



“Building the future, adding value.”

IMMOBEL
1863 - 2013
150 years

Bruxelles, 27 mars 2014
17h40
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS 2013

**IMMOBEL annonce un résultat en léger bénéfice,
malgré le report début 2014 de la vente du projet Belair 1**

- Résultat net consolidé de 1,5 MEUR.**
- Importantes acquisitions et développements pour 130 MEUR.**
- 357 unités résidentielles vendues en 2013.**
- Large portefeuille diversifié de projets d'une valeur globale de 465 MEUR, en croissance de 105 MEUR v/v 2012.**

L'année 2013 affiche un résultat net en léger bénéfice, à 1.5 MEUR malgré une activité Bureaux très limitée.

La société a néanmoins bénéficié du résultat de ses investissements significatifs durant les dernières années dans les secteurs du Résidentiel et du Lotissement ; ces 2 secteurs ont en effet connu une activité importante en 2013.

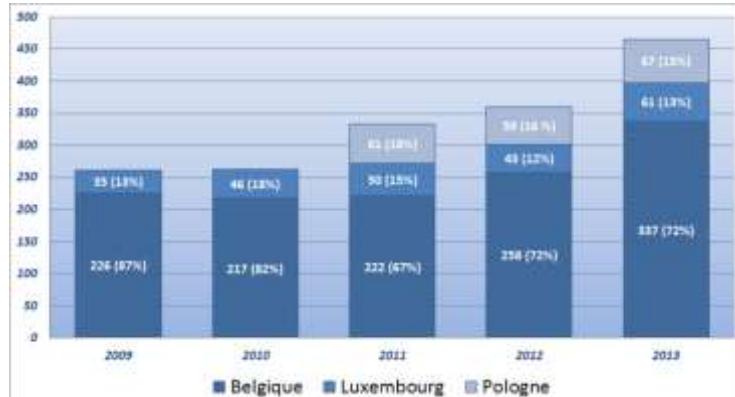
Durant l'année 2013, IMMOBEL a poursuivi ses activités (acquisition, développement, location, vente) dans ses 3 secteurs : les Bureaux, le Résidentiel et le Lotissement, et ce dans les 3 pays où elle est présente : la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg et la Pologne.

Fin 2013, IMMOBEL dispose d'un portefeuille, équilibré de projets, en forte croissance (+ 29 %) s'élevant à 465 MEUR réparti comme suit (sur base de la valeur comptable des stocks au 31.12.2013) :

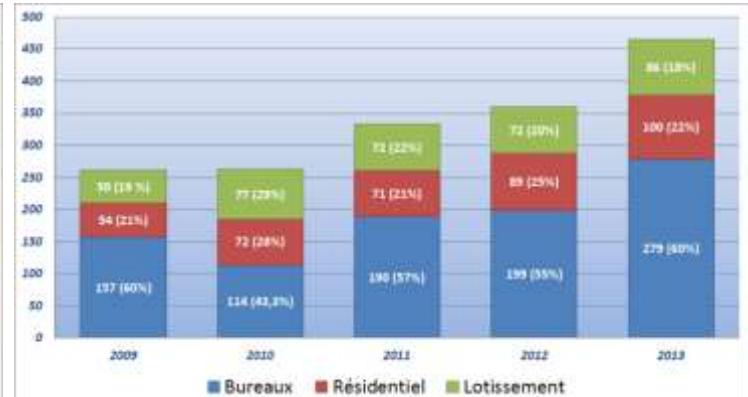
“Building the future, adding value.”



Répartition du portefeuille par pays, en MEUR



Répartition du portefeuille par métier, en MEUR



En termes de m² de développement ceci représente (à 100 %) près de 310.000 m² de bureaux, plus de 3.000 unités de logement et près de 450 ha de lotissements, à différents stades d'avancement.

Durant l'année écoulée, IMMOBEL a plus particulièrement :

- Procédé (seul ou en partenariat) à 3 acquisitions importantes (« Kons » à Luxembourg, « CBD One » à Varsovie et « Chien Vert » à Bruxelles (Woluwe-Saint- Pierre)) et acquis en Belgique différents terrains pour un total 26,6 ha en vue de les lotir ;
- Obtenu la réception provisoire du projet « RAC 1 » par la Régie des Bâtiments pour compte de son occupant, la Police Fédérale ;
- Signé un bail longue durée avec ING qui établira son nouveau siège luxembourgeois dans le projet « Kons » ;
- Vendu 256 appartements et maisons dans 13 projets résidentiels ainsi que 101 unités de terrains dans des lotissements ;
- Obtenu les permis d'urbanisme et d'environnement pour le projet « Gateway », le permis de bâtir pour le projet « Cedet » (Varsovie), des permis d'urbanisme pour des projets résidentiels permettant la mise en chantier de 341 nouvelles unités, ainsi que des permis de lotir portant sur 30 ha ;
- Réalisé le 19 mars 2013 un placement privé d'obligations pour un montant de 60 MEUR, échéant en mars 2018 et générant un intérêt brut annuel de 5,5 %, et a aussi obtenu ou renouvelé, seul ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 310 MEUR (à 100 % de participation) relatif à 12 projets.

* * *

“Building the future, adding value.”



La situation financière d'IMMOBEL peut être synthétisée par deux valeurs au 31 décembre 2013 :

- un endettement financier net sur fonds propres de 147 % (par rapport à 85 % au 31 décembre 2012).
- un endettement financier sur valeur des stocks (« *loan to cost* ») de 65 % (par rapport à 52 % fin 2012).

* * *

Perspectives

Comme déjà annoncé, vu l'évolution positive des activités d'IMMOBEL dans ses trois domaines et zones géographiques, IMMOBEL estime que, pour autant :

- que les résultats des départements bureaux, résidentiels et lotissements prévus se confirment,
- qu'aucun élément imprévu ne se matérialise,

le résultat net du premier semestre 2014 devrait être près du double de celui de l'année 2012, qui s'élevait à 11,7 MEUR.

* * *

Le Conseil d'Administration qui arrêtera les comptes au 30 juin 2014 envisagera le paiement d'un dividende intérimaire (payable en septembre 2014), qui sera fonction tant des résultats semestriels que des perspectives de résultats pour l'année 2014.

* * *

Calendrier financier

Assemblée Générale des Actionnaires	22	mai	2014
Résultats du premier semestre 2014	29	août	2014

* * *

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans le Communiqué de Presse. Les états financiers consolidés ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour plus d'information :

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

A propos d'IMMOBEL:

IMMOBEL, cotée à la Bourse de Bruxelles depuis le 19 septembre 1863, est depuis 150 ans un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Ses métiers se déplient dans les secteurs du bureau, du résidentiel et du lotissement, assurant la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, promouvoir et gérer 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 NYSE Euronext Bruxelles sous le libellé «IMMOBEL». Pour plus d'informations, voir aussi: www.immobel.be

“Building the future, adding value.”



Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2013	31/12/2012
Chiffre d'affaires	53,85	126,77
Résultat opérationnel	10,57	19,37
Coûts financiers nets	-9,27	-6,79
Résultat opérationnel après déduction des coûts financiers nets	1,30	12,58
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	0,19	0,02
Résultat avant impôts	1,49	12,60
Impôts	-0,02	-0,91
Résultat des activités poursuivies	1,47	11,69
Résultat de l'exercice	1,47	11,69
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	1,47	11,70
Cash-flow net (*)	0,02	7,95
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2013	31/12/2012
Résultat de base par action	0,36	2,84
Dividende brut par action	0,00	1,40
Nombre d'actions	4.121.987	4.121.987

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

“Building the future, adding value.”



Compte de résultat consolidé

IMMOBEL a enregistré en 2013 un chiffre d'affaires de 53,85 MEUR générant un résultat opérationnel de 10,57 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 126,77 MEUR et à un résultat opérationnel de 19,37 MEUR en 2012.

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 8,96 MEUR à comparer à 78,13 MEUR en 2012.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 29,78 MEUR contre 37,22 MEUR en 2012, le chiffre d'affaires Lotissement s'élevant à 15,11 MEUR contre 11,42 MEUR en 2012.

Les coûts financiers nets sont en hausse de 2,48 MEUR, -9,27 MEUR contre – 6,79 MEUR en 2012. Cette augmentation est principalement liée à l'emprunt obligataire d'un montant de 60 MEUR au taux de 5,5 % émis en mars 2013.

Le résultat net de l'exercice 2013 s'établit ainsi à 1,47 MEUR contre 11,70 MEUR en 2012.

Bilan : forte augmentation des projets en stocks

Bilan consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2013	31-12-2012
Stocks	464 655	359 924
Participations	1 097	2 369
Créances commerciales & autres actifs	29 818	28 356
Cash	31 394	26 918
TOTAL ACTIF	526 964	417 567
Capitaux propres	183 177	187 731
Provisions	2 241	2 481
Dettes financières à long terme	151 450	135 528
Dettes financières à court terme	148 757	51 788
Dettes fournisseurs et autres	41 339	40 039
TOTAL PASSIF	526 964	417 567

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2013 à 183,2 MEUR soit 34,8 % du total des actifs. Ils s'élevaient à 187,7 MEUR en 2012. Cela représente une valeur de 44,4 EUR par action à fin 2013 contre 45,6 EUR à fin 2012.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève fin 2013 à –269 MEUR contre –160 MEUR à fin 2012, soit une augmentation de l'endettement net de 108 MEUR. Le ratio d'endettement net sur fonds propres s'élève fin 2013 à 147 % contre 85 % à fin 2012.

Les stocks augmentent de 105 MEUR, ils s'élèvent à 465 MEUR contre 360 MEUR à fin 2012.

“Building the future, adding value.”



Compte de résultat consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2013	31-12-2012
REVENUS OPÉRATIONNELS	65 114	133 706
Chiffre d'affaires	53 847	126 771
Autres produits opérationnels	11 267	6 935
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-54 543	-114 333
Cout des ventes	-35 152	-95 135
Frais de personnel	-7 982	-8 013
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 435	- 675
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	- 60	377
Autres charges opérationnelles	-10 914	-10 887
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	10 571	19 373
Produits d'intérêt	293	465
Charges d'intérêt	-9 193	-6 529
Autres produits et charges financiers	- 370	- 727
RÉSULTAT FINANCIER	-9 270	-6 791
Part dans le résultat des entreprises associées	189	23
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	1 490	12 605
Impôts	- 20	- 910
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	1 470	11 695
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 470	11 695
Part des intérêts minoritaires	- 1	- 10
PART D'IMMOBEL	1 471	11 705
RÉSULTAT DE BASE ET RÉSULTAT DILUÉ PAR ACTION (EN EUR)		
Résultat des activités poursuivies / Résultat de l'exercice	0,36	2,84

Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	31-12-2013	31-12-2012
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 470	11 695
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	- 99	827
Ecart de conversion	- 99	1 083
Ecart de conversion - recyclage en compte de résultats	-	- 256
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	- 208	- 330
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	- 208	- 330
Autres éléments du résultat global	- 307	497
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	1 163	12 192
Part des intérêts minoritaires	- 1	- 10
PART D'IMMOBEL	1 164	12 202