



IMMOBEL
since 1863

“Building the future, adding value.”

Brussel, 27 augustus 2010 – 17u 40
Gereguleerde informatie

PERSMEDEDELING

RESULTATEN VAN HET EERSTE SEMESTER 2010

IMMOBEL kondigt sterke resultaten aan die voornamelijk verwezenlijkt werden door de realisatie van een pilootproject.

- **Netto geconsolideerde winst: 9,3 MEUR (te vergelijken met 0,4 MEUR per 30 juni 2009).**
- **Bedrijfsresultaat: 10,6 MEUR (te vergelijken met 3,0 MEUR per 30 juni 2009).**
- **Verdere ontwikkeling van haar projecten in haar drie activiteitsdomeinen: Kantoren, Residentieel en Verkavelingen.**
- **Gezonde financiële structuur en een netto financiële schuldenlast beperkt op 40%.**

De markt

IMMOBEL is zich ten volle bewust van de uitdagingen van een markt die op korte termijn ongunstig blijft. De immobiliënmarkt voor kantoren staat, in essentie, onder zware druk: de huurleegstand bedraagt op 30 juni 2010 11,5% en neemt toe in vergelijking met 31 december 2009. Ze komt overeen met 1,5 miljoen m² beschikbare oppervlakte waarvan een belangrijk deel in nieuwe of recente gebouwen. Toch is de “take-up” tijdens de eerste zes maanden van 2010 conform aan het gemiddelde van de afgelopen vijf jaar.

Het investeringsvolume van de eerste zes maanden ligt aanzienlijk lager dan het gemiddelde van de voorbije vijf jaar.

De residentiële markt is weinig actief gebleken tijdens het eerste semester van 2010 ondanks een zekere stabilisering, zelfs een herneming van transacties in de loop van het tweede semester van 2009. De gemiddelde prijzen hebben zich gestabiliseerd en zijn opnieuw licht aan het stijgen. De intrinsieke kwaliteit van de projecten (de plaats, de prijs/kwaliteitsverhouding, de milieuvriendelijkheid,...) bepaalt meer dan ooit, in deze marktomstandigheden, het succes van een project.

IMMOBEL in die markt

In deze moeilijke economische conjunctuur, heeft IMMOBEL de ontwikkeling van haar projecten in haar drie activiteitsdomeinen voortgezet: Kantoren, Residentieel en Verkavelingen:



Wat **Kantoren** betreft, heeft IMMOBEL de eerste fase van het project *Forum* opgeleverd in maart 2010.

De NV South City Office Fonsny (deelname IMMOBEL: 10%), eigenaar van het gebouw *Fonsny*, gelegen nabij het Zuidstation, werd verkocht aan de Gemeenschappelijke Verzekeringskas Integrale en aan OGEO Fund.

De Ministerraad heeft de Regie der Gebouwen toelating verleend om de nog niet verhuurde delen van het vastgoedcomplex *Château-Rempart*, gelegen aan de rue du Château te Doornik, te huren. Tengevolge van deze beslissingen zal het gebouw, dat nog in aanbouw is, volledig verhuurd zijn.

Voor wat het **Residentieel** betreft heeft IMMOBEL 50% verworven van Luxemburgse vennootschappen die eigenaar zijn van de site "Château de Beggen" in Luxemburg. Deze aankoop zal de bouw van 14 residentiële gebouwen mogelijk maken, goed voor de ontwikkeling van ongeveer 170 appartementen.

Overigens heeft IMMOBEL 13 appartementen in de projecten *Mercelis* en *Tuinen van Jette* (50% deelname) verkocht, alsook de 5 laatste ééngezinswoningen van het project *Boomkleverstuin*.

Voor de activiteit **Verkavelingen** werden 9,5 ha gronden in woonzone aangekocht en 61 verkopen gerealiseerd.

■

IMMOBEL heeft met haar banken eveneens de hernieuwing onderhandeld van twee kredietlijnen voor twee en drie jaar voor een totaalbedrag van 30 MEUR.

■

Gaëtan Piret, Gelegeerd Bestuurder, licht toe: "*In een ongunstige immobiliënmarkt kan IMMOBEL opnieuw positieve resultaten voorleggen, dankzij de ervaring die zij heeft opgebouwd sinds 1863, de competentie van haar medewerkers en de stevige financiële structuur van de Vennootschap.*"

Gebeurtenissen sedert 1 juli 2010

Sinds 1 juli 2010 heeft zich geen gebeurtenis voorgedaan die mogelijk een weerslag had kunnen hebben op de financiën.

Perspectieven

Op basis van de huidige informatie en voor zover alle andere factoren dezelfde blijven, kan het tweede semester niet automatisch geëxtrapoleerd worden op basis van het resultaat van de eerste zes maanden. In het kader hiervan herinnert IMMOBEL eraan dat op dit ogenblik geen verkoop voorzien is van enig belangrijk project gedurende het tweede semester van 2010.

Overigens verwacht IMMOBEL geen fundamentele verandering op korte termijn, rekening houdend met het ongunstig klimaat op de immobiliënmarkt (vooral in de sector kantoren) en zijn postcyclische karakter.

In het vooruitzicht van haar kwaliteitsvolle projecten en de lopende onderhandelingen kijkt de Raad van Bestuur van IMMOBEL echter vol vertrouwen naar de toekomst van haar Vennootschap.



Halfjaarlijkse financiële informatie

Conform de IAS 34-norm "Tussentijdse financiële verslaggeving", heeft IMMOBEL een halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De Commissaris heeft een beperkte nazicht uitgebracht met betrekking tot de halfjaarlijkse financiële staten afgesloten per 30 juni 2010.

Op basis van dit beperkte nazicht kwamen er geen feiten aan het licht die doen vermoeden dat de tussentijdse financiële informatie niet is opgesteld overeenkomstig de IAS 34-norm "Tussentijdse financiële verslaggeving".

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

Voor nadere informatie:

Gaëtan PIRET*, Gedelegeerd Bestuurder

T. +32(0)2 422 53 21 *BVBA

gaetan.piret@immobel.be

Over IMMOBEL:

IMMOBEL is reeds meer dan 145 jaar een topspeler op het gebied van vastgoedontwikkeling in België. Tot haar vakgebieden behoren kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling, met het oog op een gediversifieerde portefeuille van projecten. Door haar scherpe kijk op de markt en haar deskundigheid kan IMMOBEL ambitieuze vastgoedprojecten ontwerpen, beheren en promoten die waarde creëren op lange termijn, met zorg voor het milieu en integratie van maatschappelijke uitdagingen.

IMMOBEL is op Euronext Brussel genoteerd onder de naam «IMMOBEL».
Voor meer informatie, zie ook: www.immobel.be.



Geconsolideerde cijfers in MEUR

	31/12/2009	30/06/2009	30/06/2010
Omzet	106,68	18,01	48,21
Bedrijfsresultaat	19,43	3,02	10,64
Netto financiële kosten	-4,04	-2,40	-2,39
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	15,39	0,63	8,25
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,01	-0,02	1,17
Resultaat vóór belastingen	15,40	0,61	9,42
Belastingen	-0,69	-0,17	-0,09
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	14,71	0,44	9,33
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	0,90	0,00	0,00
Resultaat van de periode	15,61	0,44	9,33
Aandeel van de Groep in het resultaat van de periode	15,61	0,44	9,36
Netto cash-flow (*)	17,17	0,17	10,25

Geconsolideerde cijfers in EUR

	31/12/2009	30/06/2009	30/06/2010
Basisresultaat resultaat per aandeel	3,79	0,11	2,26
Brutto dividend per aandeel	2,00	NA	NA
Aantal aandelen	4.121.934	4.121.934	4.121.934

(*) Netto resultaat zonder de niet uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen...) en niet geïncasseerde opbrengsten (reële waarde...).



Duidelijke toename van het nettoresultaat

IMMOBEL heeft een omzet van 48,2 MEUR gerealiseerd per 30 juni 2010, wat een duidelijke toename met + 30,2 MEUR (hetzij + 168%) tegenover 30 juni 2009 betekent. Deze omzet heeft een aanzienlijke toename teweeggebracht van het bedrijfsresultaat, hetwelk 10,6 MEUR bedraagt, hetzij + 7,6 MEUR.

Deze groei is hoofdzakelijk gelinkt aan de activiteit "Kantoren" en met name de verkoop van de gebouwen van de eerste fase van het vastgoedproject *Forum* alsook de overdracht van het project *Fonsny*. Ten opzichte van 30 juni 2009, is de omzet van de activiteit "Residentieel" met 39% gedaald, terwijl de activiteit "Verkaveling" met 12% gestegen is.

De netto financiële kosten bedragen - 2,4 MEUR ten gevolge van, enerzijds, een lagere gemiddelde schuldenlast, en anderzijds, aanpassingen aan de reële waarde van de financiële instrumenten ter hoogte van - 0,9 MEUR.

Het aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen steeg met 1,2 MEUR; dit resultaat is te danken aan de activiteit "Kantoren".

Het nettoresultaat van de periode bedraagt 9,33 MEUR.

Gezonde financiële structuur

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 170,7 MEUR per 30 juni 2010, hetzij 56,2% van de totale activa.

De netto financiële schulden (67,5 MEUR) zijn toegenomen tegenover 31 december 2009 (36 MEUR). De netto schuld ratio op eigen vermogen bedraagt 40% per 30 juni 2010 tegenover 21% per einde vorig boekjaar.

De voorraad bedraagt 255,2 MEUR tegenover 262,2 MEUR per einde 2009.

Geconsolideerde balans in KEUR	31-12-2009	30-06-2010
Voorraad	262.221	255.187
Participaties	9.534	6.084
Vorderingen & overige activa	18.994	17.152
Cash	67.736	25.390
TOTAL ACTIVA	358.485	303.813
Eigen vermogen	168.680	170.741
Voorzieningen	7.961	7.351
Financiële schulden	103.775	92.906
Leveranciers en overige passiva	78.069	32.815
TOTAL PASSIVA	358.485	303.813



Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR	30-06-2010	30-06-2009
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	50 841	22 005
Omzet	48 212	18 007
Overige bedrijfsopbrengsten	2 629	3 998
BEDRIJFSKOSTEN	-40 196	-18 983
Inkopen	-14 348	-37 313
Wijzigingen in de voorraad	-17 789	25 312
Personeelskosten	-3 132	-3 689
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	91	198
Overige bedrijfskosten	-5 018	-3 491
BEDRIJFSRESULTAAT	10 645	3 022
Renteopbrengsten	445	644
Rentelasten	-1 865	-2 716
Overige financiële opbrengsten en kosten	- 969	- 324
FINANCIËEL RESULTAAT	-2 389	-2 396
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	1 169	- 19
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	9 425	607
Belastingen	- 93	- 170
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	9 332	437
RESULTAAT UIT BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN	0	0
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	9 332	437
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 23	0
AANDEEL VAN IMMOBEL	9 355	437
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,26	0,11
Resultaat van het boekjaar	2,26	0,11

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

in duizenden EUR	30-06-2010	30-06-2009
Resultaat van het boekjaar	9 332	437
Andere elementen van het resultaat		
Kasstroomafdekkingen	973	-561
Andere elementen van het resultaat	973	-561
VOLLEDIG RESULTAAT	10 305	-124
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 23	0
AANDEEL VAN IMMOBEL	10 328	- 124