



IMMOBEL
1863 - 2013
150 years

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

Brussel, 27 maart 2014
17u40
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2013

**IMMOBEL kondigt een kleine winst aan,
ondanks het uitstel van de verkoop van
het Belair 1 project tot begin 2014**

- **Geconsolideerd nettoresultaat van 1,5 MEUR.**
- **Belangrijke aankopen en ontwikkelingen ten belope van 130 MEUR.**
- **357 wooneenheden verkocht in 2013.**
- **Ruime, gediversifieerde portefeuille van projecten voor een globale waarde van 465 MEUR, hetzij een toename van 105 MEUR in vergelijking met 2012.**

2013 toont een klein nettoresultaat van 1,5 MEUR ondanks een zeer beperkte activiteit in de kantoren sector.

De Vennootschap heeft desondanks de vruchten geplukt van de talrijke investeringen gedurende de laatste jaren in het Residentieel vastgoed en in de Verkavelingen. Deze 2 sectoren hebben inderdaad in 2013 een belangrijke activiteit gekend.

In de loop van het jaar 2013 breidde IMMOBEL haar activiteiten verder uit (aankoop, ontwikkeling, verhuur en verkoop) in haar 3 basisactiviteiten: Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen, en dit in de 3 landen waar zij aanwezig is: België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen.

Eind 2013 is het portfolio van IMMOBEL evenwichtig verspreid, sterk toegenomen (+ 29 %) en heeft een boekwaarde van 465 MEUR, als volgt opgedeeld (op basis van de boekwaarde van de voorraden per 31.12.2013):

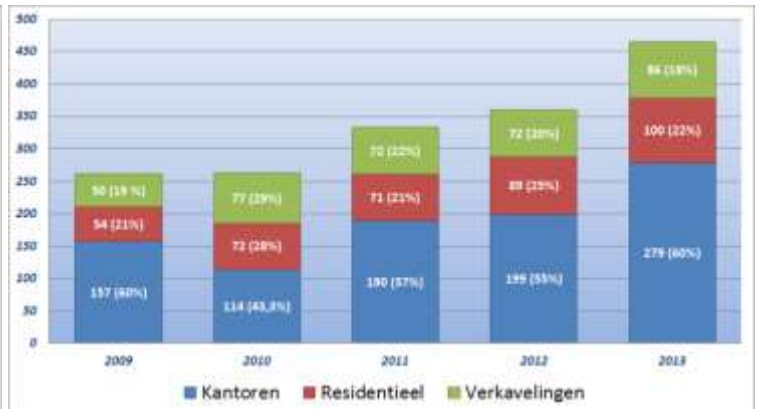
“Building the future, adding value.”



Portfolio per land, in MEUR



Portfolio per activiteit, in MEUR



Uitgedrukt in m² in ontwikkeling, vertegenwoordigt dit (voor 100 % participatie) om en bij de 310.000 m² kantoren, meer dan 3.000 wooneenheden en ongeveer 450 ha verkavelingen, in verschillende ontwikkelingsstadia.

Gedurende het afgelopen boekjaar heeft IMMOBEL, meer in het bijzonder:

- 3 belangrijke aankopen (alleen of in partnerschap) afgerond (“Kons” in Luxemburg, “CBD One” in Warschau en “Groene Hond” in Brussel - Sint-Pieters-Woluwe), alsook verschillende gronden verworven in België, voor een totale oppervlakte van 26,6 ha, met het oog op verkaveling;
- met de Regie der Gebouwen voor rekening van zijn gebruiker, de Federale Politie, het “RAC 1” project voorlopig opgeleverd;
- een lange termijn huur ondertekend met ING voor de vestiging van haar nieuwe Luxemburgse zetel in het “Kons” project;
- 256 appartementen en woningen verkocht in 13 residentiële projecten, alsook 101 kavels in verkavelingen;
- de stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor het “Gateway” project, de bouwvergunning voor het “Cedet” project (Warschau), de stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van 341 nieuwe wooneenheden, alsook de verkavelingsvergunningen voor een oppervlakte van 30 ha bekomen;
- een private plaatsing van obligaties gerealiseerd op 19 maart 2013 voor een bedrag van 60 MEUR; deze loopt ten einde in maart 2018 en genereert een bruto jaarlijkse interest van 5,5 %. IMMOBEL heeft ook, alleen of met haar partners, kredietlijnen voor ongeveer 310 MEUR (voor 100 % participatie) met betrekking tot 12 projecten verkregen of vernieuwd.

“Building the future, adding value.”



De financiële toestand van IMMOBEL op 31 december 2013 kan als volgt samengevat worden:

- een financiële netto-schuld op eigen vermogen van 147 % (ten opzichte van 85 % op 31 december 2012);
- een financiële schuldenlast op stockwaarde (“loan to cost”) van 65 % (ten opzichte van 52 % eind 2012).

* * *

Vooruitzichten

Zoals reeds meegedeeld, gezien de positieve evolutie van de activiteiten van IMMOBEL zowel in haar drie vastgoedsectoren als in de drie landen waar ze actief is, meent IMMOBEL dat, voor zover:

- de verwachte resultaten voor de departementen kantoren, residentieel en verkavelingen bevestigd worden, en
- er geen onvoorziene omstandigheden zouden plaatsvinden,

het nettoresultaat voor het eerste semester van 2014, ongeveer het dubbel zou moeten zijn vergeleken met dit van het jaar 2012, dat 11,7 MEUR beliep.

* * *

De Raad van Bestuur welke de rekeningen per 30 juni 2014 zal vaststellen, zal de betaling van een interim-dividend (betaalbaar in september 2014) overwegen, afhankelijk van zowel het halfjaarlijks resultaat, als van de voorwaardelijke resultaten voor het jaar 2014.

* * *

Financiële kalender

Algemene Vergadering van de Aandeelhouders	22 mei	2014
Resultaten van het eerste semester 2014	29 augustus	2014

* * *

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden geen aanleiding hebben gegeven tot betekenisvolle correcties die zouden moeten aangebracht worden aan de boekhoudkundige informatie in het Persbericht. De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen die in de Europese Unie gelden.

Voor meer informatie:

Gaëtan PIRET*, CEO
T. +32(0)2 422 53 23 * BVBA
gaetan.piret@immobel.be

Over IMMOBEL:

IMMOBEL, beursgenoteerd te Brussel sedert 19 september 1863, is al 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en ook in Polen. IMMOBEL is zowel bedrijvig in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed en de verkavelingen, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren, die waarde creëren op lange termijn, die zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

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



Geconsolideerde cijfers in MEUR

	31/12/2013	31/12/2012
Omzet	53,85	126,77
Bedrijfsresultaat	10,57	19,37
Netto financiële kosten	-9,27	-6,79
Bedrijfsresultaat na aftrek van de netto financiële kosten	1,30	12,58
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,19	0,02
Resultaat vóór belastingen	1,49	12,60
Belastingen	-0,02	-0,91
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	1,47	11,69

Resultaat van het boekjaar	1,47	11,69
Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar	1,47	11,70

Netto cashflow (*)	0,02	7,95
--------------------	------	------

Geconsolideerde cijfers in EUR

	31/12/2013	31/12/2012
Basisresultaat per aandeel	0,36	2,84
Brutodividend per aandeel	0,00	1,40
Aantal aandelen	4.121.987	4.121.987

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



Geconsolideerde resultatenrekening

IMMOBEL boekte in 2013 een omzet van 53,85 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 10,57 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 126,77 MEUR en een bedrijfsresultaat van 19,37 MEUR in 2012.

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 8,96 MEUR geregistreerd, vergeleken met 78,13 MEUR in 2012.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling bedraagt 29,78 MEUR, tegen 37,22 MEUR in 2012; de omzet in de Verkaveling beloopt 15,11 MEUR, tegen 11,42 MEUR in 2012.

De netto financiële kosten stegen met 2,48 MEUR, of -9,27 MEUR tegenover - 6,79 MEUR in 2012. Deze stijging is vooral toe te schrijven aan de obligatielening van 60 MEUR die tegen een rentevoet van 5,5 % werd uitgegeven in maart 2013.

Zodoende beloopt het nettoresultaat van het boekjaar 2013, 1,47 MEUR tegen 11,70 MEUR in 2012.

Balans: sterke toename van de projecten in voorraad

Geconsolideerde balans

in duizenden EUR	31-12-2013	31-12-2012
Voorraad	464 655	359 924
Participaties	1 097	2 369
Handelsvorderingen en andere activa	29 818	28 356
Cash	31 394	26 918
TOTAL ACTIVA	526 964	417 567
Eigen vermogen	183 177	187 731
Voorzieningen	2 241	2 481
Financiële schulden op lange termijn	151 450	135 528
Financiële schulden op korte termijn	148 757	51 788
Leveranciersschulden en overige	41 339	40 039
TOTAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	526 964	417 567

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt op 31 december 2013 183,2 MEUR, of 34,8 % van de totale activa. Dit bedroeg 187,7 MEUR in 2012. Dit vertegenwoordigt eind 2013 een waarde van 44,4 EUR per aandeel tegen 45,6 EUR eind 2012.

De netto thesauriëstaat van de Groep, zijnde het saldo tussen de langlopende en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, bedraagt eind 2013, -269 MEUR tegenover -160 MEUR eind 2012. Dat betekent dat de netto schuld met 108 MEUR toenam. De verhouding tussen netto schuld en eigen vermogen bedraagt eind 2013 147 %, vergeleken met 85 % eind 2012.

De voorraad stijgt met 105 MEUR, hij bedraagt 465 MEUR tegenover 360 MEUR eind 2012.



Geconsolideerde resultatenrekening

in duizenden EUR	31-12-2013	31-12-2012
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	65 114	133 706
Omzet	53 847	126 771
Overige bedrijfsopbrengsten	11 267	6 935
BEDRIJFSKOSTEN	-54 543	-114 333
Kostprijs van de omzet	-35 152	-95 135
Personeelskosten	-7 982	-8 013
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 435	- 675
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 60	377
Overige bedrijfskosten	-10 914	-10 887
BEDRIJFSRESULTAAT	10 571	19 373
Renteopbrengsten	293	465
Rentelasten	-9 193	-6 529
Overige financiële opbrengsten & kosten	- 370	- 727
FINANCIEEL RESULTAAT	-9 270	-6 791
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	189	23
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFS	1 490	12 605
Belastingen	- 20	- 910
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	1 470	11 695
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	1 470	11 695
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 1	- 10
AANDEEL VAN IMMOBEL	1 471	11 705
BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten/Resultaat over de periode	0,36	2,84

Geconsolideerde staat van het totaal resultaat

in duizenden EUR	31-12-2013	31-12-2012
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	1 470	11 695
Andere elementen van het totaal resultaat - elementen die later worden hergebruikt in de resultatenrekening	- 99	827
Omrekeningsverschillen	- 99	1 083
Omrekeningsverschillen - recycling in de resultatenrekening	-	- 256
Andere elementen van het totaalresultaat - elementen die worden niet later hergebruikt in de resultatenrekening	- 208	- 330
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	- 208	- 330
Andere elementen van het totaal resultaat	- 307	497
TOTAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	1 163	12 192
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 1	- 10
AANDEEL VAN IMMOBEL	1 164	12 202