



IMMOBEL  
since 1863

# “Building the future, adding value.”

Brussel, 24 maart 2011 – 17.40 uur  
Gereguleerd bericht

## PERSBERICHT

### JAARRESULTATEN 2010

## IMMOBEL meldt positieve resultaten ondanks een ongunstige vastgoedmarkt

- **Geconsolideerde nettowinst: 10,6 MEUR.**
- **Bedrijfsresultaat: 13,2 MEUR.**
- **Voorstel tot uitkering van een bruto dividend voor een bedrag van 1,25 EUR per aandeel.**
- **180.000 m<sup>2</sup> Kantoren, 173.000 m<sup>2</sup> Residentieel Vastgoed, 380 ha Verkavelingen, in verschillende ontwikkelingsstadia (aandeel Groep).**
- **Gezonde balanssituatie en netto financiële schuld beperkt tot 31 %.**

### Marktsituatie

Op de **kantoormarkt** was de huuractiviteit in Brussel iets beter dan in 2009, dat een zeer ongunstig jaar was. De take-up lag 10 % hoger dan in 2010 en blijft onder het gemiddelde van de laatste vijf jaren. De leegstandsgraad is nog steeds erg hoog (11,2 % of 1,6 mio m<sup>2</sup>), wat de stijging van de huurprijzen afremt en het toekennen van huurvoordelen bevordert.

De kantoorbeleggingsmarkt presteert onder het gemiddelde van de laatste vijf jaren. De meeste transacties zijn voor rekening van lokale beleggers gebeurd en werden grotendeels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest afgesloten. Daaruit blijkt dat beleggers vooral kiezen voor verhuurde producten van kwaliteit, die uitstekend gelegen zijn en ook dat ze risico's kwaliteitsvollemogelijk vermijden. De **residentiële** markt was actiever in het tweede halfjaar. Dit is toe te schrijven aan de aangekondigde wijziging van het BTW-stelsel en van het registratierechtenstelsel op nieuwe gebouwen.

### IMMOBEL op deze markt

Op deze vastgoedmarkt zette IMMOBEL haar activiteiten verder op de drie volgende gebieden: Kantoren, Residentieel Vastgoed en Verkaveling:

# “Building the future, adding value.”



## Kantoren

IMMOBEL verwierf van Euler Hermes het te herontwikkelen kantoorproject op de hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat in Brussel. Inmiddels vroeg IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning aan om er een kantoorgebouw van zowat 11.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen, en met het oog op een uitstekende BREEAM-certificatie .

IMMOBEL sloot volgende huurovereenkomsten af:

- In Brussel,
  - in het project *Belair* (participatie van 40 %), gaf de Ministerraad zijn goedkeuring om een huurovereenkomst van 18 jaar af te sluiten voor een oppervlakte van zowat 65.000 m<sup>2</sup>, om bepaalde diensten van de Federale Politie te huisvesten,
  - in het project *South City «Broodthaers»* (participatie van 10 %) werd 13.662 m<sup>2</sup> verhuurd aan de NMBS en het saldo van 4.000 m<sup>2</sup> aan Smals,
  - in het project *Crystal (Blok D) Espace Midi* (participatie van 20 %): het hele project werd verhuurd aan de NMBS.
- In het Groothertogdom Luxemburg werden in het project *WestSide Village* een aantal huurcontracten en verbintenissen aangegaan met huurders zoals IBM en Fujitsu. Begin 2011 was het kantoorcomplex (11.667 m<sup>2</sup>) voor meer dan 40 % verhuurd.
- In Doornik werden de laatste twee fasen (9.190 m<sup>2</sup>) van het project *Château-Rempart* verhuurd aan de Regie der Gebouwen, voor rekening van de FOD Financiën en de FOD Justitie.

IMMOBEL verkochte haar volledig verhuurd kantoorproject *Château-Rempart* (13.642 m<sup>2</sup>) in Doornik in zijn totaliteit (3 fasen) aan een privé-belegger verbonden met de Caisse d'Epargne Nord France Europe. De derde fase, die nog in aanbouw is, zal in het eerste halfjaar van 2012 opgeleverd worden.

In het project *South City* (participatie van 10 %) kon de verkoop plaatsvinden, nu de fasen *Broodthaers* en *Fonsny* verhuurd zijn. "*Broodthaers*" (17.662 m<sup>2</sup>) vond een koper in de belegger Allianz en "*Fonsny*" (13.106 m<sup>2</sup>) werd verkocht aan Integrale en OGEO Fund.

IMMOBEL kreeg een wijzigende vergunning voor fase II van het project *Forum*, zodat het project nu volledig kan uitgevoerd worden.

## Residentieel Vastgoed

IMMOBEL verwierf, in partnerschap, het project *Green Hill* in Beggen (Stad Luxemburg), om er 170 appartementen te ontwikkelen.

De Groep startte, werkte voort aan of voltooide de ontwikkeling en de bouw van woonprojecten zoals: *Bolinne*, *Boomkleverstuin*, *Crespel*, *Espace Midi*, *Espace Trianon* (gebouw *Cour Saint-Hubert*), *Martelaarsplein (Blok 7)*, *South City Hotel*, , en verkocht 66 appartementen en 7 huizen.

Verkregen stedenbouwkundige vergunningen:

- voor de bouw van 26 eenheden in het gebouw *Cour Saint-Hubert (Espace Trianon)* in Luik;
- voor 32 appartementen in het project *Boomkleverstuin* in Sint-Lambrechts-Woluwe;

# “Building the future, adding value.”



- voor de aanleg van de wegenis voor het project *Charmeraië* in Ukkel en de wegeniswerken gingen van start.

Tegen de stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor het project *Bella Vita* in Waterloo, die in 2010 werden afgeleverd, loopt momenteel een beroep bij de Raad van Stade.

## Verkaveling

In de activiteit Verkaveling werd in 2010 meer dan 15 ha verworven in bouwzone. Ook werden aankopen onder opschortende voorwaarden, met joint-venture overeenkomsten of onder optie betreffende ongeveer 4,5 ha afgerond.

Tijdens het boekjaar 2010 vertegenwoordigden de verkopen van grond 174 transacties, voor een oppervlakte van 17 ha.

Er werden verkavelingsvergunningen voor verschillende verkavelingen van in totaal meer dan 18 ha afgeleverd.

\* \* \*

De projecten die IMMOBEL in verschillende vorderingsstaten ontwikkelt, vertegenwoordigen nagenoeg 180.000 m<sup>2</sup> Kantoren en ongeveer 173.000 m<sup>2</sup> Residentieel Vastgoed (aandeel Groep), evenals bijna 380 ha (waarvan 90 ha in optie) voor haar afdeling Verkaveling.

De financiële situatie van IMMOBEL per 31 december 2010 is gezond. De netto schuldencoefficiënt op eigen middelen bedraagt 31 %, ten opzichte van 21 % eind 2009 en 40% op 30 juni 2010. Zo vernieuwde of onderhandelde de Groep in 2010, alleen of met haar partners, kredietlijnen voor ongeveer 280 MEUR (participatie van 100%).

\* \* \*

## Vooruitzichten

IMMOBEL gelooft vast dat ze haar ontwikkelingsplan op de drie domeinen die tot haar kernactiviteit behoren, verder zal kunnen uitvoeren, met name in Kantoren, Residentieel Vastgoed en Verkaveling, alsook naargelang van de opportuniteiten, commerciële projecten.. Bepaalde ontwikkelingsprojecten genieten de belangstelling van zowel huurders als investeerders. IMMOBEL zal in 2011 de marktkansen verder analyseren, maar de evolutie op dit vlak is momenteel nog niet duidelijk. De huidige economische onzekerheden en de ongunstige vastgoedmarkt beletten om een aanwijzing te geven inzake de toekomstige resultaten. Maar ongeacht deze onzekerheden is IMMOBEL goed geplaatst om in te gaan op elke nieuwe interessante koopkans die aan haar investeringscriteria beantwoordt, zoals ze al deed in 2010 en begin 2011.

In de loop van het tweede semester 2010 heeft de Raad van Bestuur de opportuniteiten voor rendabele groei op de Europese markt herbekeken. Op initiatief van de Gedelegeerd Bestuurder ging de Raad van Bestuur akkoord met een belangrijke strategische ontwikkeling in Centraal Europa. Na een grondige analyse van de Poolse markt werd het strategisch plan, dat gestoeld is op het marktpotentieel in Centraal Europa en op de deskundigheid van IMMOBEL, onmiddellijk ingezet met de acquisitie van twee projecten, in Warschau en in Poznan.

# “Building the future, adding value.”



## Financiële kalender

Algemene Aandeelhoudersvergadering	26	mei	2011
Dividend <i>ex-date</i>	30	mei	2011
Uitbetaling van het dividend (coupon nr. 22), onder voorbehoud van de goedkeuring door de AV	6	juni	2011
Resultaten van het eerste semester 2011	31	augustus	2011

\* \* \*

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

\* \* \*

## **Voor meer informatie**

Gaëtan PIRET\*, Gedelegeerd Bestuurder  
T. +32(0)2 422 53 21 <sup>\*bvba</sup>  
[gaetan.piret@immobel.be](mailto:gaetan.piret@immobel.be)

## Over IMMOBEL:

IMMOBEL is al meer dan 145 jaar een topspeler in vastgoedontwikkeling in België. De onderneming oefent haar vak uit in de sectoren kantoren, residentieel vastgoed en verkaveling, en naargelang de marktkansen, in de commerciële sector. Dit waarborgt een gediversifieerde projectportefeuille. Dankzij haar gerichte marktvisie en haar deskundigheid kan ze ambitieuze vastgoedprojecten ontwerpen, beheren en promoten, 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](http://www.immobel.be)

# “Building the future, adding value.”



Geconsolideerde cijfers in MEUR	31/12/2010	31/12/2009
Omzet	81,85	106,68
Bedrijfsresultaat	13,22	19,43
Netto financiële kosten	- 4,88	- 4,04
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	8,34	15,39
Aandeel in het resultaat van de onderneming waarop de vermogensmutatiemethode werd toegepast	2,86	0,01
Resultaat vóór belastingen	11,20	15,40
Belastingen	- 0,67	- 0,69
<b>Resultaat van de voortgezette activiteiten</b>	<b>10,53</b>	<b>14,71</b>
Resultaat van de overgedragen activiteiten	-	0,90
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>10,53</b>	<b>15,61</b>
<b>Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar</b>	<b>10,55</b>	<b>15,61</b>
Netto cashflow (*)	8,46	17,17
<b>Geconsolideerde cijfers in EUR</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Basisresultaat per aandeel	2,56	3,79
Brutodividend per aandeel	1,25	2,00
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 resultaatrekening

IMMOBEL boekte in 2010 een omzet van 81,85 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 13,22 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 106,68 MEUR en een bedrijfsresultaat van 19,43 MEUR in 2009.

De activiteit ‘Kantoren’ werd voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de gebouwen van fase I van het project *Forum*, en door de verkoop van de eerste twee fasen van het project *Château-Rempart* in Doornik. De omzet bedroeg 58,67 MEUR, tegen 82,06 MEUR in 2009, en het bedrijfsresultaat kwam op 10,96 MEUR, ten opzichte van 16,84 MEUR in 2009.

In de activiteiten Residentieel Vastgoed en Verkaveling werd een omzet gerealiseerd van 23,18 MEUR, in vergelijking met 24,62 MEUR in 2009, en een bedrijfsresultaat van 2,26 MEUR, tegen 2,59 MEUR in 2009.

Hoewel de gemiddelde schuldenlast met 28% terugliep en ondanks een nagenoeg gelijke gemiddelde rentevoet als vorig jaar, stegen de netto financiële kosten met 0,84 MEUR tot -4,88 MEUR, tegen -4,04 MEUR in 2009.

Deze stijging is vooral te wijten aan dekkingskosten en aan de boeking onder resultaten van de variatie van de reële waarde van financiële instrumenten, door de schommeling van de rentevoeten.

Het aandeel van IMMOBEL in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie werd toegepast, ligt op 2,86 MEUR en vloeit grotendeels voort uit de overdracht van de projecten *South City Office Fonsny* en *South City Office Broodthaers*.

De belastingen over 2010 worden op 0,67 MEUR geraamd. Net als in 2009 is de geringe belastingdruk het resultaat van het gebruik van fiscale latenties.

Het nettoresultaat over het boekjaar 2010 bedraagt 10,55 MEUR, vergeleken met 15,61 MEUR in 2009.

## Balans: behoud van een gezonde financiële structuur

<b>Geconsolideerde balans (in KEUR)</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>
Voorraad	243.049	262.221
Participaties	7.822	9.641
Handelsvorderingen & overige activa	18.398	18.887
Cash	34.239	67.736
<b>TOTAL ACTIVA</b>	<b>303.508</b>	<b>358.485</b>
Eigen vermogen	172.129	168.680
Voorzieningen	5.706	7.961
Financiële schulden op lange termijn	65.640	58.835
Financiële schulden op korte termijn	22.540	44.940
Schulden leveranciers en overige	37.493	78.069
<b>TOTALE PASSIVA</b>	<b>303.508</b>	<b>358.485</b>

# “Building the future, adding value.”



## Geconsolideerde balans

Op 31 december 2010 bedragen de geconsolideerd eigen vermogen 172,1 MEUR, of 56,7 % van de totale activa. In 2009 beliepen ze 168,7 MEUR, of 47,1 % van de totale activa. Dit komt neer op een waarde van 42 EUR per aandeel, eind 2010, ten opzichte van 41 EUR eind 2009.

De netto thesaurië staat van de Groep, het saldo tussen de financiële schulden op korte en lange termijn en de beschikbare thesaurie, komt eind 2010 op – 54 MEUR, tegen – 36 MEUR op eind 2009, hetzij een toename met 18 MEUR. De schuldratio op eigen middelen ligt eind 2010 op 31 %, tegen 21 % in 2009 en 56 % in 2008.

De voorraden bedragen 240,8 MEUR, tegen 260,2 MEUR eind 2009, Hetzij een vermindering van 19,4 MEUR als gevolg van onder meer de verkoop de gebouwen van fase I in het project *Forum* en van de eerste twee fasen in het project *Doornik / Château-Rempart*, en van de verwerving van het project *Green Hill*.

# “Building the future, adding value.”



## Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR	31/12/2010	31/12/2009
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>85.616</b>	<b>112.952</b>
Omzet	81.850	106.681
Overige bedrijfsopbrengsten	3.766	6.271
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>-72.399</b>	<b>-93.521</b>
Inkopen	-30.477	-70.677
Wijzigingen in de voorraad	-26.272	-850
Personeelskosten	-6.363	-6.955
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	-349	-2.076
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	309	-806
Overige bedrijfskosten	-9.247	-12.157
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>13.217</b>	<b>19.431</b>
Renteopbrengsten	423	1.479
Rentelasten	-4.771	-5.028
Overige financiële opbrengsten en kosten	-532	-493
<b>FINANCIEELRESULTAAT</b>	<b>-4.880</b>	<b>-4.042</b>
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	2.859	7
<b>RESULTAAT VOOR DE BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE</b>	<b>11.196</b>	<b>15.396</b>
<b>BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		
Belastingen	-670	-687
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>10.526</b>	<b>14.709</b>
<b>RESULTAAT UIT BEEINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>0</b>	<b>898</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>10.526</b>	<b>15.607</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen	-24	0
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>	<b>10.550</b>	<b>15.607</b>
<b>Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)</b>		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,55	3,57
Resultaat van het boekjaar	2,56	3,79

## Geconsolideerde staat van het globaal resultaat

In duizende EUR	31.12.2010	31.12.2009
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>10.526</b>	<b>15.607</b>
Andere resultaten van het totaal resultaat		
Dekking van de cash flow	1.114	-562
Actuariële winsten en verliezen op de « defined benefit plans »	53	910
<b>Andere elementen in het totaal resultaat</b>	<b>1.167</b>	<b>348</b>
<b>GBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>11.693</b>	<b>15.955</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen	-24	0
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>	<b>11.717</b>	<b>15.955</b>



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



**Maatschappelijke resultaten en bestemmingen van IMMOBEL n.v. (niet-geconsolideerd)**

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een verlies van 5,35 MEUR, ten opzichte van een nettowinst van 31,78 MEUR op 31 december 2009.

De over te dragen winst, rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar, bedraagt 106,71 MEUR.

De Raad van Bestuur zal op de Gewone Algemene Vergadering van 26 mei 2011 voorstellen om een brutodividend van 1,25 EUR per aandeel uit te keren en om het winstsaldo van 101,56 MEUR over te dragen. Zo dit voorstel aanvaard wordt, zullen de dividenden betaalbaar zijn vanaf 6 juni 2011.