



# “Building the future, adding value.”

IMMOBEL  
since 1863

Bruxelles, le 31 août 2012 – 8h40  
Information réglementée

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **Malgré un environnement économique difficile, IMMOBEL continue à investir pour assurer sa croissance**

- **Résultat opérationnel consolidé : 8,8 MEUR (11 MEUR au 30 juin 2011).**
- **Importants investissements dans ses trois domaines d'activité (65 MEUR).**
- **Premières opérations significatives réalisées en Pologne.**
- **Structure bilantaire saine et endettement financier sur fonds propres de 83 %.**

#### **Situation du marché dans les zones géographiques où IMMOBEL est active**

##### **A. BELGIQUE**

Dans le secteur des bureaux à Bruxelles, le « take-up » pour les six premiers mois s'élève à 206.000 m². Sur cette base, le « take-up » de 2012 devrait dépasser les 350.000 m² de 2011. Le taux de vacance moyen a diminué de 50 points de base par rapport au premier trimestre et s'élève à 11,1 %. On remarque une disparité importante entre les quartiers CBD) et les quartiers décentralisés et périphériques.

Le stock total s'élève juste au-delà de 13 millions m² (dont seulement 13 % a moins de 5 ans). Les nouveaux produits sont rares.

Les loyers « prime » sont inchangés et s'élèvent à 285 EUR/m²/an. Le taux de capitalisation des immeubles « prime » avec des baux 6/9 ans restent inchangés à 6 %, tandis que les baux de longue durée sont négociés au niveau de 5,25 %.

Dans le secteur résidentiel, le prix moyen des maisons et des appartements est resté généralement inchangé ; les taux de financement bas et l'intérêt croissant des investisseurs privés pour le résidentiel compense le climat d'incertitude dans la zone Euro.

##### **B. GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**

Dans le secteur des bureaux au Grand-Duché, le « take-up » pour les six premiers mois s'élève à 73.000 m². Il s'agit du meilleur chiffre atteint au cours des 4 dernières années.

Le taux de vacance a légèrement augmenté et s'élève à 6,2 %. Il existe un écart important entre les quartiers centraux et les quartiers périphériques.

Le stock total s'élève à près de 3,5 millions m² dont 31 % sont constitués d'immeubles de moins de 5 ans.



Les loyers « prime » sont inchangés à 40 EUR/m<sup>2</sup>/mois. Le taux de capitalisation des immeubles « prime » se situe aux alentours de 5,75 % sur base de baux 6/9 ans.

Dans le secteur résidentiel, on observe soit une stabilité, soit une légère hausse des prix selon la localisation et le type de logement. Outre le marché traditionnel des occupants, la demande d'investisseurs privés est particulièrement importante.

## C. POLOGNE

Dans le secteur des bureaux à Varsovie, le « take-up » pour les six premiers mois s'élève à environ 300.000 m<sup>2</sup>. Cela confirme la forte activité des occupants en comparaison avec le « take-up » moyen des 5 dernières années soit 445.000 m<sup>2</sup>/an.

Le taux de vacance est resté inchangé par rapport au premier trimestre 2012 à 7,4 % dans le CBD. Le stock total s'élève à près de 3,7 millions m<sup>2</sup>.

Les loyers « prime » à Varsovie restent stables et s'élèvent à 22-25 EUR/m<sup>2</sup>/mois.

Le stock de bureaux à Poznan s'élève à 251.700 m<sup>2</sup>.

Le taux de vacance est resté stable à 10,3 % durant le premier semestre 2012 .

Les loyers « prime » sont restés stables dans une fourchette entre 14 à 16 EUR/m<sup>2</sup>/mois.

Le « take-up » à Poznan durant les six premiers mois de 2012 s'élève à 12.600 m<sup>2</sup>.

La situation actuelle du marché résidentiel à Varsovie est caractérisée par une demande stable et par un volume élevé de ventes. Le prix de vente moyen à Varsovie a diminué à environ 2.000 EUR/m<sup>2</sup>/TVAC.

## IMMOBEL dans ce marché

### A. BELGIQUE

#### Ventes et livraisons :

- Résidentiel :
  - Durant le premier semestre 2012, IMMOBEL a poursuivi les ventes d'**appartements** dans les projets *Jardins des Sittelles* à Bruxelles (Woluwe), *Résidence Saint-Hubert* à Liège (participation 50 %) et *Résidence Vallée du Maelbeek* (participation 50 %) à Bruxelles.
  - La commercialisation du projet intergénérationnel *Bella Vita* à Waterloo (participation 50 %) a démarré en mai dernier. En un peu moins de 7 semaines, près de 40 % des 269 logements à vendre ont fait l'objet de réservations par des acquéreurs potentiels.
- Lotissement : Durant le premier semestre, le département Landbanking a vendu 88 terrains.

#### Finance :

Durant le 1er semestre 2012, le Groupe a obtenu ou renouvelé 8 lignes de crédit et de garantie pour un total de 473 MEUR à 100 % (la part d'IMMOBEL représentant 241 MEUR). Ceci confirme une fois de plus la confiance des banques du Groupe dans la Société et ses projets.

Durant cette période IMMOBEL a aussi réalisé mi-février 2012 un complément de 10 MEUR aux 30 MEUR du placement privé d'obligations émis en décembre 2011 avec BNP Paribas Fortis, aux mêmes conditions.

Suite au développement des différents projets de croissance, le ratio d'endettement net financier sur fonds propres a augmenté et devrait encore augmenter.



## B. GRAND DUCHE DE LUXEMBOURG

Les ventes d'appartements du projet *Green Hill* (participation 50 %) se poursuivent à un rythme soutenu (74 unités sur 127 appartements mis en vente).

## C. POLOGNE

**Ventes** : En mars 2012, IMMOBEL a vendu un terrain non stratégique permettant un développement résidentiel de l'ordre de 5.000 m<sup>2</sup> à Varsovie, ainsi que, 80 % de sa participation (50 %) dans la société Bitra Enterprise Sp. z o.o. détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux.

**Permis et travaux** : En juin dernier IMMOBEL a obtenu un « Permis d'occupation » pour le projet de bureaux Okraglak à Poznan.

Par ailleurs, suite à l'acquisition de nouveaux projets, IMMOBEL a renforcé son équipe de développement.

### Evènements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012

Aucun évènement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2012.



### Perspectives pour l'exercice 2012

Les conditions défavorables du marché immobilier bruxellois des bureaux perdurent et IMMOBEL estime qu'aucun changement fondamental dans ce marché ne se réalisera à court terme. IMMOBEL tire par ailleurs profit de sa présence tant sur les marchés résidentiels que du lotissement en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, que de ses activités croissantes en Pologne.

L'ensemble des résultats de l'exercice 2012 dépendent de la conclusion de certains contrats importants que la Société s'attend à conclure avant la fin de l'année ou durant le premier semestre de l'année prochaine.

Au vu de son portefeuille de projets de qualité ainsi que des négociations en cours, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL est confiant dans le développement profitable de la Société.



Gaëtan Piret, Administrateur Délégué, commente : « *Les trois métiers d'IMMOBEL ont contribué aux résultats positifs de ce premier semestre et, plus particulièrement, le secteur des bureaux en Pologne. Ceci confirme le bien fondé des investissements réalisés récemment.* »





## **Information financière semestrielle**

IMMOBEL a établi un rapport financier semestriel conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Le Commissaire a émis un rapport de revue limitée sur l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2012.

Sur base de cette revue limitée, le Commissaire a conclu que : « *Aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que l'information financière intermédiaire consolidée pour le semestre clôturé le 30 juin 2012 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 3 – Information financière intermédiaire tel qu'adopté dans l'Union Européenne* ».

Ce rapport financier semestriel et le rapport du Commissaire sont disponibles à l'adresse [www.immobel.be](http://www.immobel.be) (à la page « Communiqués de Presse »).

---

### **Pour plus d'information :**

Gaëtan PIRET\*, Administrateur Délégué

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

[gaetan.piret@immobel.be](mailto:gaetan.piret@immobel.be)

### A propos d'IMMOBEL:

IMMOBEL est, depuis plus de 145 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 en Europe centrale, en particulier 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](http://www.immobel.be)



## Chiffres consolidés en MEUR

	31/12/2011	30/06/2012	30/06/2011
Chiffre d'affaires	79,22	42,09	38,31
Résultat opérationnel	22,59	8,84	11,04
Coûts financiers nets	-5,42	- 3,18	-1,70
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	17,17	5,66	9,34
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	0,30	0,01	0,17
Résultat avant impôts	17,47	5,67	9,51
Impôts	-1,30	-0,65	0,19
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>16,17</b>	<b>5,02</b>	<b>9,70</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>16,18</b>	<b>5,02</b>	<b>9,71</b>
Cash-flow net (*)	13,96	4,12	9,42

## Chiffres consolidés en EUR

	31/12/2011	30/06/2012	30/06/2011
Résultat de base par action	3,93	1,22	2,35
Dividende brut par action	1,75	NA	NA
Nombre d'actions	4.121.934	4.121.987	4.121.934

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



## Compte de résultat consolidé

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2012 un chiffre d'affaires de 42,09 MEUR générant un résultat opérationnel de 8,84 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 38,31 MEUR et à un résultat opérationnel de 11,04 MEUR au 30 juin 2011.

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 21,43 MEUR à comparer à 9,82 au 30 juin 2011.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 14,62 MEUR contre 12,70 MEUR en 2011, le chiffre d'affaires Lotissement s'élève à 6,04 MEUR contre 15,79 en 2011.

Les coûts financiers nets s'élèvent à – 3,18 MEUR contre – 1,70 au 30 juin 2011. L'augmentation des coûts financiers nets est principalement liée à l'emprunt obligataire d'un montant de 40 MEUR au taux de 7 %, émis en décembre 2011 et février 2012.

Le résultat net de la période s'élève à 5,0 MEUR contre 9,7 MEUR au 30 juin 2011.

## Bilan consolidé

### **Bilan consolidé en milliers d'EUR**

	<b>30-06-2012</b>	<b>31-12-2011</b>
Stocks	361 213	327 863
Participations	2 435	1 331
Créances commerciales et autres actifs	31 392	30 640
Cash	29 171	46 964
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>424 211</b>	<b>406 798</b>
Capitaux propres	181 157	182 792
Provisions	4 735	4 775
Dettes financières à long terme	100 572	109 348
Dettes financières à court terme	78 121	74 330
Dettes fournisseurs et autres	59 626	35 553
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>424 211</b>	<b>406 798</b>

Les capitaux propres s'élèvent au 30 juin 2012 à 181,16 MEUR, représentant 43 % du total des actifs, soit une valeur de 43,95 EUR par action.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève au 30 juin 2012 à – 149,5 MEUR contre – 136,7 à fin 2011.

Le ratio d'endettement net sur fonds propres s'élève à 83 % contre 75 % à fin 2011.

Les stocks augmentent de 33,3 MEUR. Ils s'élèvent à 361,2 MEUR contre 327,9 MEUR au 31 décembre 2011.



## Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	30-06-2012	30-06-2011
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>42 811</b>	<b>39 177</b>
Chiffre d'affaires	42 093	38 307
Autres produits opérationnels	718	870
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-33 972</b>	<b>-28 138</b>
Coût des ventes	-25 205	-19 047
Frais de personnel	-3 611	-3 253
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 138	- 212
Autres charges opérationnelles	-5 018	-5 626
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>8 839</b>	<b>11 039</b>
Produits d'intérêt	530	312
Charges d'intérêt	-3 360	-2 393
Autres produits financiers	4	656
Autres charges financières	- 352	- 273
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-3 178</b>	<b>-1 698</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	10	172
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>5 671</b>	<b>9 513</b>
Impôts	- 653	191
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>	<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
Part des intérêts minoritaires	-5	-7
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>5 023</b>	<b>9 711</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)</b>		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de la période	1,22	2,35

## Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	30-06-2012	30-06-2011
<b>Résultat de la période</b>	<b>5 018</b>	<b>9 704</b>
Ecart de conversion	560	0
<b>Autres éléments de résultat global</b>	<b>560</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>5 578</b>	<b>9 704</b>
Part des intérêts minoritaires	- 5	- 7
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>5 583</b>	<b>9 711</b>