



IMMOBEL
since 1863

“Building the future, adding value.”

Brussel, 31 augustus 2011 – 17u 40
Gereguleerde informatie

PERSMEDEDELING

IMMOBEL kondigt goede resultaten aan voor het eerste semester 2011

- **Netto geconsolideerde winst: 9,7 MEUR (9,3 MEUR per 30 juni 2010).**
- **Geconsolideerd bedrijfsresultaat: 11 MEUR (10,6 MEUR per 30 juni 2010).**
- **Belangrijke aanwinsten in haar drie activiteitsdomeinen.**
- **Aanvang met succes van de vestigingsstrategie in Centraal Europa.**
- **Gezonde financiële structuur en netto financiële schuldenlast beperkt tot 64%.**

De marktsituatie

Op de kantoormarkt is de huuractiviteit in Brussel verslechterd gedurende de eerste helft ten opzichte van 2010, onder de gemiddelden van 5 en 10 jaar. De “take-up” bedroeg 110.000 m², wat overeenkomt met de helft van het gemiddelde op lange termijn. De leegstandsgraad is nog steeds hoog (11,2% of 1,6 mio m²), wat de stijging van de huurprijzen afremt en het toekennen van huurvoordelen bevordert.

De kantoorbeleggingsmarkt heeft zich hersteld in termen van volume gedurende de eerste zes maanden van 2011; de meeste transacties gebeurden voor rekening van lokale en Duitse beleggers.

Het rendement voor kantoren (Prime) verhuurd voor 6/9 jaar te Brussel (Leopoldwijk) heeft zich gestabiliseerd op 6%. Met betrekking tot de onveranderlijke en geïndexeerde huurcontracten op lange termijn voor de Europese instellingen, bedraagt het rendement ongeveer 5%.

De markt van nieuw residentieel vastgoed en van de verkavelingen was actief gedurende het eerste semester.

*

Inzake de kantoormarkt in Warschau, werd de eerste helft van 2011 gekenmerkt door een hoge vraag vanwege de bezetters. In vergelijking met de totale “take-up” voor de overeenkomstige periode vorig jaar (220.000 m²), werd meer dan 321.000 m² verhuurd.



Na de stabilisatie van de leegstandsgraad in 2010, is deze graad nog gezakt tengevolge de goede vraag en het beperkt aanbod. Aan het einde van het eerste semester van 2011 bleef ongeveer 6,2% van de voorraad moderne kantoren in Warschau zonder bezetter (6,7% in CBD, 9,0% in het stadscentrum en 5,2% in gedecentraliseerde locaties). De leegstand zal naar verwachting verder afnemen als gevolg van het relatief lage aantal nieuwe opleveringen.

Het rendement voor kantoren (Prime) verhuurd voor 5/10 jaar te Warschau (CBD) is gedaald tot 6,25% gedurende het eerste semester 2011.

IMMOBEL in die markt

IMMOBEL heeft

- twee gemengde projecten, bestemd voor de ontwikkeling van kantoren en handelspanden, verworven in Polen, het ene in het hartje van Warschau (+/- 20.000 m²) en het andere, in het centrum van Poznan (+/- 7.600 m²);
- de vennootschap eigenaar van de site Papeblok te Tervuren aangekocht, op dewelke is voorzien 2 residentiële gebouwen op te trekken, welke de ontwikkeling van een 60-tal appartementen zouden moeten toelaten;
- gronden bestemd voor verkaveling in woonzone aangekocht voor een totale oppervlakte van 35,4 ha.

IMMOBEL heeft een huurovereenkomst voor 65.000 m² ondertekend met de Regie der Gebouwen in het voordeel van de Federale Politie, met betrekking tot de fasen D en F van het project Belair (deelneming 40%), naar aanleiding van het besluit van de Raad van Ministers van december 2010. Ten gevolge van deze verhuur, werden de afbraakwerken en herstellings-wederopbouwwerken van dit belangrijk project gestart.

De Groep heeft :

- haar deelneming van 20% in het gebouw South Crystal, gelegen nabij het Zuidstation, verkocht aan Ethias;
- een handelspand te Waver verkocht, waar Décathlon een verkoopsoppervlakte van 4.400 m² huisvest;
- 43 appartementen verkocht in het project Château de Beggen (Groothertogdom Luxemburg) (deelneming 50%), 15 appartementen in het project Boomkleverstuin (Brussel), en 24 appartementen in Résidence Vallée du Maelbeek (Brussel) (deelneming 50%);
- 65 verkopen van terreinen gerealiseerd.

Eind mei heeft de Groep tevens fase III van het project Forum, voorverkocht eind 2009, aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers opgeleverd, in overeenstemming met haar werkschema en met de overeenkomst.

IMMOBEL heeft met haar banken eveneens de hernieuwing onderhandeld van haar corporate kredietlijn voor 3 jaar voor een totaalbedrag van 85 MEUR, alsook het project financing krediet met betrekking tot de ontwikkeling van het project Okraglak te Poznan voor een periode van 2 jaar voor een totaalbedrag van 10 MEUR.

Gebeurtenissen sedert 1 juli 2011

Sinds 1 juli 2011 heeft zich geen gebeurtenis voorgedaan die mogelijk een weerslag had kunnen hebben op de financiële situatie.



Perspectieven voor het boekjaar 2011

IMMOBEL verwacht geen fundamentele verandering op korte termijn, rekening houdend met het aanhoudende ongunstig klimaat op de kantoormarkt in Brussel en zijn postcyclische karakter.

Op basis van de huidige informatie, kan het tweede semester niet automatisch geëxtrapoleerd worden op basis van het resultaat van de eerste zes maanden. Het resultaat voor het boekjaar 2011 zou hoger moeten zijn dan datgene van 2010.

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.

■

Gaëtan Piret, Gelegeerd Bestuurder, licht toe: *“Gezien de inbreng van de drie vakgebieden van IMMOBEL en, meer in het bijzonder, van de Verkavelingen, kunnen wij opnieuw positieve resultaten voorleggen. De Groep voert met succes haar strategie van geografische diversificatie in door de aankoop van twee projecten welke belangrijk zijn voor de toekomstige ontwikkeling van IMMOBEL en bestudeert andere projecten in Centraal Europa en in Vlaanderen.”*

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 2011.

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 meer informatie:

Gaëtan PIRET*, Gedelegeerd Bestuurder

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

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



**Geconsolideerde cijfers
in MEUR**

	31/12/2010	30/06/2011	30/06/2010
Omzet	81,85	38,31	48,21
Bedrijfsresultaat	13,22	11,04	10,64
Netto financiële kosten	-4,88	-1,70	-2,39
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	8,34	9,34	8,25
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	2,86	0,17	1,17
Resultaat vóór belastingen	11,20	9,51	9,42
Belastingen	-0,67	0,19	-0,09
Resultaat van de periode	10,53	9,70	9,33
Aandeel van de Groep in het resultaat van de periode	10,55	9,71	9,36
Netto cashflow (*)	8,46	9,42	10,25

**Geconsolideerde cijfers
in EUR**

	31/12/2010	30/06/2011	30/06/2010
Basisresultaat per aandeel	2,56	2,35	2,26
Bruttodividend per aandeel	1,25	NA	NA
Aantal aandelen	4.121.934	4.121.934	4.121.934

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



Resultaat in evenwicht

IMMOBEL heeft per 30 juni 2011 een geconsolideerde omzet van 38,3 MEUR gerealiseerd tegenover 48,2 MEUR per 30 juni 2011. Niettegenstaande deze lichte omzetsdaling, blijft het bedrijfsresultaat in evenwicht tegenover vorig jaar, hetwelk 11 MEUR bedraagt per 30 juni 2011 tegenover 10,6 MEUR per 30 juni 2010.

De netto financiële kosten bedragen - 1,7 MEUR tegenover - 2,4 MEUR per 30 juni 2010. Deze werden gunstig beïnvloed door o.m. positieve aanpassingen van de *fair value* van de financiële instrumenten ter hoogte van 0,6 MEUR.

Het nettoresultaat van de periode bedraagt 9,7 MEUR in lijn met datgene van juni 2010.

Gezonde financiële structuur

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 176,7 MEUR per 30 juni 2011, hetzij 52% van de totale activa.

De netto financiële schulden (113 MEUR) zijn toegenomen tegenover 31 december 2010 (54 MEUR). Het grote aantal aankopen en investeringen in ontwikkelingen van het 1^{ste} semester verklaren deze toename.

De netto schuld ratio op eigen vermogen bedraagt 64% per 30 juni 2011 tegenover 31% per einde vorig boekjaar.

De voorraad bedraagt 299 MEUR tegenover 243 MEUR per einde 2010, hetzij een toename met 56 MEUR. Deze voorraadtoename, gevolg van een actieve aankoop- en investeringspolitiek, heeft plaatsgevonden in haar drie vakgebieden.

Geconsolideerde balans in KEUR	31-12-2010	30-06-2011
Voorraad	243 049	298 546
Participaties	7 822	4 030
Vorderingen & overige activa	18 398	21 885
Cash	34 239	17 648
TOTAL ACTIVA	303 508	342 109
Eigen vermogen	172 129	176 681
Voorzieningen	5 706	5 851
Financiële schulden	88 180	130 632
Leveranciers en overige passiva	37 493	28 945
TOTAL PASSIVA	303 508	342 109



Geconsolideerde resultatenrekening

in KEUR	30-06-2011	30-06-2010
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	39 177	50 841
Omzet	38 307	48 212
Overige bedrijfsopbrengsten	870	2 629
BEDRIJFSKOSTEN	-28 138	-40 196
Kost van de verkopen	-19 047	-32 137
Personeelskosten	-3 253	-3 132
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	- 212	91
Overige bedrijfskosten	-5 626	-5 018
BEDRIJFSRESULTAAT	11 039	10 645
Renteopbrengsten	312	445
Rentelasten	-2 393	-1 865
Overige financiële opbrengsten	656	4
Overige financiële kosten	- 273	- 973
FINANCIEEL RESULTAAT	-1 698	-2 389
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	172	1 169
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	9 513	9 425
Belastingen	191	- 93
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	9 704	9 332
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	9 704	9 332
Aandeel van de minderheidsbelangen	-7	-23
AANDEEL VAN IMMOBEL	9 711	9 355
Basisresultaat en verwaterd resultaat per aandeel (in EUR)		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten / Resultaat van het boekjaar	2,35	2,26

Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat

in KEUR	30-06-2011	30-06-2010
Resultaat van het boekjaar	9 704	9 332
Kasstroomafdekkingen	0	973
Andere elementen van het resultaat	0	973
VOLLEDIG RESULTAAT	9 704	10 305
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 7	- 23
AANDEEL VAN IMMOBEL	9 711	10 328