



IMMOBEL
since 1863

“Building the future, adding value.”

Brussel, 15 maart 2010
Niet publiceren vóór: 17u40
Gereguleerd bericht

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2009

IMMOBEL kondigt sterke resultaten aan ondanks een moeilijke economische conjunctuur.

- **Netto geconsolideerde winst: 15,6 MEUR (te vergelijken met de 6,9 MEUR van 2008).**
 - **Bedrijfsresultaat: 19,4 MEUR (te vergelijken met de 11,1 MEUR van 2008).**
 - **Voorstel tot uitkering van dividend voor een bedrag van 2 EUR bruto per aandeel.**
 - **Voortzetting van het Ontwikkelingsplan op drie domeinen: Kantoren, Residentieel vastgoed en Verkavelingen.**
 - **Realisatie van diverse belangrijke operaties van verkoop of verhuur conform met of vooruitlopend op de doelstellingen.**
- Gezonde financiële situatie: netto schuldenlast teruggebracht met 58%.**

De uiterst ongunstige situatie van de **kantoormarkt** wordt getypeerd door kenmerkende resultaten: op 31 december 2009 staat 11 procent van de kantoren leeg met een beschikbare oppervlakte van 1,5 miljoen vierkante meter met een opmerkelijk aandeel in recente of nieuwe panden. In de recente geschiedenis scoorde de Brusselse immobiëlenmarkt alleen in 1996 en in 1977 even negatief. De “take up” van 2009 is het zwakste resultaat van de afgelopen 5 jaar ondanks enkele beduidende transacties tijdens het jaareinde. Deze realisaties zijn spijtig genoeg niet veroorzaakt door een stijgende economische activiteit. Wat de investeringen betreft is 2009 het slechtste jaar van het afgelopen decennium ondanks twee belangrijke operaties in december. Het kapitalisatieniveau voor panden van superieure kwaliteit heeft zich gestabiliseerd rond 6,25 procent voor huurovereenkomsten van 6 tot 9 jaar.

De **residentiële** markt was in 2009 weinig actief in vergelijking met 2008 en dat ondanks een algemene prijsdaling. Dit resultaat is weliswaar onder de dramatische prognoses gebleven die sommigen hadden voorspeld. Het aantal transacties kende een dalende trend zelfs al bleef de markt stabiel in het tweede semester van 2009.

“Building the future, adding value.”



In deze conjunctuur heeft IMMOBEL haar ontwikkelingsplan verder uitgevoerd op haar domeinen: Kantoren, Residentieel vastgoed en Verkavelingen:

Kantoren

- In het kader van de activiteit Kantoren leverde IMMOBEL het project *Forum* op aan de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (43.000 m² bovengronds). Deze realisatie is ongetwijfeld de grootste oplevering van kantoren in 2009 op de Belgische immobiliënmarkt.
- IMMOBEL verkocht ook haar laatste kantoren (1.100 m²) van het project *La Ferme des 4 Sapins* in Waver aan een privé-investeerder.
- Daarnaast droeg IMMOBEL ook alle rechten over van het project *Portes de l'Europe – Ilot P* (8.600 m²) in Nijvel aan Groupe Integrale nadat het langdurig gehuurd werd.
- De eerste fase van het project *Château–Rempart* in Doornik (4.300 m²) werd verhuurd aan de Regie der Gebouwen.

Er werd bovendien een stedenbouwkundige vergunning toegekend voor 73.800 m² aan kantoren en 7.500 m² voor residentiële doeleinden voor het project *Belair* (voorheen *het Rijksadministratief Centrum*), ontwikkeld door IMMOBEL in partnership. Verder werd nog een vergunning afgeleverd voor 6.400 m² kantoren en 2.830 m² residentieel voor het project *Ilot D-Espace Midi*, ontwikkeld in partnership.

Residentieel Vastgoed

- IMMOBEL droeg het project *Crespel* (32 appartementen) in aanbouw (participatie 50%), over aan een privé-investeerder.
- Bovendien verkocht de firma 30 appartementen en 8 huizen in de projecten:
 - *Jolly* (50% deelneming),
 - *Mercelis*,
 - *De Tuinen van Jette* (50% deelneming),
 - *De Tuinen van Stokkel* (80% deelneming), en
 - *Résidence Erpentval*.

Verkavelingen

- De verkoop van gronden vertegenwoordigde in 2009 in totaal 159 transacties, waarvan de verkoop als één geheel van een belangrijke verkaveling in Evere (34 kavels).
- Bovendien heeft IMMOBEL ook gronden verworven voor een totale oppervlakte van 50 ha, waarvan de meerderheid onder voorwaarde van het verkrijgen van een verkavelingsvergunning.

Ook het project *Charmeraie* in Ukkel, met een oppervlakte van ongeveer 3 ha, kreeg een verkavelingsvergunning voor een residentieel project met 30 ééngezinswoningen en 46 appartementen.

* * *

De financiële situatie van IMMOBEL is op 31 december 2009 gezond: de netto schuldencoëfficiënt op eigen middelen belooft 21% ten opzichte van 56% eind 2008. Dat betekent een vermindering van de netto schuldenlast van 58% of 50 MEUR ten gevolge van de verkoop van een aantal projecten (Kantoren en Residentieel Vastgoed).

* * *

Gaëtan Piret, gedelegeerd bestuurder, verduidelijkt: “IMMOBEL toont aan dat ze, na haar reorganisatie, in staat is om solide resultaten af te leveren ondanks een crisis op de immobiliënmarkt. De groep bewijst ook dat ze vastberaden haar “business model” realiseert op drie domeinen van ontwikkeling: de Kantoormarkt, de Residentiële markt en Verkavelingen.”

“Building the future, adding value.”



Niet-geconsolideerde bedrijfsresultaten en resultaatverwerking

Het boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 31,8 MEUR ten opzichte van een nettowinst van 12,5 MEUR op 31 december 2008.

De te verdelen winst bedraagt 120,3 MEUR, rekening houdend met de overdracht van het vorige boekjaar. De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 27 mei 2010 voor om een bruto dividend toe te kennen van 2 EUR per aandeel en om het winstsaldo van 112,1 MEUR opnieuw over te dragen. Als dit voorstel wordt aanvaard, zullen de dividenden betaalbaar zijn vanaf 3 juni 2010.

Vooruitzichten

IMMOBEL gelooft in de uitvoering van haar ontwikkelingsplan op de drie domeinen die tot de kernactiviteiten behoren van de Groep: Kantoren, Residentieel Vastgoed en Verkavelingen. Bepaalde projecten hebben belangstelling opgewekt bij huurders en investeerders. IMMOBEL zal die interesse nauwkeurig analyseren gedurende 2010, ook al kan het resultaat voorlopig moeilijk worden ingeschat. Ondanks de moeilijke economische en financiële situatie, en de risico's van de vastgoedwereld wil IMMOBEL verder ook elke nieuwe interessante investeringsmogelijkheid grijpen wanneer die voldoet aan haar investeringscriteria .

Financiële Kalender

Algemene Aandeelhoudersvergadering	27	mei	2010
Dividend <i>ex-date</i>	31	mei	2010
Uitbetaling van dividend (coupon nr 21)	3	juni	2010
Resultaten van het eerste semester	28	augustus	2010

* * *

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn uitgevoerd, geen aanleiding hebben gegeven tot betekenisvolle correcties die in de boekhoudkundige gegevens, opgenomen in het persbericht, zouden moeten worden doorgevoerd. De geconsolideerde financiële resultaten zijn opgesteld conform de IFRS standaard zoals aangenomen binnen de Europese Unie.

* * *

Voor meer informatie :

Gaëtan PIRET*, Gedelegeerd bestuurder

T. +32(0)2 422 53 21 ^{*bvba}

gaetan.piret@immobel.be

Over IMMOBEL:

IMMOBEL is al meer dan 145 jaar één van de belangrijkste spelers in vastgoedontwikkeling in België. De activiteiten van het bedrijf in de sectoren kantoor, residentieel vastgoed en verkavelingen verzekeren de diversificatie van de projectportefeuille. De marktvisie en expertise van de onderneming maken het mogelijk om ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te beheren en te promoten. Deze projecten creëren waarde op lange termijn, respecteren het milieu en houden rekening met de grote maatschappelijke uitdagingen.

IMMOBEL staat genoteerd op Euronext Brussel onder de benaming “IMMOBEL”.
Voor meer informatie, zie ook: www.immobel.be

“Building the future, adding value.”



	31/12/2009	31/12/2008
Geconsolideerde cijfers in MEUR		
Omzet	106,68	48,18
Bedrijfsresultaat	19,43	11,10
Netto financiële kosten	- 4,04	-4,35
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	15,39	6,75
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop de vermogensmutatiemethode werd toegepast	0,01	2,29
Resultaat voor belastingen	15,40	9,04
Belastingen	- 0,69	-1,95
Resultaat van de voortgezette activiteiten	14,71	7,09
Resultaat van de overgedragen activiteiten	0,90	-0,15
Resultaat van het boekjaar	15,61	6,94
Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar	15,61	6,94
Netto cashflow (*)	17,17	0,69
Geconsolideerde cijfers in EUR		
Basisresultaat per aandeel	3,79	1,68
Bruto dividend per aandeel	2	0
Aantal aandelen in omloop	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.”



Duidelijke toename van de Omzet en van het netto-resultaat

De omzetstijging van +58,5 MEUR (hetzij +121%) heeft een toename met 75% van het bedrijfsresultaat teweeggebracht (hetzij +8,3 MEUR).

Deze groei houdt hoofdzakelijk verband met de activiteit Kantoren en met name de verkoop van de vastgoedprojecten *Forum* en *Portes de l'Europe*. De cijfers van de activiteit Residentieel vertonen een lichte daling ten opzichte van het voorgaande boekjaar terwijl de cijfers van de activiteit Verkaveling stabiel blijven niettegenstaande het moeilijk economisch klimaat.

De netto financiële kosten van de Groep bedragen -4,0 MEUR ten opzichte van -4,3 MEUR in 2008 met een toegenomen gemiddelde schuldenlast van 37% voor het jaar ten gevolge van de belangrijke doorgevoerde investeringen. Deze verbetering is te verklaren door de relatief lage rentevoeten.

De belastingen voor het jaar 2009 worden geraamd op 0,7 MEUR. De beperkte belastingsdruk is toe te schrijven aan uitgestelde belastingen.

Het nettoresultaat bedraagt 15,6 MEUR voor 2009, hetzij meer dan het dubbel van het niveau bereikt in 2008 (6,9 MEUR).

Balans : een gezonde financiële structuur

Geconsolideerde balans (en KEUR)	31-12-2009	31-12-2008
Voorraad	260.250	261.691
Participaties	9.264	12.660
Activa bestemd voor de verkoop	377	5.407
Handelsvorderingen & overige activa	20.858	23.331
Cash	67.736	15.792
TOTAL ACTIVA	358.485	319.151
Eigen vermogen	168.680	152.725
Voorzieningen	7.961	10.237
Financiële schulden op lange termijn	58.835	71.213
Schulden leveranciers en overige	78.069	54.495
Financiële schulden op korte termijn	44.940	30.481
TOTALE PASSIVA	358.485	319.151

“Building the future, adding value.”



Het geconsolideerde eigen vermogen bedroeg op 31 december 2009 168,7 MEUR of 47,1 % van de activa, in vergelijking met 152,7 MEUR in 2008. Dit vertegenwoordigt 41 EUR per aandeel eind 2009 tegenover 37 EUR eind 2008.

De nettocashpositie van de Groep, het saldo tussen de beschikbare thesaurie en de financiële schulden (lange en korte termijn), belooft eind 2009 -36 MEUR ten opzichte van -86 MEUR eind 2008, hetzij een vermindering van de netto schuldenlast met 58% of 50 MEUR ten gevolge van de verkopen van de verschillende projecten (Kantoren, Residentieel en Gronden). Alzo bedraagt de netto schuldratio op eigen vermogen eind 2009 21%, tegenover 56% eind 2008.

De netto thesaurieflux voortvloeiend uit de activiteiten bedraagt +38,3 MEUR (tegenover -53,2 MEUR in 2008, jaar van hoofdzakelijk investeringen zonder belangrijke verkopen).

De voorraden bedragen 260,2 MEUR ten opzichte van 261,8 MEUR bij de afsluiting van het vorige boekjaar. Uitgezonderd de stijging in verband met de lopende projecten, *WestSide Village – Tournai/Château-Rempart* en *Belair*, enz. dalen de voorraden onder meer ten gevolge van de overdracht van de projecten *Forum*, *Portes de l'Europe* en *Crespel*.



Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR	31-12-2009	31-12-2008
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	112 952	58 501
Omzet	106 681	48 182
Overige bedrijfsopbrengsten	6 271	10 319
BEDRIJFSKOSTEN	-93 521	-47 406
Inkopen	-70 677	-61 443
Wijzigingen in de voorraad	- 850	31 665
Personeelskosten	-6 955	-7 531
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	-2 076	3 122
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	- 806	- 409
Overige bedrijfskosten	-12 157	-12 810
BEDRIJFSRESULTAAT	19 431	11 095
Renteopbrengsten	1 479	3 385
Rentelasten	-5 028	-5 935
Overige financiële opbrengsten en kosten	- 493	-1 796
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 042	-4 346
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	7	2 292
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	15 396	9 041
Belastingen	- 687	-1 955
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	14 709	7 086
RESULTAAT UIT BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN	898	- 148
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	15.607	6 938
Aandeel van de minderheidsbelangen	0	- 5
AANDEEL VAN IMMOBEL	15.607	6 943
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	3,57	1,72
Resultaat van het boekjaar	3,79	1,68

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



Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

in duizenden EUR	31-12-2009	31-12-2008
Resultaat van het boekjaar	15.607	6.938
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	-562	-552
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegd pensioenregelingen	910	-119
Andere elementen van het resultaat	348	-671
VOLLEDIG RESULTAAT	15.955	6.267
Aandeel van de minderheidsbelangen	0	- 5
AANDEEL VAN IMMOBEL	15.955	6 272