



IMMOBEL  
since 1863

Brussel, 27 maart 2009  
Onder embargo tot 17.40 uur  
Gereguleerde informatie

## PERSMEDEDELING

### JAARRESULTATEN 2008

- ◆ IMMOBEL sluit het jaar 2008 af met een **bedrijfsresultaat** van 11,1 MEUR, tegenover 12,92 MEUR op 31 december 2007. De **geconsolideerde nettowinst** van 6,94 MEUR, in vergelijking met 50,22 MEUR in het voorgaande boekjaar, hetwelk eveneens de verkochte activiteiten (Campona Shopping Center) voor 41,07 MEUR bedroeg.
- ◆ In 2008 hield de Vastgoedactiviteit het verwachte ritme aan in de drie vakgebieden van de Groep: Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkaveling.
- ◆ Zoals verwacht en reeds voorheen medegedeeld, is geen enkel noemenswaardig project bouwrijp geworden in 2008.

Binnen de activiteit **Kantoren** heeft IMMOBEL onder meer de vennootschap verkocht die het project *Omega Court* (17.026 m<sup>2</sup>) gelegen te Brussel in handen had, alsook het project *Martelaarsplein* Blok 9 (1.512 m<sup>2</sup>) eveneens gelegen te Brussel, en "*Ferme des Quatre Sapins*" (kavel 3) in Waver (met compromis zonder opschortende voorwaarde).

Ze verhuurde ook 1.976 m<sup>2</sup> extra kantoren in het gebouw *Portes de l'Europe* (Blok P) te Nijvel aan de firma Holcim, 283 m<sup>2</sup> kantoren in hetzelfde gebouw *Portes de l'Europe* aan het Waalse Gewest, evenals 940 m<sup>2</sup> kantoren in het project "*Ferme des Quatre Sapins*", gelegen te Waver, aan BDO (Atrio).

Daarnaast trok ze haar deelnemingen op in het project Rijksadministratief Centrum (van 25 naar 40 %) en in het project WestSide Village in het Groothertogdom Luxemburg (van 50 naar 100 %).

Wat de **Residentiële** ontwikkelingen betreft, heeft IMMOBEL in 2008 de verkoop van 66 appartementen en 16 huizen gesloten.

De activiteit van de afdeling **Verkaveling** werd gekenmerkt door 150 verkopen in verschillende verkavelingen, door nieuwe aanwinsten voor een totaal van ongeveer 21 hectaren, evenals door de start van de uitrustingswerken van nieuwe verkavelingen.



## **Maatschappelijke resultaten en Bestemming**

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 12,55 MEUR, in vergelijking met een nettowinst van 56,76 MEUR op 31 december 2007. Dit resultaat werd in grote mate beïnvloed door de verkoop van *Campona Shopping Center*.

Dit resultaat wordt beïnvloed door ontvangen dividenden van de dochtermaatschappijen en door resultaten op financiële deelnemingen.

De te bestemmen winst, rekening houdend met de overdracht van het voorgaande boekjaar, bedraagt 88,52 MEUR.

Gezien de huidige economische en financiële omstandigheden, het uitgekeerde dividend over het boekjaar 2007, evenals de kapitaalvermindering midden november 2008, vindt de Raad van Bestuur het aangewezen de Gewone Algemene Vergadering voor te stellen in mei 2009 geen dividend over het boekjaar 2008 uit te keren.

## **Vooruitzichten**

Niettegenstaande het moeilijke economische klimaat, is Immobel in staat ieder opportuniteit te vatten teneinde haar leiderschap te herbevestigen.

De Raad van Bestuur bevestigt dat het business plan voorziet dat geen enkel noemenswaardig project zal worden afgewerkt in 2009.

\*\*\*

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders vindt plaats op 28 mei 2009.

\*\*\*

### **Voor meer informatie:**

Gaëtan PIRET bvba, Gedelegeerd Bestuurder  
T. +32(0)2 422 54 46  
[gaetan.piret@immobel.be](mailto:gaetan.piret@immobel.be)

### Over IMMOBEL :

IMMOBEL speelt al 145 jaar een hoofdrol in vastgoedontwikkeling in België. Ze oefent haar vak uit in de sectoren Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkaveling, en met de diversifiëring van haar projectportefeuille. Door haar kijk op de markt en haar deskundigheid kan ze ambitieuze vastgoedprojecten opzetten, beheren en promoten, die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en aansluiten op de grote sociale vraagstukken. IMMOBEL is genoteerd op Euronext Brussel onder de benaming «IMMOBEL».

Voor meer informatie, zie ook: [www.immobel.be](http://www.immobel.be)

**Boekhoudkundige gegevens vermeld in toepassing van  
het Koninklijk Besluit van 31 maart 2003**



De Commissaris heeft bevestigd dat na afloop van zijn controlewerkzaamheden geen belangrijke verbeteringen aangebracht moeten worden aan de boekhoudkundige informatie die opgenomen is in deze Persmededeling.

<b>Geconsolideerde cijfers in MEUR</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007 (*)</b>
Omzet	48,18	100,52
Bedrijfsresultaat	11,10	12,92
Financiële nettokosten	-4,35	-6,56
Bedrijfsresultaat na aftrek van de financiële nettokosten	6,75	6,43
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie toegepast wordt	2,29	3,79
Resultaat voor belastingen	9,04	10,22
Belastingen	-1,95	-1,02
<b>Resultaat uit voorgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>7,09</b>	<b>9,13</b>
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-0,15	41,07
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>6,94</b>	<b>50,20</b>
<b>Deel van de Groep in het resultaat van het boekjaar</b>	<b>6,94</b>	<b>50,22</b>
Netto cash-flow (**)	0,69	72,20
<b>Geconsolideerde cijfers in EUR</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Basisresultaat per aandeel	1,68	12,18
Brutodividend per aandeel	NA	12,00
Aantal aandelen	4.121.934	4.121.934

(\*) De cijfers van 2007 werden aangepast na een herklassering van REFORME bij de overgedragen activiteiten, omdat deze deelneming in de eindfase van verkoop zit. Deze werd definitief verkocht op 20 maart 2009.

(\*\*) Nettoresultaat zonder de niet-uitbetaalde kosten (afschrijvingen, afwaarderingen, voorzieningen ...) en de niet-geïnde opbrengsten (reële waarden ...).



## Toelichting bij de geconsolideerde rekeningen

### Resultatenrekening

#### Omzet

De - verwachte - omzetsdaling met 52,3 MEUR is hoofdzakelijk gekoppeld aan de activiteit Kantoren. De kantoorprojecten die volledig af waren, werden immers in 2007 (Ellipse, Crown Avenue, WestSide Village,...) verkocht. Voor de omzet van de andere activiteiten is er weinig verschil met vorig jaar.

#### Bedrijfsresultaat

Het bedrijfsresultaat bedraagt 11,1 MEUR op 31 december 2008, amper iets minder dan in 2007 (12,92 MEUR).

#### Financiële nettokosten

De vermindering van de financiële nettokosten, - 4,35 MEUR in 2008, tegenover - 6,66 MEUR in 2007, moet gelinkt worden aan de verbetering van de nettothesauriepositie tijdens de eerste 9 maanden van 2008 (Campona-effect op het einde van 2007), ondanks hogere rentevoeten.

#### Belastingen

De belastingen voor 2008 worden op 1,95 MEUR geraamd.

#### Nettoresultaat van het boekjaar

Het nettoresultaat van het boekjaar, deel van de Groep, bedraagt af op 6,94 MEUR, tegenover een nettoresultaat van 50,22 MEUR voor het boekjaar 2007. Het boekjaar 2007 werd grotendeels, en in positieve zin, beïnvloed door het eenmalig resultaat van 41,1 MEUR op de verkochte activiteiten (Campona).



## Balans

<b>Geconsolideerde balans (in MEUR)</b>	<b>31-12-2008 Reëel</b>	<b>31-12-2007 Reëel</b>
Vorraden	261,691	224,639
Andere deelnemingen	12,660	20,705
Voor verkoop beschikbare activa	5,407	
Debiteuren en andere activa	23,331	42,339
Liquide middelen	15,792	132,732
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>319,151</b>	<b>420,415</b>
Kapitaal	152,725	206,194
Voorzieningen	10,237	13,363
Financiële schuld op lange termijn	71,213	29,475
Crediteuren en andere schulden	54,495	79,614
Financiële schuld op korte termijn	30,481	91,769
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>319,151</b>	<b>420,415</b>

Op 31 december 2008 bedraagt het geconsolideerde eigen vermogen 152,73 MEUR, in vergelijking met 206,19 MEUR in 2007. Deze vermindering van het eigen vermogen houdt verband met het saldo van de dividenden voor 2007 die op 19 mei 2008 uitgekeerd werden voor een totaalbedrag van 19,8 MEUR, en ook met de kapitaalvermindering van 12 november 2008 voor een bedrag van 40 MEUR.

De nettothesaurie, saldo tussen de beschikbare thesaurie en de financiële schulden (lange en korte termijn) komt eind 2008 op - 85,90 MEUR, tegenover 11,49 eind 2007, 97,39 MEUR minder dus. De positie op het einde van 2007 werd beïnvloed door de cash uit de verkoop, eind november 2007, van de vennootschap die eigenaar was van het Campona Shopping Center.

In 2008 werd het corporatekrediet hernieuwd voor een periode van 3 jaar, tot 30 juni 2011.

Er werden in 2008 overigens 4 specifieke financieringen ondertekend voor projecten in ontwikkeling.

De langlopende verplichtingen en het eigen vermogen gaan van 255,86 MEUR op 31 december 2007 naar 239,24 MEUR op 31 december 2008, en krimpen dus met 16,62 MEUR.

De voorraden bedragen 261,96 MEUR, tegenover 224,64 MEUR bij de afsluiting van het vorige boekjaar. Hoofdzakelijk de projecten Forum, Rijksadministratief Centrum, WestSide Village en Tournai/Rempart dragen bij tot de stijging van deze rubriek.