



# “Building the future, adding value.”

IMMOBEL  
1863 - 2013  
150 years

Bruxelles, 28 août 2014  
17h40  
Information réglementée

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## RESULTATS SEMESTRIELS

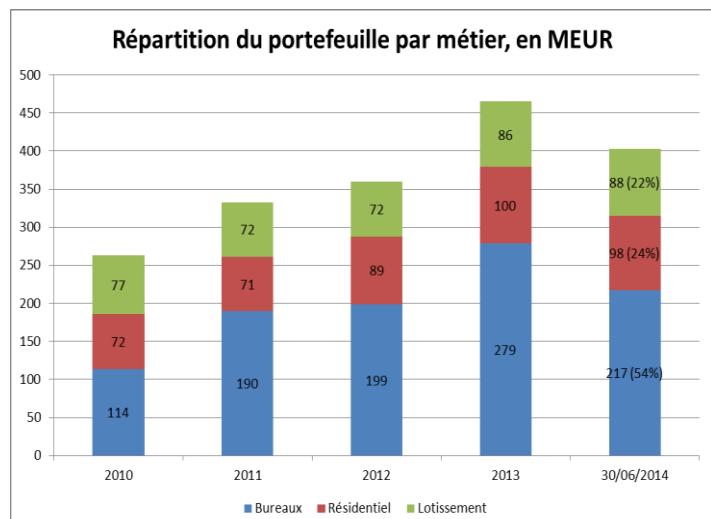
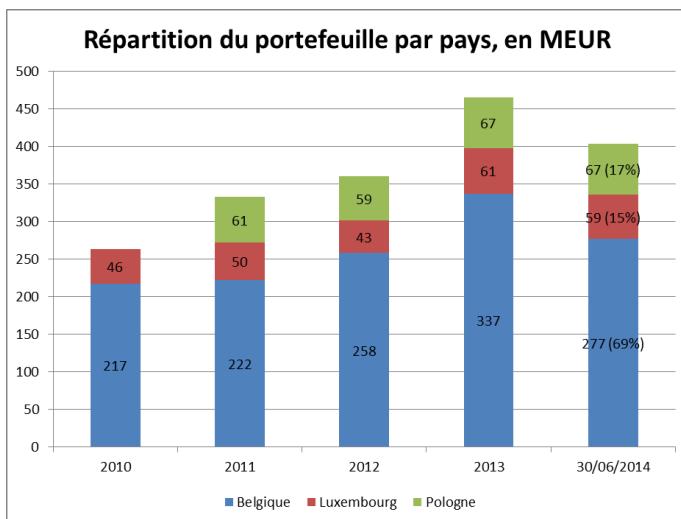
IMMOBEL annonce de solides résultats pour ce 1<sup>er</sup> semestre 2014.

- Résultat net consolidé de 22,3 MEUR (5,4 EUR par action).
- Acompte sur dividende de l'exercice 2014 de 1.60 EUR brut par action, payable en septembre 2014.
- Cession des sociétés détenant le projet Belair 1 à Bruxelles et le projet Kons au Luxembourg.
- Obtention du permis exécutoire pour le projet Cedet à Varsovie

Le premier semestre de l'année 2014 affiche un résultat net en forte hausse, à 22,3 MEUR grâce aux résultats du département Bureaux.

Durant les 6 premiers mois 2014, IMMOBEL a poursuivi ses activités (acquisition, développement, location, vente) dans les secteurs des Bureaux, du Résidentiel et du Lotissement, dans les 3 pays où elle est présente : la Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg et la Pologne.

IMMOBEL dispose d'un portefeuille, équilibré de projets, s'élevant à 403 MEUR réparti comme suit (sur base de la valeur comptable des stocks au 30.6.2014 avant IFRS 11<sup>\*1</sup>) :



\* Selon la nouvelle norme IFRS 11, cette valeur de stock, telle que publiée, est de 291 MEUR.

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



En termes de projets, ceci représente (à 100 %) de l'ordre de 235.000 m<sup>2</sup> de bureaux, environ 3.200 unités de logement et près de 425 ha de lotissements (dont 87 ha sous conditions suspensives), à différents stades d'avancement.

## **Durant le premier semestre de l'année 2014, IMMOBEL a plus particulièrement :**

- finalisé la vente des parts de RAC1, société détentrice de la première phase du projet Belair, à Hannover Leasing et à son associé ; le transfert effectif de la propriété des parts s'est réalisé le 10 mars 2014.
- cédé sa participation dans la société qui détient le projet « Galerie Kons » à Luxembourg, à Axa Belgium ; cette cession s'opère sous réserve de la livraison et de l'acceptation de l'immeuble ; celles-ci sont prévues pour la seconde moitié de 2016.
- obtenu la validation du permis permettant le redéveloppement du projet Cedet à Varsovie en un immeuble de 22.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de surfaces commerciales.
- investi 60 MEUR en acquisitions et développement de son portefeuille.

\* \* \*

La situation financière d'IMMOBEL peut être synthétisée par deux valeurs au 30 juin 2014 (avant IFRS 11<sup>1</sup>) :

- un endettement financier net sur fonds propres de 96 % (par rapport à 147 % au 31 décembre 2013).
- un endettement financier sur valeur des stocks (« *loan to cost* ») de 58 % (par rapport à 65 % fin 2013).

Par ailleurs, les covenants bancaires et obligataires sont comme chaque année respectés.

<sup>1</sup>Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

## **Acompte sur dividende**

Tenant compte des réalisations du 1<sup>er</sup> semestre, ainsi que des perspectives de résultats pour l'année 2014, le Conseil d'Administration a décidé de distribuer un acompte sur dividende de l'exercice 2014 de 1,60 EUR brut par action, soit un montant net de 1,20 EUR, contre remise du coupon n°25, payable à partir du 4 septembre 2014. Sur base des résultats de l'année 2014, un dividende final sera proposé, à l'Assemblée Générale Ordinaire de mai 2015, en ligne avec la politique de dividende d'IMMOBEL, visant à un paiement de maximum 50 % des profits.

Le paiement de l'acompte sur dividende s'effectuera aux guichets de BNP Paribas Fortis (agent principal), ING Belgique, KBC Bank et Banque Degroof suivant le calendrier suivant :

Date de détachement (« *Ex-Date* ») : 1<sup>er</sup> septembre 2014  
Date d'enregistrement (« *Record Date* ») : 3 septembre 2014  
Date de paiement (« *Payment Date* ») : 4 septembre 2014.

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



## **Évènements survenus depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014**

Aucun élément significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date du 1<sup>er</sup> juillet 2014.

## **Perspectives**

Le résultat attendu pour la fin de cette année ne peut pas être extrapolé sur base des résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014. Il dépendra de la conclusion de négociations en cours relatives à certains projets.

Au vu de son portefeuille de projets de qualité ainsi que des négociations en cours, IMMOBEL est confiante dans le développement profitable et durable à moyen et à long terme de la Société.

## **Information financière semestrielle**

IMMOBEL a établi un rapport financier semestriel conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Le Commissaire a émis un rapport de revue limitée relatif à l'information semestrielle arrêtée au 30 juin 2014.

Sur base de cette revue limitée, le Commissaire a conclu que : « *Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que l'information financière intermédiaire consolidée d'IMMOBEL SA n'est pas établie, à tous les égards importants, conformément à IAS 34 – Information financière intermédiaire telle qu'adoptée dans l'Union Européenne* ».

Ce rapport financier semestriel et le rapport du Commissaire sont disponibles à l'adresse [www.immobel.be](http://www.immobel.be) (à la page « Communiqués de Presse »).

---

### **Pour plus d'information :**

Gaëtan PIRET\*, Administrateur Délégué  
T. +32(0)2 422 53 23 \* SPRL  
[gaetan.piret@immobel.be](mailto: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 des bureaux, 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](http://www.immobel.be)

# “Building the future, adding value.”



## NOTE PRELIMINAIRE

Suite à l'adoption de la norme IFRS 11 par le Groupe à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014, toutes les données de l'exercice 2013 ont été retraitées à des fins de comparaison.

Chiffres consolidés en MEUR	30/06/2014	30/06/2013
Chiffre d'affaires	15,77	11,57
Résultat opérationnel	26,09	3,02
Coûts financiers nets	-3,70	-2,85
Résultat avant impôts	22,39	0,17
Impôts	-0,08	-0,05
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>22,30</b>	<b>0,12</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>22,30</b>	<b>0,12</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>22,30</b>	<b>0,12</b>
Cash-flow net (*)	24,55	-0,70
Chiffres consolidés en EUR	30/06/2014	30/06/2013
Résultat de base par action	5,41	0,03
Dividende brut par action	1,60	NA
Nombre d'actions	4.121.987	4.121.987

(\*) résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions, etc.) et des produits non encaissés (justes valeurs, etc.)

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



## **Compte de résultat consolidé**

IMMOBEL enregistre au 30 juin 2014 un résultat opérationnel de 26,09 MEUR, à comparer à un résultat opérationnel de 3,02 MEUR au 30 juin 2013.

Ce résultat opérationnel est principalement influencé par l'activité Bureaux avec la vente de la participation de 40 % détenue dans la société RAC 1, société détentrice de la première phase du projet Belair.

Les coûts financiers nets s'élèvent à -3,70 MEUR contre -2,85 MEUR en 2013.

Le résultat net de la période s'établit ainsi à 22,30 MEUR contre 0,12 MEUR au 30 juin 2013.

## **Bilan consolidé**

en milliers d'EUR	30-06-2014	31-12-2013
Stocks	291 460	284 632
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	72 699	69 238
Créances & autres actifs	39 366	33 053
Cash	27 366	16 486
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>430 891</b>	<b>403 409</b>
Capitaux propres	205 489	183 177
Provisions	4 321	2 102
Dettes financières à long terme	115 218	138 379
Dettes financières à court terme	78 810	54 738
Dettes fournisseurs et autres	27 053	25 013
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>430 891</b>	<b>403 409</b>

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 30 juin 2014 à 205,49 MEUR soit 47,7 % du total des actifs. Ils s'élevaient à 183,18 MEUR au 31 décembre 2013 (soit 45,4% du total bilannaire). Au 30 juin 2014, les capitaux propres représentent une valeur de 49,85 EUR par action contre 44,44 EUR à fin 2013.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève au 30 juin 2014 à -167 MEUR contre -177 MEUR à fin 2013.

# “Building the future, adding value.”



## Etat consolidé du résultat global

en milliers d'EUR	30-06-2014	30-06-2013
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>21 890</b>	<b>17 813</b>
Chiffre d'affaires	15 768	11 565
Autres produits opérationnels	6 122	6 248
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-19 748</b>	<b>-13 405</b>
Coût des ventes	-12 207	-5 916
Frais de personnel	-3 763	-3 443
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 146	- 138
Autres charges opérationnelles	-3 632	-3 908
<b>RÉSULTAT NET DES CESSIONS DE COENTREPRISES ET D'ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>24 086</b>	
<b>PART DANS LE RÉSULTAT NET DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>- 141</b>	<b>-1 386</b>
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>26 087</b>	<b>3 022</b>
Produits d'intérêt	1 141	1 740
Charges d'intérêt	-4 777	-4 227
Autres produits et charges financiers	- 64	- 367
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-3 700</b>	<b>-2 854</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>22 387</b>	<b>168</b>
Impôts	- 84	- 48
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>22 303</b>	<b>120</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>	<b>22 303</b>	<b>120</b>
Part ne donnant pas le contrôle	- 1	- 4
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>22 304</b>	<b>124</b>
<b>RÉSULTAT DE LA PÉRIODE</b>	<b>22 303</b>	<b>120</b>
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	9	167
Ecart de conversion	9	167
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>9</b>	<b>167</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>	<b>22 312</b>	<b>287</b>
Part ne donnant pas le contrôle	- 1	- 4
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>22 313</b>	<b>291</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)</b>	<b>5,41</b>	<b>0,03</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)</b>	<b>5,41</b>	<b>0,07</b>