



IMMOBEL  
since 1863

# “Building the future, adding value.”

Brussel, 31 augustus 2012 – 8u40  
Gereguleerde informatie

## PERSMEDEDELING

### **Ondanks een moeilijk economisch klimaat, blijft IMMOBEL investeren om haar groei te waarborgen**

- Geconsolideerd bedrijfsresultaat: 8,8 MEUR (11 MEUR per 30 juni 2011).
- Aanzienlijke investeringen in haar drie activiteiten (65 MEUR).
- Eerste belangrijke realisaties in Polen.
- Gezonde financiële structuur en financiële schuldenlast op eigen vermogen 83 %.

#### **De marktsituatie in de geografische gebieden waar IMMOBEL actief is**

##### **A. BELGIË**

Op de kantorenmarkt in Brussel, bedraagt de « take-up » voor de eerste zes maanden 206.000 m<sup>2</sup>. Op deze basis, zou de « take-up » van 2012 de 350.000 m<sup>2</sup> van 2011 overstijgen.

De gemiddelde beschikbaarheidsgraad is met 50 basispunten gedaald in vergelijking met het eerste trimester en bedraagt 11,1 %. Men voorziet dat de leegstandsgraad gaat dalen. Er is een verschil tussen het CBD en de gedecentraliseerde gebieden.

De totale voorraad bedraagt net iets meer dan 13 miljoen m<sup>2</sup> (waarvan slechts 13 % recenter is dan 5 jaar). Nieuwe producten zijn schaars.

De huur van « prime » gebouwen is ongewijzigd en bedraagt 285 EUR/m<sup>2</sup>/jaar. De kapitalisatievoet voor gebouwen met huurcontracten van 6/9 jaar blijft ongewijzigd op 6 %, terwijl die voor de lange termijn overeenkomsten op het niveau van 5,25 % onderhandeld wordt.

In de residentiële sector, is de gemiddelde prijs van woonhuizen en appartementen nagenoeg gelijk gebleven; de lage financieringsvoet en de groeiende belangstelling van particuliere beleggers voor het residentiële compenseert het onzekere klimaat binnen de Eurozone.

##### **B. GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG**

Op de kantorenmarkt in Groothertogdom, bedraagt de « take-up » voor de eerste zes maanden 73.000 m<sup>2</sup>. Dit is het beste resultaat sinds de laatste vier jaar.

De gemiddelde beschikbaarheidsgraad is licht gestegen en bedraagt 6,2 %. Er is een aanzienlijke kloof tussen de centrale wijken en de voorstad.

De totale voorraad bedraagt bijna 3,5 miljoen m<sup>2</sup>, waarvan 31 % uit gebouwen van minder dan 5 jaar.

De huur voor « prime » gebouwen is ongewijzigd: 40 EUR/m<sup>2</sup>/maand. De kapitalisatievoet betreffende die gebouwen bedraagt ongeveer 5,75 %, voor huurcontracten van 6/9 jaar.



In de residentiële sector, merken wij hetzij een zekere stabiliteit, hetzij een lichte stijging van de prijzen afhankelijk van de locatie en het type van huisvesting. Naast de traditionele markt die zich toespitst op kopers-bewoners, is de vraag van particuliere beleggers bijzonder belangrijk.

## C. POLEN

Op de kantorenmarkt in Warschau, bedraagt de « take-up » voor de eerste zes maanden 300.000 m<sup>2</sup>. Dit bevestigt de sterke activiteit van de bezetters ten opzichte van het gemiddelde « take-up » van de laatste 5 jaar, te weten 445.000 m<sup>2</sup>/jaar.

De beschikbaarheidsgraad in vergelijking met die van het eerste trimester 2012 is ongewijzigd gebleven op 7,4 % in het CBD. De totale voorraad bedraagt bijna 3,7 miljoen m<sup>2</sup>.

De huur van « prime » gebouwen in Warschau blijft stabiel en bedraagt 22-25 EUR/m<sup>2</sup>/maand.

De voorraad van kantoren in Poznan beloopt 251.700 m<sup>2</sup>.

De beschikbaarheidsgraad is stabiel gebleven met 10,3 % gedurende het eerste halfjaar 2012.

De huur van « prime » gebouwen is stabiel gebleven: tussen 14 en 16 EUR/ m<sup>2</sup>/maand.

Gedurende de eerste zes maanden van 2012 bedraagt de « take-up » in Poznan 12.600 m<sup>2</sup>.

De totale « take-up » voor 2012 wordt op 30.000-35.000 m<sup>2</sup> geschat, wat een daling vertegenwoordigt ten opzichte van het jaar 2011, gedurende dewelke 44.000 m<sup>2</sup> verhuurd werden.

De huidige toestand van de residentiële sector in Warschau wordt gekenmerkt door een stabiele vraag en met een hoge omzet van verkopen. De gemiddelde verkoopprijs in Warschau is gedaald tot ongeveer 2.000 EUR/m<sup>2</sup>/BTW inbegrepen.

## IMMOBEL in die markt

### A. BELGIË

#### Verkopen en opleveringen:

- Residentiële:
  - Gedurende het eerste halfjaar 2012, heeft IMMOBEL de verkoop van **appartementen** vervolgd in de projecten *Boomkleverstuin* te Brussel (Woluwe), *Résidence Saint-Hubert* te Luik (participatie 50 %) en *Résidence Vallée du Maelbeek* te Brussel (participatie 50 %).
  - De commercialisering van het intergenerationeel project *Bella Vita* te Waterloo (participatie 50 %) werd in mei jl. aangevangen. In iets minder dan 7 weken zijn ongeveer 40 % van de 269 te koop gestelde woonéenheden het voorwerp geweest van reserveringen door potentiële kopers.
- Verkavelingen: Gedurende het eerste halfjaar 2012, heeft het departement Landbanking, 88 **terreinen** verkocht.

#### Financiën:

In de eerste helft van 2012 heeft de Groep 8 kredietlijnen verkregen of vernieuwd voor een totaal van 473 MEUR aan 100 % (aandeel van IMMOBEL: 241 MEUR).

Dit bevestigt eens te meer het vertrouwen van de banken in IMMOBEL en in haar projecten.

Midden februari 2012, heeft IMMOBEL een bijkomende private plaatsing van obligaties ten belope van 10 MEUR bovenop de 30 MEUR gerealiseerd. Deze plaatsing gebeurde met de tussenkomst van BNP Paribas Fortis aan dezelfde voorwaarden als deze van december 2011.

Ingevolge de ontwikkeling van verschillende groeiprojecten, is de netto financiële schuldenlast op eigen vermogen toegenomen, en deze zou nog moeten toenemen.



## B. GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

De verkoop van appartementen in het project *Green Hill* (participatie 50 %) verloopt in een hoog tempo (74 eenheden van de 127 appartementen te koop).

## C. POLEN

**Verkopen:** In maart 2012, heeft IMMOBEL een niet strategisch terrein in Warschau, bestemt voor een residentiële ontwikkeling van ongeveer 5.000 m<sup>2</sup>, verkocht, alsook 80 % van haar belang (50 %) in de vennootschap Bitra Enterprise Sp. z o.o., eigenares van een terrein gelegen te Warschau, bestemt voor een ontwikkeling van ongeveer 65.000 m<sup>2</sup> kantoren.

**Vergunningen en werken:** In juni jl. heeft IMMOBEL een “*Certificate of Occupancy*” voor het kantoorproject Okraglak te Poznan bekomen.

Daarenboven heeft IMMOBEL, na de verwerving van nieuwe projecten, haar ontwikkelingsteam versterkt.

### Gebeurtenissen sedert 1 juli 2012

Sinds 1 juli 2012 heeft zich geen gebeurtenis voorgedaan die mogelijk een weerslag had kunnen hebben op de financiële situatie.



### Perspectieven voor het boekjaar 2012

De ongunstige omstandigheden in de Brusselse kantorenmarkt houden aan; IMMOBEL is van mening dat er geen fundamentele verandering in de markt op korte termijn moet verwacht worden. IMMOBEL trekt overigens voordeel uit haar aanwezigheid zowel in het verkavelingssegment als in de residentiële markt in België en in het Groothertogdom Luxemburg, als uit haar toenemende activiteiten in Polen.

De resultaten voor het jaar 2012 zullen afhankelijk zijn van het sluiten van een aantal belangrijke contracten die IMMOBEL voor het einde van het jaar of in de loop van de eerste helft van volgend jaar verwacht te realiseren.

Gezien de kwaliteitsvolle projecten en de lopende onderhandelingen kijkt de Raad van Bestuur van IMMOBEL vol vertrouwen naar de winstgevende ontwikkeling van de Vennootschap.



Gaëtan Piret, Gelegeerd Bestuurder, licht toe: “*De drie vakgebieden van IMMOBEL hebben aan de positieve resultaten deelgenomen van dit eerste halfjaar, en meer in het bijzonder, de kantoren in Polen. Dit bevestigt de relevantie van onze recente investeringen.*”



## **Halfjaarlijkse financiële informatie**

Conform de IAS 34-norm “Tussentijdse financiële verslaggeving”, heeft IMMOBEL een halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De Commissaris heeft een beperkte nazicht van de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012 uitgebracht .

Op basis van dit beperkte nazicht, concludeert de Commissaris: *“er kwamen geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2012 niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie”*.

Dit halfjaarlijks financieel verslag en het verslag van de Commissaris zijn beschikbaar op het adres [www.immobel.be](http://www.immobel.be) (zie pagina « Persmededelingen»).



---

### **Voor meer informatie:**

Gaëtan PIRET\*, Gedelegeerd Bestuurder

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

[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 verkavelingen. Zij is actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. 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)



## Geconsolideerde cijfers in MEUR

|                                                             | 31/12/2011   | 30/06/2012  | 30/06/2011  |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Omzet                                                       | 79,22        | 42,09       | 38,31       |
| Bedrijfsresultaat                                           | 22,59        | 8,84        | 11,04       |
| Netto financiële kosten                                     | -5,42        | -3,18       | -1,70       |
| Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten  | 17,17        | 5,66        | 9,34        |
| Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen     | 0,30         | 0,01        | 0,17        |
| Resultaat vóór belastingen                                  | 17,47        | 5,67        | 9,51        |
| Belastingen                                                 | -1,30        | -0,65       | 0,19        |
| <b>Resultaat van de periode</b>                             | <b>16,17</b> | <b>5,02</b> | <b>9,70</b> |
| <b>Aandeel van de Groep in het resultaat van de periode</b> | <b>16,18</b> | <b>5,02</b> | <b>9,71</b> |
| Netto cashflow (*)                                          | 13,96        | 4,12        | 9,42        |

## Geconsolideerde cijfers in EUR

|                            | 31/12/2011 | 30/06/2012 | 30/06/2011 |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Basisresultaat per aandeel | 3,93       | 1,22       | 2,35       |
| Bruttodividend per aandeel | 1,75       | NA         | NA         |
| Aantal aandelen            | 4.121.934  | 4.121.987  | 4.121.934  |

(\*) Nettoresultaat, gecorrigeerd met de niet-uitbetaalde lasten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen, enz.) en met de niet-geïnde opbrengsten (reële waarden, enz.).



## Geconsolideerde resultatenrekening

IMMOBEL boekte op 30 juni 2012 een omzet van 42,09 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 8,84 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 38,31 MEUR en een bedrijfsresultaat van 11,04 MEUR op 30 juni 2011.

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 21,43 MEUR genoteerd, vergeleken met 9,82 op 30 juni 2011.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling komt op 14,62 MEUR tegen 12,70 MEUR in 2011; de omzet in Verkaveling bedraagt 6,04 MEUR tegen 15,79 in 2011.

De financiële nettokosten belopen -3,18 MEUR tegen -1,70 op 30 juni 2011. De stijging van de financiële nettokosten is vooral te wijten aan de obligataire lening van 40 MEUR tegen een intrestvoet van 7 % geplaatst in december 2011 en februari 2012.

Het nettoresultaat voor de periode beloopt 5 MEUR tegen 9,7 MEUR op 30 juni 2011.

## Geconsolideerde balans

| <b>Geconsolideerde balans in duizenden EUR</b> | <b>30-06-2012</b> | <b>31-12-2011</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Voorraad                                       | 361 213           | 327 863           |
| Participaties                                  | 2 435             | 1 331             |
| Handelsvorderingen en andere activa            | 31 392            | 30 640            |
| Cash                                           | 29 171            | 46 964            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           | <b>424 211</b>    | <b>406 798</b>    |
| Eigen vermogen                                 | 181 157           | 182 792           |
| Voorzieningen                                  | 4 735             | 4 775             |
| Financiële schulden op lange termijn           | 100 572           | 109 348           |
| Financiële schulden op korte termijn           | 78 121            | 74 330            |
| Leveranciersschulden en overige                | 59 626            | 35 553            |
| <b>TOTAAL PASSIVA</b>                          | <b>424 211</b>    | <b>406 798</b>    |

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 181,16 MEUR op 30 juni 2012, of 43 % van de totale activa. Dit vertegenwoordigt een waarde van 43,95 EUR per aandeel.

De netto thesaurië staat van de Groep, zijnde het saldo tussen de langlopende en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, beloopt op 30 juni 2012 -149,5 MEUR tegen -136,7 eind 2011. De verhouding tussen de nettoschuld en het eigen vermogen bedraagt 83 % tegen 75 % eind 2011.

De voorraden stijgen met 33,3 MEUR. Ze bedragen 361,2 MEUR tegen 327,8 MEUR op 31 december 2011.



## Geconsolideerde resultatenrekening

| in duizenden EUR                                                            | 30-06-2012     | 30-06-2011     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                                  | <b>42 811</b>  | <b>39 177</b>  |
| Omzet                                                                       | 42 093         | 38 307         |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                 | 718            | 870            |
| <b>BEDRIJFSKOSTEN</b>                                                       | <b>-33 972</b> | <b>-28 138</b> |
| Kostprijs van de omzet                                                      | -25 205        | -19 047        |
| Personeelskosten                                                            | -3 611         | -3 253         |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa                            | - 138          | - 212          |
| Overige bedrijfskosten                                                      | -5 018         | -5 626         |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                                    | <b>8 839</b>   | <b>11 039</b>  |
| Renteopbrengsten                                                            | 530            | 312            |
| Rentelasten                                                                 | -3 360         | -2 393         |
| Overige financiële opbrengsten                                              | 4              | 656            |
| Overige financiële kosten                                                   | - 352          | - 273          |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                                 | <b>-3 178</b>  | <b>-1 698</b>  |
| Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen                 | 10             | 172            |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE<br/>BEDRIJFSACTIVITEITEN</b> | <b>5 671</b>   | <b>9 513</b>   |
| Belastingen                                                                 | - 653          | 191            |
| <b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>                      | <b>5 018</b>   | <b>9 704</b>   |
| <b>RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>                                             | <b>5 018</b>   | <b>9 704</b>   |
| Aandeel van de minderheidsbelangen                                          | -5             | -7             |
| <b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>                                                  | <b>5 023</b>   | <b>9 711</b>   |
| <b>Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)</b>           |                |                |
| Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten / Resultaat van de periode  | 1,22           | 2,35           |

## Geconsolideerde staat van het totaal resultaat

| in duizenden EUR                          | 30-06-2012   | 30-06-2011   |
|-------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Resultaat van de periode</b>           | <b>5 018</b> | <b>9 704</b> |
| Omrekeningsverschillen                    | 560          | 0            |
| <b>Andere elementen van het resultaat</b> | <b>560</b>   | <b>0</b>     |
| <b>TOTAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>    | <b>5 578</b> | <b>9 704</b> |
| Aandeel van de minderheidsbelangen        | - 5          | - 7          |
| <b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>                | <b>5 583</b> | <b>9 711</b> |