



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

IMMOBEL  
1863 - 2013  
150 years

Brussel, 29 augustus – 17u40  
Gereguleerde informatie

## PERSMEDEDELING

### **IMMOBEL heeft de ontwikkeling van haar projecten actief verder gezet**

- **Geconsolideerd bedrijfsresultaat: 4,3 MEUR.**
- **Nieuwe aankopen en verderzetting van de ontwikkelingen in de drie activiteiten voor een globaal bedrag van 77 MEUR.**
- **Ruim en gediversifieerde portefeuille van projecten met een globale waarde van 428 MEUR kent sterke groei (+ 19 %) en waarborgt de toekomstige activiteiten van de Groep.**
- **Verkoop, onder opschortende voorwaarde van de oplevering eind 2013, van de Vennootschap RAC 1 die het verhuurde deel van het Belair project in handen heeft.**
- **Grotere financiële middelen ingevolge de uitgifte van obligaties op 5 jaar, voor een bedrag van 60 MEUR.**

In een economisch moeilijk klimaat, voornamelijk in het segment van de kantorenmarkt in Brussel, realiseert IMMOBEL een geconsolideerd bedrijfsresultaat van 4,3 MEUR en een netto resultaat van 0,1 MEUR.

Gedurende het eerste semester van 2013 heeft IMMOBEL de ontwikkeling van haar projecten actief verder gezet in zijn kernactiviteiten Kantoren, Residentieel en Verkaveling zowel in België als in Luxemburg en in Polen:

#### **a) BELGIË**

##### **Aankopen:**

IMMOBEL heeft rechtstreeks of onrechtstreeks gronden voor een totale oppervlakte van 23,5 ha, aangekocht, met het oog op hun verkaveling.

##### **Verkopen:**

In juni 2013 werd RAC 1 NV, vennootschap die eigenaar is van de eerste fase van het project *Belair* (participatie 40 %), verkocht onder opschortende voorwaarde van de voorlopige oplevering.

Sinds begin 2013, heeft IMMOBEL 75 appartementen en huizen verkocht in de volgende projecten: *Forum*, *Boomkleverstuin* en *Vallée du Maelbeek* in Brussel, *Lindepark* in Tervuren, *Duinenzicht* in Bredene, *Résidence Saint-Hubert* in Luik, *Zur Alten Brauerei* in Eupen en *Bella Vita* in Waterloo.



Eind juni heeft IMMOBEL een grond (12.447 m<sup>2</sup>) in Haren aan het Centre Scolaire des Etoiles verkocht. IMMOBEL heeft ook 51 bouwgronden verkocht, onder andere in de verkavelingen van *Bredene*, *Montzen*, *Chastre*.

#### **Vergunningen en werken:**

Voor het kantorenproject *Gateway* in Zaventem en het residentieel project in Knokke, werden de aanvragen van stedenbouwkundige en milieuvergunning gedurende het tweede trimester 2013 ingediend.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 79 appartementen in Sint-Agatha-Berchem (*Noordwarande*) werd afgeleverd.

De bouwwerken van *Forum* (appartementen) werden in juni 2013 opgeleverd.

Naast de reeds begonnen infrastructuurwerken, gingen de bouwwerken van het project *Bella Vita* in april 2013 van start.

De werken voor de eerste fase van 45 appartementen in het project *Lindepark* werden in februari opgestart.

#### **Verkavelingen:**

Verkavelingsvergunningen werden afgeleverd voor gronden gelegen in *Eghezée*, *Raeren* en *Ukkel*. Infrastructuurwerken worden verdergezet in verschillende verkavelingen.

In het kader van de vereenvoudiging van de structuren van de Groep, werd de vennootschap Lotinvest, gelast met de Verkavelingsactiviteiten van de Groep, per 11 juli jl. door IMMOBEL opgeslorpt.

### **b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG**

#### **Aankoop:**

IMMOBEL heeft, in partnerschap, de onderneming PEF Kons Investment, eigenaar van het *Galerie Kons* project, verworven. Dit project ligt naast het station van Luxemburg en biedt een ontwikkelingsmogelijkheid van ongeveer 20.500 m<sup>2</sup> (kantoren, handelszaken en woongelegenheden).

#### **Verkoop:**

De verkoop van de appartementen van het project *Green Hill* (participatie 50 %) blijft gunstig verlopen. Sedert 1 januari 2013 werden reeds 17 verkopen afgesloten.

#### **Verhuur:**

Met ING werd een lange termijn huurcontract ondertekend voor een oppervlakte van 10.220 m<sup>2</sup> en dit voor de vestiging van haar nieuwe zetel in het *Galerie Kons* project.

De bezettingsgraad van het gebouw *Westside Village* is boven de 76 % gestegen.



## c) POLEN

### **Aankoop:**

IMMOBEL heeft 50 % verworven in de onderneming CBD International, eigenaar van gronden gelegen in het centrum van Warschau (CBD), tegenover het Paleis voor Cultuur, om er een project van ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> voor kantoren en handelszaken te ontwikkelen.

### **Verkoop:**

IMMOBEL heeft in Gdansk een grond bestemd voor een ontwikkeling van 4.000 m<sup>2</sup> (residentieel) verkocht.

### **Verhuur:**

De bezettingsgraad van het gebouw *Okraglak* in Poznan is boven de 66 % gestegen.

### **Vergunningen en werken:**

IMMOBEL heeft de “zoning decisions” verkregen voor twee residentiële projecten in Warschau, deze bieden de mogelijkheid voor een ontwikkeling van 50.000 m<sup>2</sup>.

IMMOBEL heeft op 29 mei de “conservatory building permit” voor het project *Cedet*, met een ontwikkelingsmogelijkheid van bijna 21.000 m<sup>2</sup> kantoren en commerciële ruimten in Warschau, bekomen. Een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de herontwikkeling van het globale project werd in juli ingediend bij de stad Warschau.

## **Financiën**

IMMOBEL heeft op 19 maart 2013 een private plaatsing van obligaties voor een bedrag van 60 MEUR gerealiseerd; deze loopt ten einde in maart 2018 en genereert een bruto jaarlijkse interest van 5,5 %.

## **Gebeurtenissen sedert 1 juli 2013**

Sinds 1 juli 2013 heeft zich geen belangrijke gebeurtenis voorgedaan die een mogelijke weerslag zou kunnen hebben op de financiële situatie.

## **Perspectieven voor het boekjaar 2013**

In een economisch moeilijk klimaat en met een zwakke kantorenmarkt in Brussel, heeft IMMOBEL vertrouwen in een renderende en duurzame ontwikkeling van de Vennootschap, op middellange- en lange termijn.

Rekening houdend met de realisaties van het 1<sup>ste</sup> semester en voor zover:

- de verwachte resultaten van de departementen Kantoren, Residentieel en Verkavelingen bevestigd worden in het 2<sup>de</sup> semester,
- de opschortende voorwaarden met betrekking tot het project *Belair* vervuld worden vóór 31 december 2013 en de transactie definitief afgesloten wordt,



schat IMMOBEL vandaag, en indien zich geen onvoorziene gebeurtenis voordoet, dat het netto jaarresultaat minstens 50 % hoger zou kunnen zijn dan dit van 2012.

### **Halfjaarlijkse financiële informatie**

Conform de IAS 34-norm "Tussentijdse financiële verslaggeving", heeft IMMOBEL een halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De Commissaris heeft een beperkt evaluatieverslag van de geconsolideerde, tussentijdse, financiële informatie voor de eerste zes maanden eindigend op 30 juni 2013, uitgebracht.

De Commissaris het volgende besloten: *"Op basis van ons beperkte nazicht, kwamen er geen feiten aan onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie voor de zes maanden eindigend op 30 juni 2013 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) (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 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en ook in Polen. IMMOBEL is zowel bedrijvig in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed, verkavelingen en occasioneel ook het commercieel vastgoed, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, promoten en beheren. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

IMMOBEL is genoteerd op NYSE Euronext Brussel onder de benaming «IMMOBEL».  
Voor meer informatie, zie ook: [www.immobel.be](http://www.immobel.be)


**Geconsolideerde cijfers in MEUR**

|                                                             | 31/12/2012   | 30/06/2013  | 30/06/2012  |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Omzet                                                       | 126,77       | 14,68       | 39,87       |
| Bedrijfsresultaat                                           | 19,39        | 4,29        | 8,84        |
| Netto financiële kosten                                     | -6,79        | -4,27       | -3,18       |
| Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten  | 12,60        | 0,02        | 5,66        |
| Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen | 0,02         | 0,07        | 0,01        |
| Resultaat vóór belastingen                                  | 12,62        | 0,09        | 5,67        |
| Belastingen                                                 | -0,91        | -0,03       | -0,65       |
| <b>Resultaat van de periode</b>                             | <b>11,71</b> | <b>0,12</b> | <b>5,02</b> |
| <b>Aandeel van de Groep in het resultaat van de periode</b> | <b>11,72</b> | <b>0,12</b> | <b>5,02</b> |
| Netto cashflow (*)                                          | 7,95         | -1,07       | 4,12        |

**Geconsolideerde cijfers in EUR**

|                            | 31/12/2012 | 30/06/2013 | 30/06/2012 |
|----------------------------|------------|------------|------------|
| Basisresultaat per aandeel | 2,84       | 0,03       | 1,22       |
| Bruto dividend per aandeel | 1,40       | NA         | NA         |
| Aantal aandelen            | 4.121.987  | 4.121.987  | 4.121.987  |

(\*) 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 2013 een omzet van 14,68 MEUR, die tot een bedrijfsresultaat van 4,29 MEUR heeft geleid, in vergelijking met een omzet van 39,87 MEUR en een bedrijfsresultaat van 8,84 MEUR op 30 juni 2012.

In de activiteit Kantoren werd geen enkele omzet genoteerd, in vergelijking met 19,20 MEUR op 30 juni 2012.

De omzet in de Residentiële activiteit bedraagt 8,82 MEUR ten opzichte van 14,63 MEUR in 2011, de omzet in de Verkavelingen bedraagt 5,86 MEUR in vergelijking met 6,04 MEUR in 2012.

De netto financiële kosten zijn met 1,09 MEUR gestegen tot - 4,27 MEUR ten opzichte van - 3,18 MEUR op 30 juni 2012. De stijging van de netto financiële kosten is te wijten aan de stijging van de netto schuld, + 73 MEUR, waarvan 60 MEUR betrekking hebben op de obligatielening geplaatst in maart 2013, met een interestvoet van 5,5 %.

Het nettoresultaat voor de periode bedraagt 0,12 MEUR ten opzichte van 5,02 MEUR op 30 juni 2012.

## Geconsolideerde balans

| in duizenden EUR                                               | 30-06-2013     | 31-12-2012     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Voorraden                                                      | 428 392        | 359 924        |
| Participaties beschikbaar voor de verkoop en de geassocieerden | 1 096          | 2 369          |
| Handelsvorderingen en andere activa                            | 32 298         | 28 356         |
| Cash                                                           | 32 533         | 26 918         |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                                           | <b>494 319</b> | <b>417 567</b> |
| Eigen vermogen                                                 | 182 247        | 187 731        |
| Voorzieningen                                                  | 2 460          | 2 481          |
| Financiële schulden op lange termijn                           | 151 347        | 135 528        |
| Financiële schulden op korte termijn                           | 114 523        | 51 788         |
| Leveranciersschulden en andere                                 | 43 742         | 40 039         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN SCHULDEN</b>                       | <b>494 319</b> | <b>417 567</b> |

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 182,25 MEUR op 30 juni 2013, of 36,9 % van de totale activa, of een bedrag van 44,2 EUR per aandeel. Op 31 december 2012 bedroeg dit 187,73 MEUR, of 45,5 EUR per aandeel.

De netto thesaurië staat van de Groep, zijnde het saldo tussen de langlopende- en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, bedraagt op 30 juni 2013 - 233 MEUR ten opzichte van 160 MEUR eind 2012, of een stijging van 73 MEUR van de netto schulden.

De verhouding tussen de netto schulden en het eigen vermogen bedraagt 128 % op 30 juni 2013 ten opzichte van 85 % op eind 2012. De stijging van de stock en bijgevolg ook van de schulden is enerzijds te wijten aan de aankoop van nieuwe projecten, vooral het *Galerie Kons* project in Luxemburg en het project *Universale* in Polen, en anderzijds, aan de vooruitgang van de bouw, voornamelijk het project *Belair*.



## Geconsolideerde resultatenrekening

| in duizenden EUR                                                                                                    | 30-06-2013     | 30-06-2012     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>                                                                                          | <b>21 098</b>  | <b>42 811</b>  |
| Omzet                                                                                                               | 14 680         | 39 874         |
| Overige bedrijfsopbrengsten                                                                                         | 6 418          | 2 937          |
| <b>BEDRIJFSKOSTEN</b>                                                                                               | <b>-16 804</b> | <b>-33 972</b> |
| Kostprijs van de omzet                                                                                              | -8 115         | -25 205        |
| Personeelskosten                                                                                                    | -3 467         | -3 611         |
| Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa                                                                    | - 142          | - 138          |
| Overige bedrijfskosten                                                                                              | -5 080         | -5 018         |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>                                                                                            | <b>4 294</b>   | <b>8 839</b>   |
| Renteopbrengsten                                                                                                    | 73             | 530            |
| Rentelasten                                                                                                         | -5 050         | -3 360         |
| Overige financiële opbrengsten                                                                                      | 711            | -348           |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                                                                         | <b>-4 266</b>  | <b>-3 178</b>  |
| Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen                                                         | 67             | 10             |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>                                             | <b>95</b>      | <b>5 671</b>   |
| Belastingen                                                                                                         | 25             | - 653          |
| <b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>                                                              | <b>120</b>     | <b>5 018</b>   |
| <b>RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>                                                                                     | <b>120</b>     | <b>5 018</b>   |
| Aandeel van de minderheidsbelangen                                                                                  | -4             | -5             |
| <b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>                                                                                          | <b>124</b>     | <b>5 023</b>   |
| <b>BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)</b>                                                   |                |                |
| Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten / Resultaat van de periode                                          | 0,03           | 1,22           |
| <b>Geconsolideerde staat van het globaal resultaat</b>                                                              |                |                |
| in duizenden EUR                                                                                                    | 30-06-2013     | 30-06-2012     |
| <b>Resultaat van de periode</b>                                                                                     | <b>120</b>     | <b>5 018</b>   |
| <b>Andere elementen uit het globaal resultaat – elementen die later hergebruikt worden in de resultatenrekening</b> | <b>167</b>     | <b>560</b>     |
| Omrekeningsverschillen                                                                                              | 167            | 816            |
| Omrekeningsverschillen – hergebruikt in de resultatenrekening                                                       |                | -256           |
| <b>Andere elementen uit het globaal resultaat</b>                                                                   | <b>167</b>     | <b>560</b>     |
| <b>GBAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>                                                                               | <b>287</b>     | <b>5 578</b>   |
| Aandeel van de minderheidsbelangen                                                                                  | -4             | --5            |
| <b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>                                                                                          | <b>291</b>     | <b>5 583</b>   |