



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

IMMOBEL  
since 1863

Bruxelles, le 31 août 2011 – 17h40  
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

**IMMOBEL annonce de bons résultats  
pour le premier semestre 2011**

- **Bénéfice net consolidé : 9,7 MEUR (9,3 MEUR au 30 juin 2010).**
- **Résultat opérationnel consolidé : 11 MEUR (10,6 MEUR au 30 juin 2010).**
- **Importantes acquisitions dans ses trois domaines d’activité.**
- **Démarrage avec succès de la stratégie d’implantation en Europe Centrale.**
- **Structure bilantaire saine et endettement financier net de 64 %.**

**Situation du marché**

L’activité locative sur le marché immobilier bruxellois des bureaux s’est détériorée durant le 1<sup>er</sup> semestre par rapport à la même période en 2010. Le take-up s’est élevé à 110.000 m<sup>2</sup> ce qui correspond à la moitié de la moyenne à long terme . Le taux de vacance reste élevé (11,2% soit 1,6 mio m<sup>2</sup>), ce qui freine la croissance des loyers et favorise les incitatifs locatifs.

Le marché de l’investissement de bureaux s’est redressé en terme de volumes durant les six premiers mois de 2011 ; la majorité des transactions ayant été réalisée par des investisseurs locaux et allemands.

Le taux de rentabilité pour des bureaux (Prime) loués à 6/9 ans à Bruxelles (quartier Léopold) s’est stabilisé à 6%. En ce qui concerne les baux fermes de longue durée signés avec l’Etat ou les instances européennes ; les taux de rentabilité s’établissent aux environs de 5%.

Le marché résidentiel neuf et du lotissement s’est révélé actif au 1<sup>er</sup> semestre.

\*

Le marché des bureaux à Varsovie durant le 1<sup>er</sup> semestre 2011 a présenté un take-up élevé. Plus de 321.000 m<sup>2</sup> ont été loués en comparaison aux 220.000 m<sup>2</sup> du 1<sup>er</sup> semestre 2010.



Après la stabilisation du taux de vacance en 2010, la demande solide et une offre limitée ont continué à pousser ce taux vers le bas. À la fin du 1<sup>er</sup> semestre 2011, environ 6,2% du stock de bureaux modernes à Varsovie est resté vacant (6,7% dans le CBD, 9,0% dans le Centre Ville et 5,2% en périphérie). Le taux de vacance devrait encore diminuer en raison du nombre relativement faible de nouvelles réalisations.

Le taux de rentabilité pour des bureaux (Prime) loués à 5/10 ans à Varsovie (CBD) a chuté durant le premier semestre 2011 à 6,25%.

### **IMMOBEL dans ce marché**

IMMOBEL a acquis :

- deux projets mixtes de bureaux et commerces à développer en Pologne, l'un au cœur de Varsovie ( $\pm 20.000 \text{ m}^2$ ) et l'autre, en plein centre de Poznan ( $\pm 7.600 \text{ m}^2$ ) ;
- la société propriétaire du site Papeblok à Tervuren, sur lequel il est prévu de construire 2 immeubles résidentiels permettant le développement d'environ 60 appartements ;
- des terrains de lotissements en zone urbanisable pour une superficie totale de 35,4 ha.

IMMOBEL a signé un bail de 65.000 m<sup>2</sup> avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale, dans les phases D et F du projet Belair (participation 40 %), comme suite à la décision du Conseil des Ministres de décembre 2010. Suite à cette location, les travaux de démolition et rénovation-reconstruction de cet important projet ont démarré.

Le Groupe a vendu,

- sa participation de 20 % dans l'immeuble South Crystal, situé près de la Gare du Midi, à Ethias ;
- un immeuble commercial à Wavre, où Décathlon a ouvert une superficie de vente de 4.400 m<sup>2</sup> ;
- 43 appartements dans le projet Château de Beggen (Grand-Duché du Luxembourg) (participation 50 %), 15 appartements dans le projet Jardin des Sittelles (Bruxelles) et 24 appartements dans la Résidence Vallée du Maelbeek (Bruxelles) (participation 50 %) ;
- 65 terrains.

Fin mai le Groupe a également livré la phase III du projet Forum à la Chambre des Représentants, pré vendu fin 2009, conformément au planning et au contrat.

IMMOBEL a également négocié avec ses banques le renouvellement de sa ligne de crédit corporate d'un montant total de 85 MEUR pour une durée de 3 ans, ainsi que le projet financing relatif au développement du projet Okraglak à Poznan pour 10 MEUR pour 2 ans.

### **Evènements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011**

Aucun évènement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2011.



## **Perspectives pour l'exercices 2011**

Les conditions défavorables du marché immobilier bruxellois des bureaux et son caractère post-cyclique perdurent et IMMOBEL estime qu'aucun changement fondamental dans ce marché ne se réalisera à court terme.

Sur base des informations connues à ce jour, le résultat consolidé du premier semestre 2011 ne peut être extrapolé au second semestre. Le résultat de l'année 2011 devrait être supérieur à celui de 2010.

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 futur de la Société.



Gaëtan Piret, Administrateur Délégué, commente : « *IMMOBEL réalise à nouveau des résultats positifs, grâce à l'apport de ses trois métiers et, en particulier, du lotissement. Le Groupe implémente avec succès sa stratégie de diversification géographique par l'acquisition de deux projets porteurs pour le développement futur d'IMMOBEL et analyse d'autres projets en Europe Centrale et en Flandre.* »

## **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 2011.

Sur base de cette revue limitée, aucun fait n'a été porté à sa connaissance qui impliquerait que l'information financière intermédiaire ne soit pas présentée conformément à l'IAS 34 « Information financière intermédiaire ».

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'informations :**

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 incontournable du développement immobilier en Belgique. Ses métiers se déploient dans les secteurs du bureau, du résidentiel, du lotissement, assurant ainsi la diversification de son portefeuille de projets. Elle exerce ses activités en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, gérer et promouvoir 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

	31/12/2010	30/06/2011	30/06/2010
Chiffre d'affaires	81,85	38,31	48,21
Résultat opérationnel	13,22	11,04	10,64
Coûts financiers nets	-4,88	-1,70	-2,39
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	8,34	9,34	8,25
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	2,86	0,17	1,17
Résultat avant impôts	11,20	9,51	9,42
Impôts	-0,67	0,19	-0,09
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10,53</b>	<b>9,70</b>	<b>9,33</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>10,55</b>	<b>9,71</b>	<b>9,36</b>
Cash-flow net (*)	8,46	9,42	10,25

## Chiffres consolidés en EUR

	31/12/2010	30/06/2011	30/06/2010
Résultat de base par action	2,56	2,35	2,26
Dividende brut par action	1,25	NA	NA
Nombre d'actions	4.121.934	4.121.934	4.121.934

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



## Résultat stable

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2011 un chiffre d'affaires consolidé de 38,3 MEUR par rapport à 48,2 MEUR au 30 juin 2010. Malgré la diminution du chiffre d'affaires, le résultat opérationnel reste stable par rapport à celui de l'an dernier, avec 11 MEUR au 30 juin 2011 contre 10,6 MEUR au 30 juin 2010.

Les coûts financiers nets s'élèvent à - 1,7 MEUR comparés à - 2,4 MEUR au 30 juin 2010. Ils sont favorablement influencés par e.a. des ajustements positifs de la juste valeur d'instruments financiers à concurrence de 0,6 MEUR.

Le résultat net de la période s'élève à 9,7 MEUR, en ligne avec celui de juin 2010.

## Bilan financier sain

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 176,7 MEUR au 30 juin 2011, soit 52% du total des actifs.

L'endettement financier net (113 MEUR) augmente par rapport au 31 décembre 2010 (54 MEUR). Cette progression est expliquée par le niveau élevé d'acquisitions et d'investissements de développements durant le 1<sup>er</sup> semestre.

Le ratio d'endettement sur fonds propres est de 64% au 30 juin 2011 contre 31% à la clôture de l'exercice précédent.

Les stocks s'élèvent à 299 MEUR contre 243 MEUR à fin 2010, soit une augmentation de 56 MEUR. Cette augmentation du stock, conséquence d'une politique active d'acquisitions et d'investissements, s'est faite dans ses 3 métiers.

<b>Bilan consolidé en KEUR</b>	<b>31-12-2010</b>	<b>30-06-2011</b>
Stocks	243 049	298 546
Participations	7 822	4 030
Créances & autres actifs	18 398	21 885
Cash	34 239	17 648
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>303 508</b>	<b>342 109</b>
Capitaux propres	172 129	176 681
Provisions	5 706	5 851
Dettes financières	88 180	130 632
Fournisseurs & autres passifs	37 493	28 945
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>303 508</b>	<b>342 109</b>



## Compte de résultat consolidé

en KEUR	30-06-2011	30-06-2010
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>39 177</b>	<b>50 841</b>
Chiffre d'affaires	38 307	48 212
Autres produits opérationnels	870	2 629
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-28 138</b>	<b>-40 196</b>
Coût des ventes	-19 047	-32 137
Frais de personnel	-3 253	-3 132
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 212	91
Autres charges opérationnelles	-5 626	-5 018
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>11 039</b>	<b>10 645</b>
Produits d'intérêt	312	445
Charges d'intérêt	-2 393	-1 865
Autres produits financiers	656	4
Autres charges financières	- 273	- 973
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 698</b>	<b>-2 389</b>
Part dans le résultat des entreprises associées	172	1 169
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>9 513</b>	<b>9 425</b>
Impôts	191	- 93
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>9 704</b>	<b>9 332</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>	<b>9 704</b>	<b>9 332</b>
Part des intérêts minoritaires	-7	-23
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>9 711</b>	<b>9 355</b>
<b>RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)</b>		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de l'exercice	2,35	2,26

## Etat consolidé du résultat global

en KEUR	30-06-2011	30-06-2010
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>9 704</b>	<b>9 332</b>
Couvertures de flux de trésorerie	0	973
<b>Autres éléments de résultat global</b>	<b>0</b>	<b>973</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>9 704</b>	<b>10 305</b>
Part des intérêts minoritaires	- 7	- 23
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>9 711</b>	<b>10 328</b>