



IMMOBEL  
1863 - 2013  
150 years

# “Building the future, adding value.”

Bruxelles, le 29 août 2013 – 17h40  
Information réglementée

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### **IMMOBEL a poursuivi activement le développement de ses projets**

- **Résultat opérationnel consolidé : 4,3 MEUR.**
- **Nouvelles acquisitions et poursuite des développements dans les trois domaines d’activités pour un montant global de 77 MEUR.**
- **Large portefeuille diversifié de projets en forte croissance (+ 19 %) d’une valeur globale de 428 MEUR permettant d’assurer l’activité future du Groupe.**
- **Accord de vente, sous réserve de réception fin 2013, de la Société RAC 1 détenant la partie louée du projet Belair.**
- **Ressources financières accrues suite à l’émission obligataire à 5 ans pour un montant de 60 MEUR.**

Dans un environnement économique difficile, particulièrement dans le segment de l’immobilier de bureaux à Bruxelles, IMMOBEL réalise un résultat opérationnel consolidé de 4,3 MEUR conduisant à un résultat net de 0,1 MEUR.

Durant le premier semestre de l’année 2013, IMMOBEL a poursuivi activement le développement de ses projets dans les domaines du Bureau, du Résidentiel et du Lotissement en Belgique, au Luxembourg et en Pologne :

#### **a) BELGIQUE**

##### **Acquisitions :**

IMMOBEL a acquis directement ou indirectement différents terrains, représentant un total de 23,5 ha en vue de les lotir.

##### **Ventes :**

En juin 2013, RAC 1 SA, société propriétaire de la première phase du projet *Belair* (participation 40 %) a été cédée sous condition suspensive de la réception provisoire.

Depuis début 2013, IMMOBEL a vendu 75 appartements et maisons dans les projets suivants : *Forum*, *Jardins de Sittelles* et *Vallée du Maelbeek* à Bruxelles, *Lindepark* à Tervuren, *Duinenzicht* à Bredene, *Résidence Saint-Hubert* à Liège, *Zur Alten Brauerei* à Eupen et *Bella Vita* à Waterloo.



Fin juin, IMMOBEL a vendu un terrain (12.447 m<sup>2</sup>) à Haren au Centre Scolaire des Etoiles. IMMOBEL a également vendu 51 terrains à bâtir, entre autres dans les lotissements de *Bredene, Montzen, Chastre*.

#### **Permis et travaux :**

Pour le projet de bureaux *Gateway* à Zaventem, et le projet résidentiel à Knokke, les demandes du permis d'urbanisme et d'environnement ont été déposées durant le deuxième trimestre 2013.

Le permis d'urbanisme pour la construction de 79 appartements à Berchem-Sainte-Agathe (*Jardins du Nord*) a été délivré.

Les travaux du projet *Forum* (partie logement) ont été réceptionnés en juin 2013.

Outre les travaux d'infrastructure déjà entamés, les travaux de construction du projet *Bella Vita* ont démarré en avril 2013.

Les travaux dans le projet *Lindepark* pour la première phase de 45 appartements ont été entamés en février.

#### **Lotissements :**

Des permis de lotir ont été délivrés pour des terrains situés à *Eghezee, Raeren* et *Uccle*. Des travaux d'infrastructure se poursuivent dans divers lotissements.

Dans le cadre de la simplification des structures du Groupe, la société Lotinvest, chargée de l'activité de lotissement du Groupe, a été absorbée par IMMOBEL le 11 juillet dernier.

### **b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**

#### **Acquisition :**

IMMOBEL a acquis, en partenariat, la société PEF Kons Investment, propriétaire du projet *Galerie Kons*, situé face à la gare de Luxembourg et permettant le développement d'environ 20.500 m<sup>2</sup> (bureaux, commerces et logements).

#### **Ventes :**

Les ventes d'appartements du projet *Green Hill* (participation 50 %) se poursuivent. 17 ventes ont été réalisées depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

#### **Locations :**

Un bail de location longue durée de 10.220 m<sup>2</sup> a été signé avec ING qui établira son nouveau siège luxembourgeois dans le projet *Galerie Kons*.

Le taux d'occupation de l'immeuble *Westside Village*, est passé à plus de 76 %.



## c) POLOGNE

### Acquisition :

IMMOBEL a acquis 50 % de la société CBD International, propriétaire de terrains situés dans le centre de Varsovie (CBD), en face du Palais de la Culture, en vue d'y développer un projet d'environ 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces.

### Vente :

IMMOBEL a vendu un terrain permettant le développement de 4.000 m<sup>2</sup> d'espaces résidentiels à Gdańsk.

### Location :

Le taux d'occupation de l'immeuble *Okraglak* à Poznan est passé à plus de 66 %.

### Permis et travaux :

IMMOBEL a obtenu des "zoning decisions" pour deux projets résidentiels situés à Varsovie. Ces décisions permettent de développer jusqu'à 50.000 m<sup>2</sup> de résidentiel.

IMMOBEL a reçu le 29 mai le "conservatory building permit" pour le projet *Cedet* situé à Varsovie, permettant le développement de près de 21.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de surfaces commerciales. Une demande de permis d'urbanisme pour le redéveloppement global du projet a été introduite en juillet auprès de la ville de Varsovie.

## Finances

IMMOBEL a réalisé le 19 mars 2013 un placement privé d'obligations pour un montant de 60 MEUR, échéant en mars 2018 et générant un intérêt brut annuel de 5,5 %.

## Evénements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2013.

## Perspectives pour l'exercice 2013

Dans un environnement économique difficile et un marché de bureaux à Bruxelles atone, IMMOBEL est confiante dans le développement profitable et durable à moyen et long terme de la Société.

Tenant compte des réalisations du 1<sup>er</sup> semestre et pour autant que :

- les résultats des départements bureaux, résidentiels et lotissements anticipés se confirment au 2<sup>ème</sup> semestre,
- les conditions suspensives relatives au projet *Belair* soient réalisées avant le 31 décembre 2013, et que la transaction soit définitivement clôturée,

IMMOBEL, estime à ce jour, et pour autant qu'aucun élément imprévu ne se matérialise, que le résultat net de l'année pourrait être supérieur d'au moins 50 % à celui de 2012.



## **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 relatif à l'information semestrielle arrêtée au 30 juin 2013.

Le Commissaire a conclu que : « *Sur base de notre revue limitée, 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 2013 n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 – 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 150 ans, un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et 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 NYSE Euronext Bruxelles sous le libellé «IMMOBEL».

Pour plus d'informations, voir aussi : [www.immobel.be](http://www.immobel.be)


**Chiffres consolidés en MEUR**

	31/12/2012	30/06/2013	30/06/2012
Chiffre d'affaires	126,77	14,68	39,87
Résultat opérationnel	19,39	4,29	8,84
Coûts financiers nets	-6,79	-4,27	-3,18
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	12,60	0,02	5,66
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	0,02	0,07	0,01
Résultat avant impôts	12,62	0,09	5,67
Impôts	-0,91	0,03	-0,65
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>11,71</b>	<b>0,12</b>	<b>5,02</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>11,72</b>	<b>0,12</b>	<b>5,02</b>
Cash-flow net (*)	7,95	-1,07	4,12

**Chiffres consolidés en EUR**

	31/12/2012	30/06/2013	30/06/2012
Résultat de base par action	2,84	0,03	1,22
Dividende brut par action	1,40	NA	NA
Nombre d'actions	4.121.987	4.121.987	4.121.987

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



## Compte de résultat consolidé

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2013 un chiffre d'affaires de 14,68 MEUR générant un résultat opérationnel de 4,29 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 39,87 MEUR et à un résultat opérationnel de 8,84 MEUR au 30 juin 2012.

L'activité Bureaux n'enregistre aucun chiffre d'affaires, à comparer à 19,20 MEUR au 30 juin 2012.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 8,82 MEUR contre 14,63 MEUR en 2012, le chiffre d'affaires Lotissement s'élevant quant à lui à 5,86 MEUR contre 6,04 MEUR en 2012.

Les coûts financiers nets sont en hausse de 1,09 MEUR à -4,27 MEUR contre - 3,18 MEUR au 30 juin 2012. La hausse des coûts financiers nets est à mettre en relation avec l'augmentation de l'endettement financier net, + 73 MEUR, dont 60 MEUR lié à l'emprunt obligataire émis en mars 2013 au taux de 5,5 %.

Le résultat net de la période s'élève à 0,12 MEUR contre 5,02 MEUR au 30 juin 2012.

## Bilan consolidé

en milliers d'EUR	30-06-2013	31-12-2012
Stocks	428 392	359 924
Participations disponibles à la vente et associés	1 096	2 369
Créances commerciales & autres actifs	32 298	28 356
Cash	32 533	26 918
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>494 319</b>	<b>417 567</b>
Capitaux propres	182 247	187 731
Provisions	2 460	2 481
Dettes financières à long terme	151 347	135 528
Dettes financières à court terme	114 523	51 788
Dettes fournisseurs et autres	43 742	40 039
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES</b>	<b>494 319</b>	<b>417 567</b>

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 30 juin 2013 à 182,25 MEUR, soit 36,9 % du total des actifs, soit une valeur de 44,2 EUR par action. Ils s'élevaient au 31 décembre 2012 à 187,73 MEUR, soit par action 45,5 EUR.

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 2013 à - 233 MEUR contre - 160 MEUR à fin 2012, soit une augmentation de l'endettement net de 73 MEUR.

Le ratio d'endettement net sur fonds propres s'élève au 30 juin 2013 à 128 % contre 85 % à fin 2012. Les stocks augmentent de 68 MEUR ; ils s'élèvent à 428 MEUR contre 360 MEUR à fin 2012.

L'augmentation du stock et corrélativement de l'endettement provient, d'une part des nouvelles acquisitions de projets, notamment le projet *Galerie Kons* au Luxembourg et le projet *Universale* en Pologne, et d'autre part, de l'avancement de la construction, principalement du projet *Belair*.

## Compte de résultat consolidé



en milliers d'EUR	30-06-2013	30-06-2012
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>21 098</b>	<b>42 811</b>
Chiffre d'affaires	14 680	39 874
Autres produits opérationnels	6 418	2 937
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-16 804</b>	<b>-33 972</b>
Coût des ventes	-8 115	-25 205
Frais de personnel	-3 467	-3 611
Amortissements et dépréciations d'actifs	-142	-138
Autres charges opérationnelles	-5 080	-5 018
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>4 294</b>	<b>8 839</b>
Produits d'intérêt	1 192	530
Charges d'intérêt	-5 050	-3 623
Autres produits et charges financiers	-408	-85
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-4 266</b>	<b>-3 178</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	67	10
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>95</b>	<b>5 671</b>
Impôts	25	- 653
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>120</b>	<b>5 018</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>120</b>	<b>5 018</b>
Part ne donnant pas le contrôle	-4	-5
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>124</b>	<b>5 023</b>

## RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)

Résultat des activités poursuivies / Résultat de l'exercice	0,03	1,22
---	------	------

## Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	30-06-2013	30-06-2012
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>120</b>	<b>5 018</b>
<b>Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>	<b>167</b>	<b>560</b>
Ecarts de conversion	167	816
Ecarts de conversion - recyclage en compte de résultats		-256
<b>Autres éléments du résultat global</b>	<b>167</b>	<b>560</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>287</b>	<b>5 578</b>
Part ne donnant pas le contrôle	-4	-5
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>291</b>	<b>5 583</b>