

# BILAN & PERSPECTIVE 2008 - 2009

Séminaire de Hemptinne 5 novembre  
2008





# OUFFF!!!

Take-up 3<sup>ème</sup> trimestre meilleur que prévu:

2008 Q1	2008 Q2	2008 Q3
99 000 m <sup>2</sup>	133 000 m <sup>2</sup>	150 000 m <sup>2</sup>

# 5 GROSSES TRANSACTIONS Q3



## ■ Agences de l'Union Européenne

→ 30.000 m<sup>2</sup> (Covent Garden)

## ■ BNP Paribas:

→ 8.600 m<sup>2</sup> (Espace Rolin)

## ■ Smals:

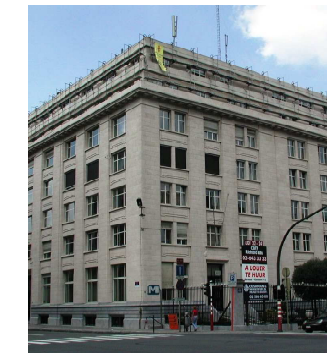
→ 7.910 m<sup>2</sup> (Premium)

## ■ Régie des Bâtiments:

→ 7.500 m<sup>2</sup> (Parliament Corner)

## ■ Unizo-SVMB:

→ 6.300 m<sup>2</sup> (Premium)

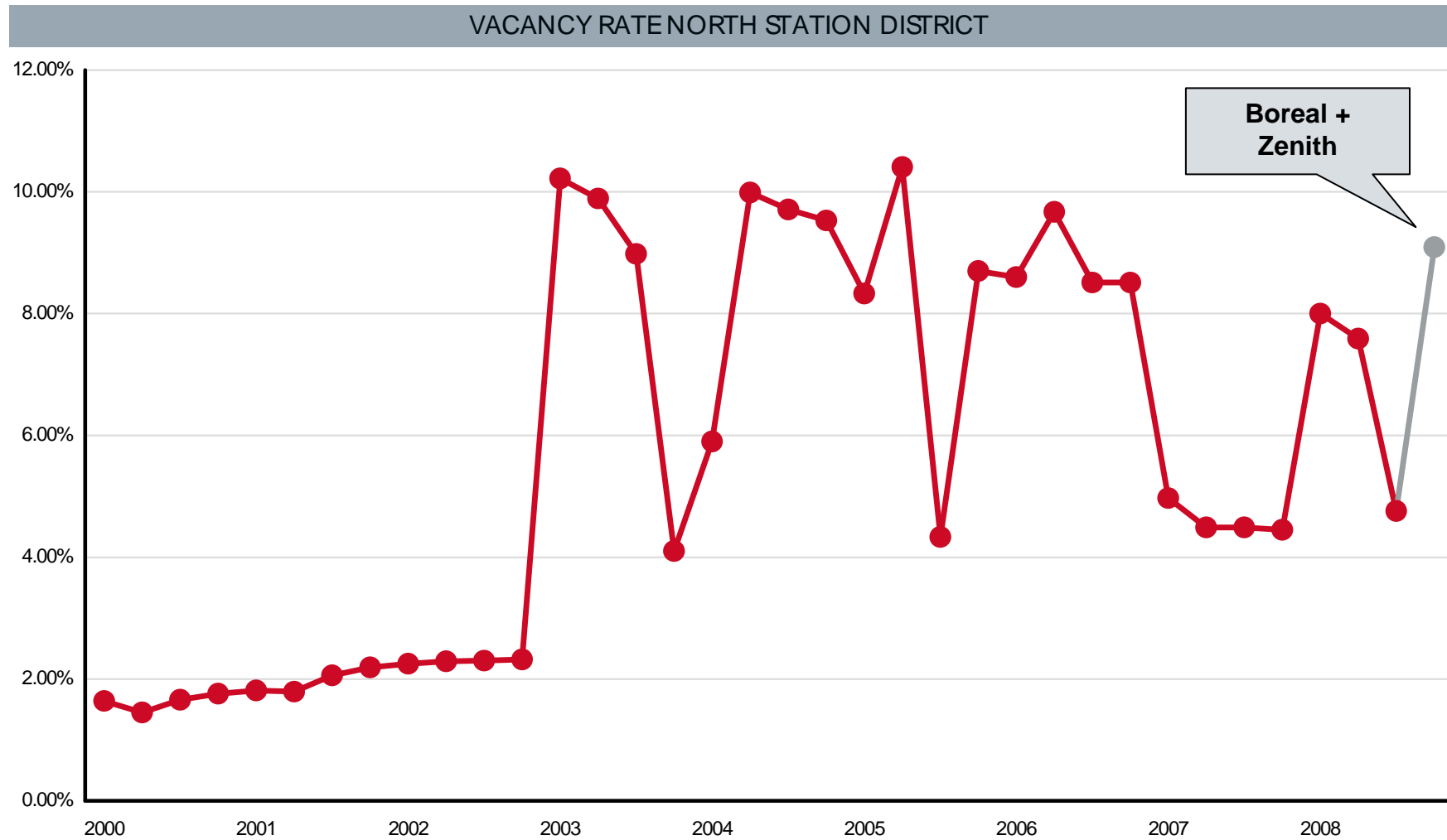


# TAUX DE VACANCE «QUARTIER NORD»



Avant deal «Covent Garden» → 7,6%

Après deal «Covent Garden» → 4,8%



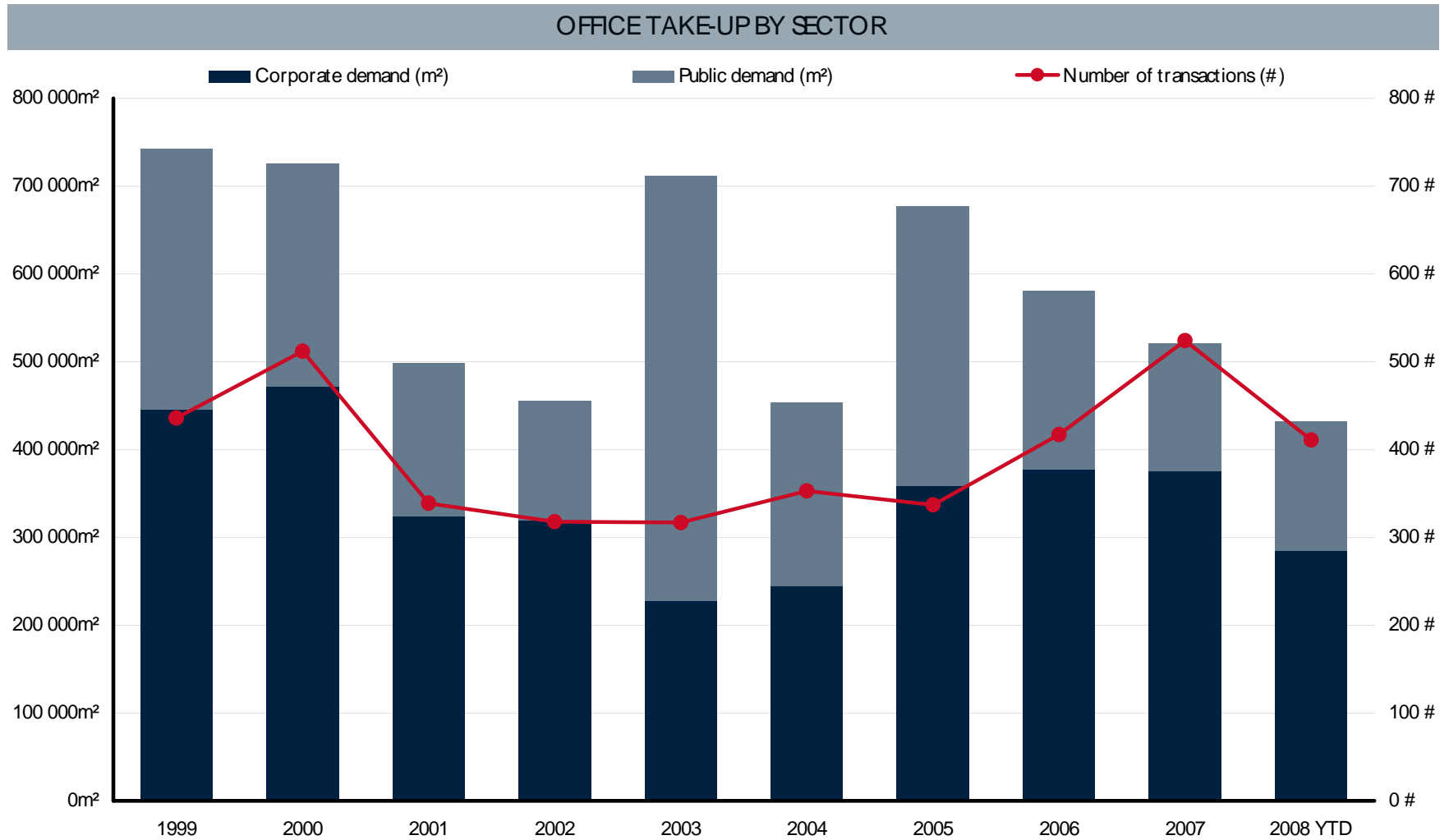
source: Cushman & Wakefield. 1/10/2008

# MERCI AUSSI A



- L'Europe: d'avoir loué 10.000 m<sup>2</sup> «Espace Orban I» (bail annuel) + 5.000 m<sup>2</sup> Rue Colonel Bourg 115 + 10.000 m<sup>2</sup> Rue des Nerviens 105 + 7.000 m<sup>2</sup> «City Garden» Rue Joseph II
- La SNCB: 13.000 m<sup>2</sup> au Midi dans «Ring Station Campus» (département informatique) + 10.000 m<sup>2</sup> dans «South Express» (filiale TUC RAIL)
- Securex: Achat 8.000m<sup>2</sup> - «Fusio Building» (Cours St-Michel)
- Ambassade des Pays Bas: 7.200m<sup>2</sup> - Cortenbergh 4-10
- Mission de Pologne auprès de l'UE: Achat 7.000 m<sup>2</sup> - Rue Stevin 139
- IBM: 6.000 m<sup>2</sup> dans «Woluwe 102» (ex HP)
- Group 4S: 6200 m<sup>2</sup> au «Medialaan»
- Arcelor: 6.000 m<sup>2</sup> dans «Ellipse» (Quartier Nord)
- Arval: 5.000 m<sup>2</sup> à «Ikaros Business Park» (pré location)
- Accenture: 4.800 m<sup>2</sup> au Boulevard de Waterloo 16

# TAKE-UP ACTUEL +/- 432.000 m<sup>2</sup>



Source: Cushman & Wakefield, Expertise Immo Media. 31/10/2008

# CHIFFRES DU MARCHE BUREAUX BRUXELLOIS

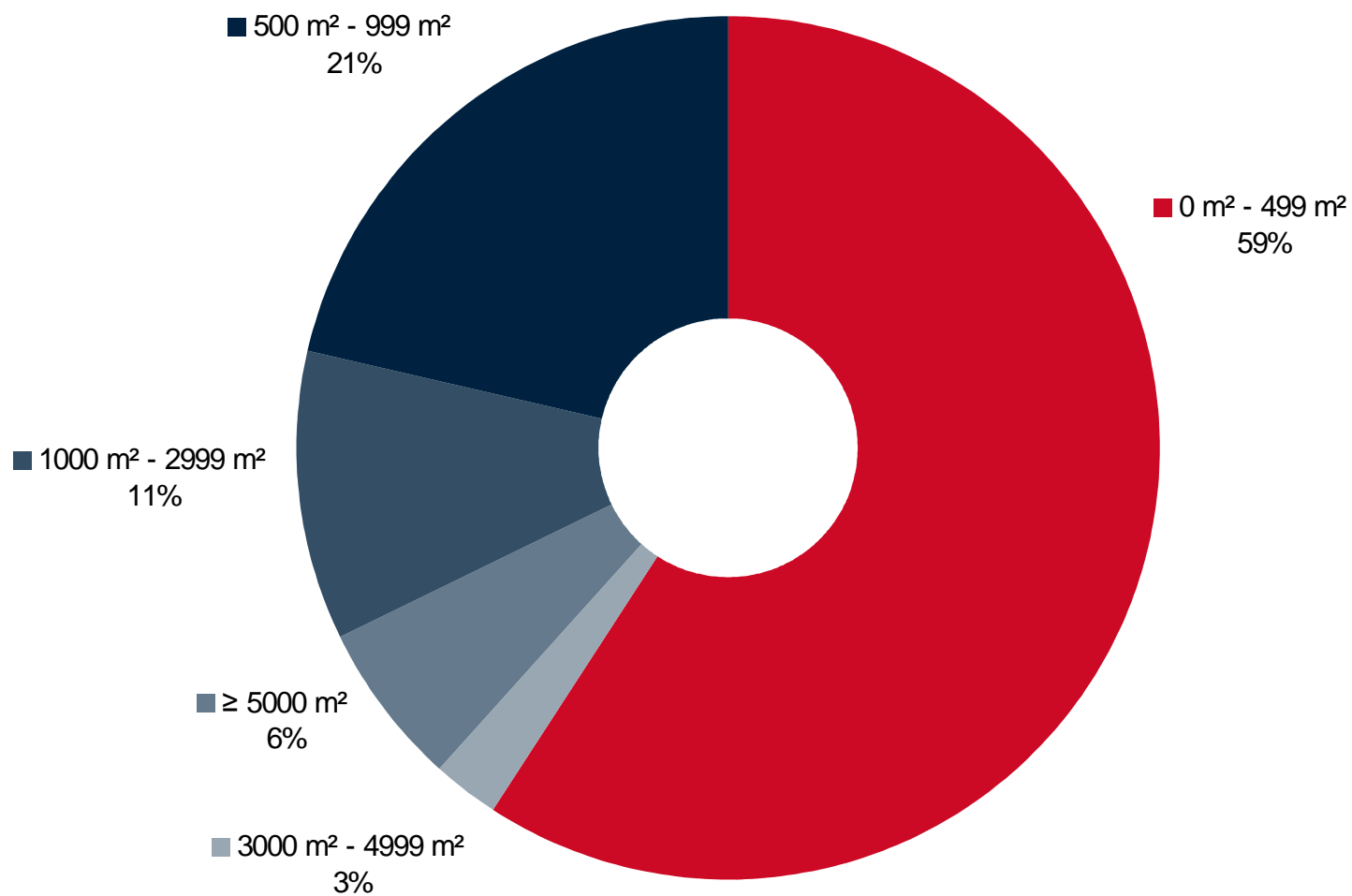


DISTRICT	VACANCY	VACANCY GRADE A	UNDER CONSTRUCTION	PRELET	TAKE-UP
● BRUSSELS	1.235.852 m <sup>2</sup>	340.830 m <sup>2</sup>	789.463 m <sup>2</sup>	164.149 m <sup>2</sup>	432.515 m <sup>2</sup>
● CBD	541.488 m <sup>2</sup>	189.390 m <sup>2</sup>	559.773 m <sup>2</sup>	102.757 m <sup>2</sup>	237.184 m <sup>2</sup>
● Leopold	276.115 m <sup>2</sup>	108.132 m <sup>2</sup>	154.662 m <sup>2</sup>	9.362 m <sup>2</sup>	86.564m <sup>2</sup>
● Pentagon	102.707 m <sup>2</sup>	23.092 m <sup>2</sup>	201.665 m <sup>2</sup>	34.583 m <sup>2</sup>	43.890 m <sup>2</sup>
● North Station	72.007 m <sup>2</sup>	54.141 m <sup>2</sup>	89.125 m <sup>2</sup>	38.000 m <sup>2</sup>	59.564 m <sup>2</sup>
● Louise	69.929 m <sup>2</sup>	4.025 m <sup>2</sup>	51.453 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	18.998 m <sup>2</sup>
● South Station	20.731 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	62.878 m <sup>2</sup>	20.812 m <sup>2</sup>	28.168 m <sup>2</sup>
● Decentralised	339.431 m <sup>2</sup>	92.365 m <sup>2</sup>	77.881 m <sup>2</sup>	35.446 m <sup>2</sup>	85.696 m <sup>2</sup>
● Periphery	354.933 m <sup>2</sup>	59.075 m <sup>2</sup>	151.849 m <sup>2</sup>	25.926 m <sup>2</sup>	109.635 m <sup>2</sup>

# 80% DE LOCATIONS ENTRE 0 ET 1000 m<sup>2</sup>



NUMBER OF DEALS BY SURFACE



source: Cushman & Wakefield. 2008



## QUELQUES IMMEUBLES «TROP LONGTEMPS VIDES»



**Waterside**, Quai de Willebroeck  
33b

Quartier Nord

12.000 m<sup>2</sup>

**Rue de la Science 14**

Quartier Léopold

12.000 m<sup>2</sup>



## QUELQUES IMMEUBLES «TROP LONGTEMPS VIDES»



**Rue Belliard 5-7**

Quartier Léopold

13.000 m<sup>2</sup>



**Avenue des Communautés 110**

Quartier Décentralisé

13.500 m<sup>2</sup>

## QUELQUES IMMEUBLES «TROP LONGTEMPS VIDES»



**Rue de la Loi 15**

Quartier Leopold

17.000 m<sup>2</sup>



# CHANGER DE STRATEGIE «LOUER EN MORCEAU»



**Avenue de Cortenbergh 71**  
Quartier Léopold



**Avenue de Cortenbergh 172**  
Quartier Léopold

# CHANGER DE STRATEGIE «LOUER EN MORCEAU»



**Rue Belliard 12**  
Quartier Léopold



**Rue Montoyer 47**  
Quartier Léopold

# CHANGER DE STRATEGIE «LOUER EN MORCEAU»



**Boulevard de la Woluwe 2**

Quartier Décentralisé



**Rue Neerveld 109**

Quartier Décentralisé



# IMMEUBLES «MYSTERE»



**De Ligne – Rue Montagne de l’Oratoire 1**

Quartier Pentagon

33.000 m<sup>2</sup>



**Orban 1 – Square Frère-Orban 7-10**

Quartier Léopold

12.000 m<sup>2</sup>

# IMMEUBLES «MYSTERE»



**The Jump – Rue de Trèves  
25**

Quartier Léopold

17.000 m<sup>2</sup>



**Trèves-Loi – Rue de la Loi 75**

Quartier Léopold

17.000 m<sup>2</sup>



# IMMEUBLES «MYSTERE»



**Winterthur Building – Avenue des Arts 55-56**

Quartier Léopold

21 000 m<sup>2</sup>

# ARRIVEE DE GROS «TANKERS»



**Boreal – Rue du Progrès 55**

Quartier Nord

35.000 m<sup>2</sup>

# ARRIVEE DE GROS « TANKERS »



**The Capital – Avenue de Cortenbergh 1**

Quartier Leopold

50.000 m<sup>2</sup>

# ARRIVEE DE GROS « TANKERS »



**Marquis – Rue du Marquis 1**

Quartier Pentagon

28.000 m<sup>2</sup>



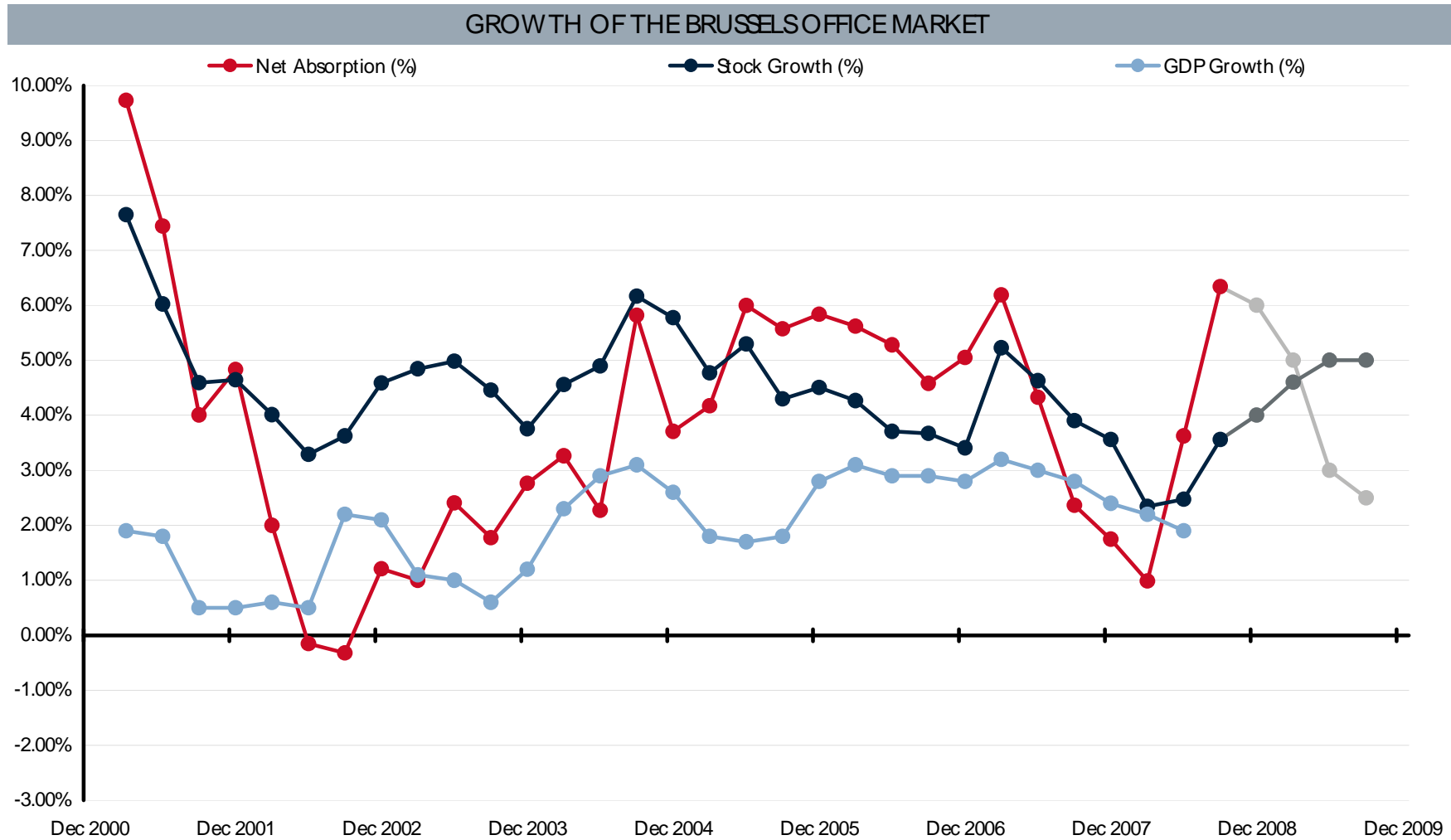
**Zenith – Boulevard du Roi Albert II**

Quartier Nord

30.000 m<sup>2</sup>



# PERSPECTIVE 2009



source: Cushman & Wakefield. 1/10/2008. All data are consistent with percentage changes versus the corresponding period of the previous year.

# MARCHE STABLE



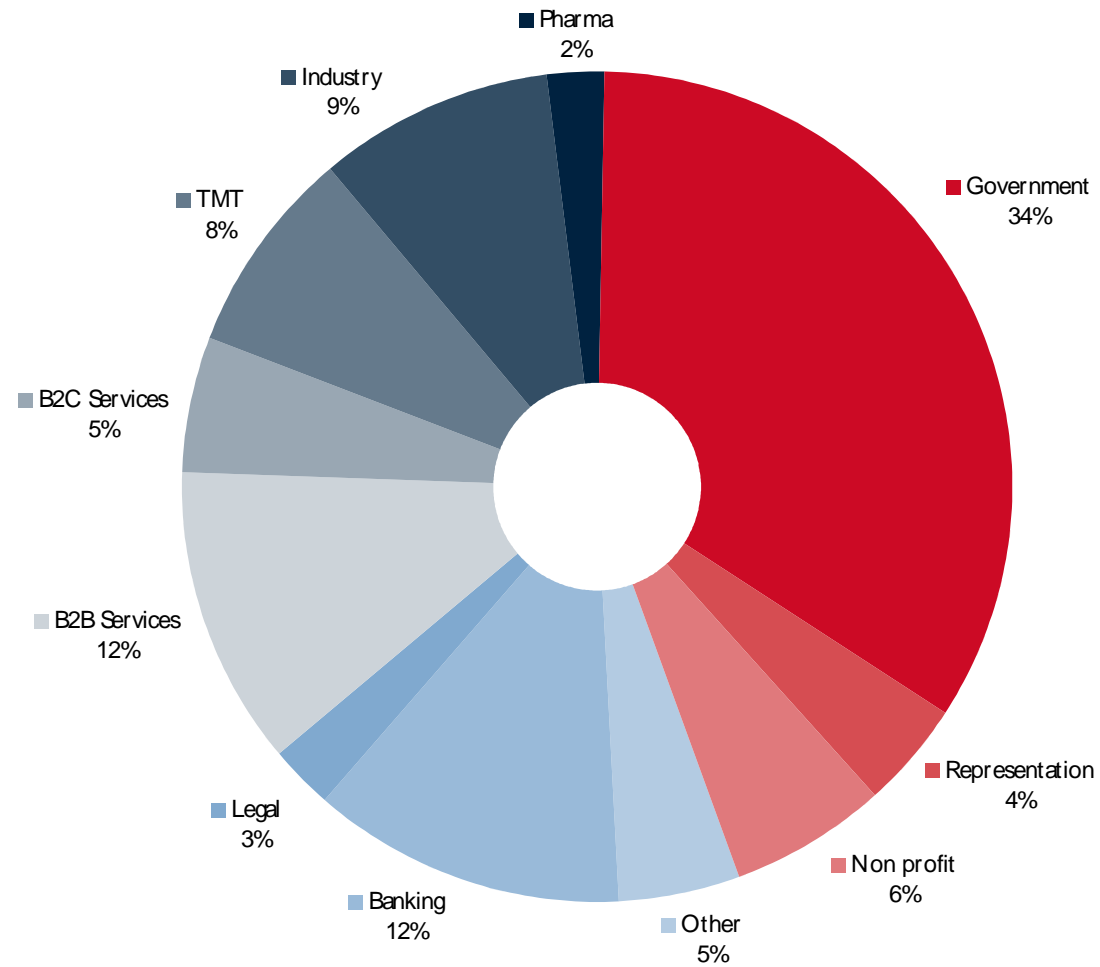
## TAKE-UP 2003-2008 BY OCCUPIERS CATEGORIE

	DOMESTIC	FOREIGN
CORPORATE	30 %	26%
PUBLIC	22%	22%

# TAKE-UP 2003-2008



TAKE-UP 2003-2008 BREAKDOWN BY BUSINESS SECTOR



source: Cushman & Wakefield, Expertise Immo Media. 2003-2008 5-year-average

# C&W WE'RE THERE!



Cushman & Wakefield is the world's pre-eminent real estate services firm. Founded in 1917, the firm has 201 offices in 55 countries around the globe, and more than 12,000 talented professionals. In Europe, Middle East and Africa the firm's operations extend to more than 1,500 professionals in 34 countries. The firm delivers integrated solutions by actively advising, implementing and managing on behalf of landlords, tenants, and investors through every stage of the real estate process. These solutions include helping clients to buy, sell, finance, lease, and manage assets. C&W also provides valuation advice, strategic planning and research, portfolio analysis, and site selection and space location assistance, among many other advisory services. To find out more about C&W, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com).

## ***Advisory / Professional Services***

- *Client Solutions*
- *Strategic Advisory*
- *Valuation*
- *Finance*
- *Research & Consultancy*



## ***Brokerage Services***

- *Office*
- *Retail*
- *Industrial*
- *Investment Consultancy*

## ***Asset Services***

- *Property Management*
- *Facilities Management*
- *Project Management*