêts dans différents terrains, représentant un total de 34 ha en vue de les lotir et conclu des accords d'acquisition pour 17 ha supplémentaires situés dans les 5 provinces de la Région Flamande.

“Building the future, adding value.”



Ventes et livraisons

- Le chantier de la phase 2 du projet *Forum*, comprenant 18.547 m² de bureaux et six grandes salles de réunion, s'est terminé et a été livré en décembre 2012.
- Les travaux de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai (5.633 m² de bureaux et de salles de réunion loués à la Régie des Bâtiments pour compte du SPF Justice) se sont achevés en 2012, permettant de clôturer la vente réalisée en 2011.
- En 2012, IMMOBEL a vendu 90 appartements (seule ou en partenariat) dans les projets *Père Eudore Devroye*, *Forum*, *Jardins des Sittelles et Vallée du Maelbeek* situés à Bruxelles, *Duinenzicht* situé à Bredene et *Saint-Hubert* à Liège et plus de 30 % des 269 logements du projet *Bella Vita* à Waterloo ont fait l'objet de réservations par des acquéreurs potentiels.

Locations

- IMMOBEL développe le site *Belair* (65.000 m² de bureaux hors-sol), situé à Bruxelles, en partenariat (à 40 %). La plus grande partie de l'immeuble de bureaux (phase 1), a été louée en 2011 pour 18 ans à la Régie des Bâtiments pour compte de la Police Fédérale. En mai 2012, un avenant a été signé, en vue de la prise en location du solde du projet de bureaux, phase 1.
- La totalité du projet *Gateway* (34.000 m² de bureaux hors-sol), a été louée à Deloitte, sous réserve de la réception des permis ad hoc, dans le cadre d'un bail de 18 ans.

Permis et travaux

- *Black Pearl* – Bruxelles : IMMOBEL a entamé, en avril 2012, les travaux de démolition et de reconstruction de ce projet de 11.000 m² de bureaux.
- *Bella Vita* – Waterloo : Le vaste programme de travaux d'infrastructure a été entamé suite à la réception des permis exécutoires.
- La première phase des travaux de construction a démarré pour les projets *Charmerai* à Bruxelles (Uccle), *Duinenzicht* à Bredene, *Lindepark* à Tervuren et *Zur alten Brauerei* à Eupen.
- IMMOBEL a également mis en œuvre d'importants chantiers d'infrastructures dans 14 lotissements en Région wallonne.
- *Jardins du Nord* – Bruxelles (Berchem Sainte-Agathe) : une nouvelle demande de permis a été introduite visant la construction de 79 appartements dont 36 conventionnés, en partenariat avec la S.D.R.B.

Partenariat Public-Privé

- IMMOBEL a été sélectionnée, avec un partenaire, pour la réalisation du projet de PPP (Partenariat Public-Privé) de *Gastuche* à Grez-Doiceau (environ 220 logements).
- IMMOBEL a également été sélectionnée, avec un partenaire, pour la réalisation d'un projet de PPP à Knokke pour 42 appartements.

“Building the future, adding value.”



b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes

Les 3 premiers immeubles B4, B5 et B6 du projet *Green Hill*, ont été réceptionnés en 2012. Par ailleurs, les ventes se sont poursuivies à un rythme élevé puisque 45 appartements ont été vendus pendant cette année. Au 31 décembre 2012, 118 appartements sur les 164 commercialisés étaient déjà vendus.

Location

Le taux d'occupation de l'immeuble *WestSide Village*, est passé de 41 % à plus de 70 % en 2012.

c) POLOGNE

Ventes

En mars 2012, IMMOBEL a vendu 80 % de sa participation (50 %) dans la société détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m² de bureaux (Wronia).

Livraisons et locations

Le projet *Okraglak* à Poznan (7.600 m²) a été livré en septembre 2012. À la fin de l'année 2012, près de 50 % du projet est loué à des entreprises réputées.

* * *

Finance

- Durant l'année 2012, IMMOBEL a obtenu ou a renouvelé, seul ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 470 MEUR (à 100 % de participation) relatives à 8 projets.
- Le Groupe a également renouvelé sa ligne de crédit affectée au Lotissement d'un montant total de 50 MEUR pour une durée de 3 ans.
- En février 2012, IMMOBEL a complété aux mêmes conditions son placement privé d'obligations émis en décembre 2011 avec BNP Paribas par une tranche de 10 MEUR.

* * *

La situation financière d'IMMOBEL au 31 décembre 2012 peut être synthétisée par deux valeurs :

- un endettement financier net sur fonds propres de 85 % (par rapport à 75 % au 31 décembre 2011).
- un endettement financier sur valeur des stocks (« *loan to cost* ») de 52 % (par rapport à 56 % fin 2011).

“Building the future, adding value.”



Perspectives

La nature des activités d'IMMOBEL, et les incertitudes économiques actuelles qui perdurent, ne permettent pas de donner aujourd'hui une indication quant aux résultats à venir. Nonobstant ces éléments, IMMOBEL est bien positionnée pour saisir de nouvelles opportunités d'acquisition répondant à ses critères d'investissement, tant en Belgique qu'au Luxembourg ou en Pologne. Par ailleurs, le développement dynamique des projets de bureaux, résidentiels et lotissements se poursuit et certains projets sont à un stade avancé.

Calendrier financier

Assemblée Générale des Actionnaires	23	mai	2013
Dividende <i>ex-date</i>	28	mai	2013
Paiement du dividende (coupon n° 24)			
sous réserve d'approbation par l'AG	31	mai	2013
Résultats du 1 ^{er} semestre 2013	30	août	2013

* * *

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans le Communiqué de Presse. Les états financiers consolidés ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour plus d'information :

Gaëtan PIRET*, Administrateur Délégué

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

gaetan.piret@immobel.be

A propos d' IMMOBEL:

IMMOBEL est, depuis 150 ans, un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et développe aujourd'hui un nouveau pôle de croissance dans des projets de promotion en Pologne. Ses métiers se déploient dans les secteurs du bureau, du résidentiel, du lotissement, ainsi qu'en fonction des opportunités dans le retail, assurant la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, promouvoir et gérer d'ambitieux projets immobiliers, créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société.

IMMOBEL est cotée sur Euronext Bruxelles sous le libellé «IMMOBEL».

Pour plus d'informations, voir aussi: www.immobel.be

“Building the future, adding value.”



Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	126,77	76,10
Résultat opérationnel	19,39	22,59
Coûts financiers nets	-6,79	-5,42
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	12,60	17,17
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	0,02	0,30
Résultat avant impôts	12,62	17,47
Impôts	-0,91	-1,30
Résultat des activités poursuivies	11,71	16,17
Résultat de l'exercice	11,71	16,17
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	11,72	16,18
Cash-flow net (*)	7,95	13,96
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2012	31/12/2011
Résultat de base par action	2,84	3,93
Dividende brut par action	1,40	1,75
Nombre d'actions	4.121.987(**)	4.121.934

(*) résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions, etc.) et des produits non encaissés (justes valeurs, etc.)

(**) Suite à la fusion par absorption de la société IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN, en abrégé «INVESTIMMO», par IMMOBEL en date du 23 mai 2012, le capital social est représenté par 4.121.987 actions.



Compte de résultat consolidé

IMMOBEL a enregistré en 2012 un chiffre d'affaires de 126,77 MEUR générant un résultat opérationnel de 19,39 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 76,10 MEUR et à un résultat opérationnel de 22,59 MEUR en 2011.

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 78,13 MEUR à comparer à 11,20 MEUR en 2011. Ce chiffre d'affaires résulte principalement des ventes des bâtiments de la phase II du projet *Forum* à Bruxelles, de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai et de la vente de 80 % de la participation de 50 % dans la société Bitra Enterprise Sp.z.o.o. détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m² de bureaux. Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 37,22 MEUR contre 39,20 MEUR en 2011. Le chiffre d'affaires Lotissement s'élève à 11,42 MEUR contre 25,70 MEUR en 2011.

Les coûts financiers nets sont en hausse de 1,37, MEUR à -6,79 MEUR contre – 5,42 MEUR en 2011. Cette augmentation est principalement liée à l'emprunt obligataire d'un montant de 40 MEUR au taux de 7 % émis en décembre 2011 et février 2012.

Les impôts relatifs à l'année 2012 sont estimés à 0,91 MEUR.

Le résultat net de l'exercice 2012 s'établit ainsi à 11,72 MEUR contre 16,18 MEUR en 2011.

Bilan consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2012	31-12-2011
Stocks	359 924	327 863
Participations disponibles à la vente	2 369	1 331
Créances commerciales & autres actifs	28 356	30 640
Cash	26 918	46 964
TOTAL ACTIF	417 567	406 798
Capitaux propres	187 811	182 792
Provisions	2 401	4 775
Dettes financières à long terme	135 528	109 348
Dettes financières à court terme	51 788	74 330
Dettes fournisseurs et autres	40 039	35 553
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES	417 567	406 798

“Building the future, adding value.”



Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2012 à 187,8 MEUR soit 45 % du total des actifs. Ils s'élevaient à 182,8 MEUR en 2011. Cela représente une valeur de 45,6 EUR par action à fin 2012 contre 44,4 EUR à fin 2011.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève fin 2012 à –160 MEUR contre –137 MEUR à fin 2011, soit une augmentation de l'endettement net de 23 MEUR. Le ratio d'endettement net sur fonds propres s'élève fin 2012 à 85 % contre 75 % à fin 2011.

Les stocks augmentent de 32 MEUR, ils s'élèvent à 360 MEUR contre 328 MEUR à fin 2011.

“Building the future, adding value.”



Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2012	31-12-2011
REVENUS OPÉRATIONNELS	133 706	81 146
Chiffre d'affaires	126 771	76 101
Autres produits opérationnels	6 935	5 045
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-114 319	-58 556
Coût des ventes	-95 135	-42 479
Frais de personnel	-7 999	-7 097
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 675	614
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	377	6
Autres charges opérationnelles	-10 887	-9 600
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	19 387	22 590
Produits d'intérêt	465	284
Charges d'intérêt	-6 529	-5 221
Autres produits et charges financiers	- 727	- 487
RÉSULTAT FINANCIER	-6 791	-5 424
Part dans le résultat des entreprises associées	23	305
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	12 619	17 471
Impôts	- 910	-1 297
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	11 709	16 174
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	11 709	16 174
Part des intérêts minoritaires	- 10	- 10
PART D'IMMOBEL	11 719	16 184
RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (en EUR)		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de l'exercice	2,84	3,93

Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	31-12-2012	31-12-2011
Résultat de l'exercice	11 709	16 174
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	827	- 418
Ecarts de conversion	1 083	- 418
Ecarts de conversion - recyclage en compte de résultats	- 256	0
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	- 304	59
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	- 304	59
Autres éléments du résultat global	523	- 359
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	12 232	15 815
Part des intérêts minoritaires	- 10	- 10
PART D'IMMOBEL	12 242	15 825