



IMMOBEL
1863 - 2013
150 years

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

Brussel, 28 augustus 2014
17u40
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT

HALFJAARRESULTATEN

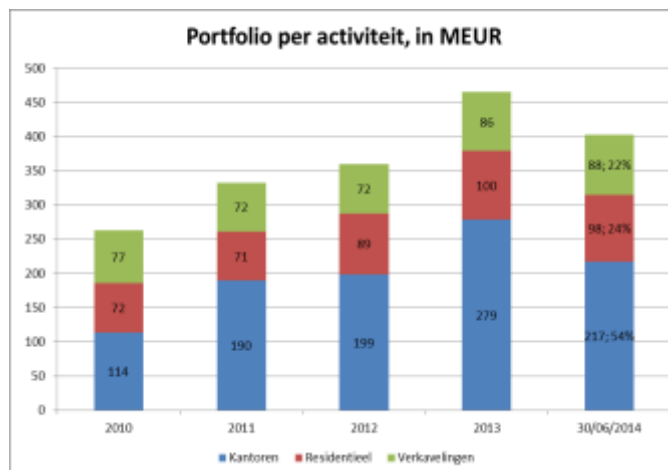
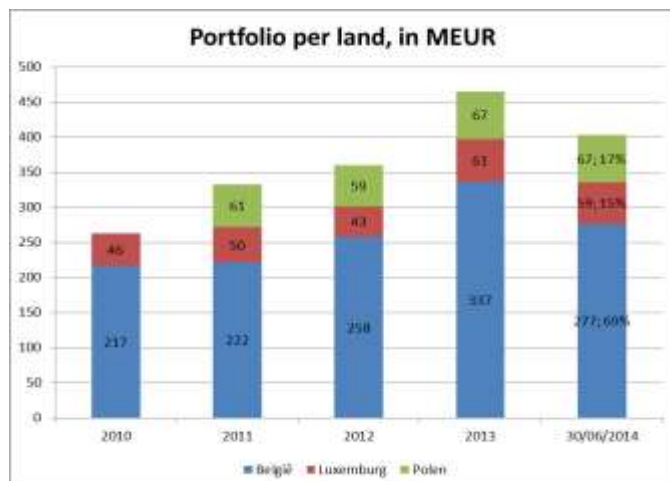
IMMOBEL kondigt sterke resultaten aan voor het eerste halfjaar van 2014.

- Geconsolideerd nettoresultaat van 22,3 MEUR (5,4 EUR per aandeel).
- Interimdividend voor het boekjaar 2014 van 1,60 EUR bruto per aandeel, betaalbaar in september 2014.
- Overdracht van de vennootschappen eigenares van het Belair 1-project in Brussel en van het Kons-project in Luxemburg.
- Aflevering van de uitvoerbare vergunning voor het Cedet-project in Warschau.

Tijdens het eerste semester van 2014 is de nettowinst fors gestegen, tot 22,3 MEUR, dankzij de resultaten van de afdeling Kantoren.

In de loop van de eerste zes maanden van 2014 breidde IMMOBEL haar activiteiten verder uit (aankoop, ontwikkeling, verhuur en verkoop) in de sectoren – Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen – in de 3 landen waar zij aanwezig is: België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen.

De portefeuille van IMMOBEL is evenwichtig verspreid en heeft een boekwaarde van 403 MEUR, opgedeeld als volgt (op basis van de boekwaarde van de voorraden per 30.6.2014 voor IFRS 11^{*1}):



* volgens de nieuwe IFRS 11 norm is de waarde van de voorraad, zoals gepubliceerd, 291 MEUR.



Qua projecten vertegenwoordigt dit (voor 100 % participatie) ca. 235.000 m² kantoren, ongeveer 3.200 wooneenheden en nabij 425 ha verkavelingen (waarvan 87 ha onder opschortende voorwaarden), in verschillende ontwikkelingsstadia.

Gedurende het afgelopen eerste semester 2014 heeft IMMOBEL in het bijzonder:

- de verkoop afgerond van de deelbewijzen van RAC1, vennootschap-aandeelhouder van de eerste fase van het Belair-project, aan Hannover Leasing en aan haar partner; de daadwerkelijke eigendomsoverdracht van de deelbewijzen vond plaats op 10 maart 2014.
- haar participatie in de vennootschap-aandeelhouder van het project « Galerie Kons » in Luxemburg verkocht aan Axa Belgium; deze overdracht gebeurt onder voorbehoud van de oplevering en de aanvaarding van het gebouw; deze zijn voorzien voor de tweede helft van 2016.
- de validatie verkregen van de vergunning die de herontwikkeling mogelijk maakt van het Cedet-project in Warschau, dat 22.000 m² kantoren en handelsruimten omvat.
- 60 MEUR geïnvesteerd in overnames en in de ontwikkeling van haar portefeuille.

* * *

De financiële toestand van IMMOBEL op 30 juni 2014 kan als volgt samengevat worden (vóór IFRS 11¹):

- netto financiële schuld op eigen vermogen van 96 % (tegen 147 % op 31 december 2013);
- financiële schuldenlast op stockwaarde (“*loan to cost*”) van 58 % (tegen 65 % eind 2013).

Bovendien worden de bank- en obligatieconvenanten zoals ieder jaar nageleefd.

¹Conform de IFRS regels, past de Vennootschap, sinds 1 januari 2014, de IFRS 11 norm toe. De financiële staten worden door deze norm anders gelezen, het nettoresultaat en het eigen vermogen blijven echter ongewijzigd. De Raad van Bestuur is van oordeel dat de financiële gegevens, vóór IFRS 11, een beter beeld geven van de activiteiten en de financiële staten.

Interimdividend

Rekening houdend met de prestaties/activiteiten van het eerste halfjaar en met de vooruitzichten van de resultaten voor het jaar 2014, heeft de Raad van Bestuur beslist een interimdividend voor het boekjaar 2014 toe te kennen van 1,60 EUR bruto per aandeel, zijnde een nettobedrag van 1,20 EUR, tegen afgifte van coupon nr 25, betaalbaar vanaf 4 september 2014. Op basis van het jaarresultaat, zal een finaal dividend worden voorgesteld aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders in mei 2015 op basis van de dividend politiek met als doel een uitbetaling van maximum 50 % van de winst.

De uitbetaling van het interimdividend zal plaatsvinden aan de loketten van BNP Paribas Fortis (hoofdagente), ING België, KBC Bank en Bank Degroof volgens onderstaande kalender:

Dividend ex-date:	1 september 2014
Record date:	3 september 2014
Betaalbaarstelling dividend:	4 september 2014.

“Building the future, adding value.”



Gebeurtenissen sinds 1 juli 2014

Sinds 1 juli 2014 heeft er zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan waarvan aangenomen kan worden dat deze financiële staten heeft beïnvloed.

Vooruitzichten

Het resultaat dat wordt verwacht voor het einde van dit jaar kan niet worden geëxtrapoleerd op basis van de resultaten van de eerste helft van 2014. Het zal afhangen van de lopende onderhandelingen over een aantal projecten.

Gezien haar kwalitatieve projectenportefeuille en de lopende onderhandelingen heeft IMMOBEL alle vertrouwen in een winstgewende en duurzame ontwikkeling van de Vennootschap op middellange en lange termijn.

Halfjaarlijkse financiële informatie

Conform de IAS 34-norm “Tussentijdse financiële verslaggeving”, heeft IMMOBEL een halfjaarlijks financieel verslag opgesteld. De Commissaris heeft een beperkt evaluatieverslag van de geconsolideerde, tussentijdse, financiële informatie voor de eerste zes maanden per 30 juni 2014, uitgebracht.

De Commissaris heeft hieruit afgeleid : *“Gebaseerd op het door ons uitgevoerde beperkt nazicht, kwamen er geen feiten onder onze aandacht welke ons doen geloven dat de geconsolideerde tussentijdse financiële informatie van Immobel NV niet, in alle materiële opzichten, is opgesteld overeenkomstig IAS 34 – Tussentijdse financiële verslaggeving zoals aanvaard door de Europese Unie.”*

Dit halfjaarlijks financieel verslag en het verslag van de Commissaris zijn beschikbaar op www.immobel.be (pagina “Persmededelingen”).

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 in Polen. IMMOBEL is bedrijvig zowel in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed en de verkavelingen, wat garant staat voor een gediversifieerde projectportefeuille. 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, 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

“Building the future, adding value.”



INLEIDENDE OPMERKING

Naar aanleiding van de invoering van de norm IFRS 11 door de Groep vanaf 1 januari 2014 werden alle gegevens van het boekjaar herwerkt om een vergelijking mogelijk te maken.

Geconsolideerde cijfers in MEUR	30/06/2014	30/06/2013
Omzet	15,77	11,57
Bedrijfsresultaat	26,09	3,02
Netto financiële kosten	-3,70	-2,85
Resultaat vóór belastingen	22,39	0,17
Belastingen	-0,08	-0,05
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	22,30	0,12
Resultaat van de periode	22,30	0,12
Aandeel van de Groep in het resultaat van de periode	22,30	0,12
Netto cashflow (*)	24,55	-0,70

Geconsolideerde cijfers in EUR	30/06/2014	30/06/2013
Basisresultaat per aandeel	5,41	0,03
Bruto dividend per aandeel	1,60	NA
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 boekt op 30 juni 2014 een bedrijfsresultaat van 26,09 MEUR, te vergelijken met een bedrijfsresultaat van 3,02 MEUR op 30 juni 2013.

Dit bedrijfsresultaat is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de activiteit Kantoren met de verkoop van de deelname van 40 % in de vennootschap RAC 1, de vennootschap die eigenaar is van de eerste fase van het Belair-project.

De netto financiële kosten bedroegen -3,70 MEUR tegen -2,85 MEUR in 2013.

Zodoende beloopt het nettoresultaat van de periode 22,30 MEUR tegenover 0,12 MEUR op 30 juni 2013.

Geconsolideerde balans

in duizend EUR	30-06-2014	31-12-2013
Vorraden	291 460	284 632
Participaties in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	72 699	69 238
Vorderingen & andere activa	39 366	33 053
Cash	27 366	16 486
TOTAAL ACTIVA	430 891	403 409
Eigen vermogen	205 489	183 177
Voorzieningen	4 321	2 102
Financiële schulden op lange termijn	115 218	138 379
Financiële schulden op korte termijn	78 810	54 738
Handelsschulden en andere schulden	27 053	25 013
TOTAAL PASSIVA	430 891	403 409

Op 30 juni 2014 bedroeg het geconsolideerde eigen vermogen 205,49 MEUR, hetzij 47,7% van de totale activa. Op 31 december 2013 bedroeg dit 183,18 MEUR (hetzij 45,4% van het balanstotaal).

Op 30 juni 2014 vertegenwoordigde het eigen vermogen een waarde van 49,85 EUR per aandeel, tegen 44,44 EUR eind 2013.

De netto-kaspositie van de Groep, hetzij het verschil tussen de financiële schulden op lange en korte termijn enerzijds en de beschikbare geldelijke middelen anderzijds, bedroeg op 30 juni 2014 -167 MEUR tegen -177 MEUR eind 2013.

“Building the future, adding value.”



Geconsolideerde resultatenrekening

in duizend EUR	30-06-2014	30-06-2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	21 890	17 813
Omzet	15 768	11 565
Overige bedrijfsopbrengsten	6 122	6 248
BEDRIJFSKOSTEN	-19 748	-13 405
Kostprijs van de omzet	-12 207	-5 916
Personeelskosten	-3 763	-3 443
Afschrijvingen en waardeverminderingen op activa	- 146	- 138
Overige bedrijfskosten	-3 632	-3 908
NETTORESULTAAT OVERDRACHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN	24 086	
AANDEEL IN HET NETTORESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN	- 141	-1 386
BEDRIJFSRESULTAAT	26 087	3 022
Renteopbrengsten	1 141	1 740
Rentelasten	-4 777	-4 227
Overige financiële opbrengsten	- 64	- 367
FINANCIEEL RESULTAAT	-3 700	-2 854
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	22 387	168
Belastingen	- 84	- 48
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	22 303	120
RESULTAAT VAN DE PERIODE	22 303	120
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 1	- 4
AANDEEL VAN IMMOBEL	22 304	124
Resultaat van de periode	22 303	120
Andere elementen uit het globaal resultaat – elementen die later hergebruikt worden in de resultatenrekening	9	167
Omrekeningsverschillen	9	167
Andere elementen uit het globaal resultaat	9	167
TOTAAL RESULTAAT VAN DE PERIODE	22 312	287
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 1	- 4
AANDEEL VAN IMMOBEL	22 313	291
NETTORESULTAAT, AANDEEL VAN DE GROEP, PER AANDEEL (EUR) (GEWOON EN VERWATERD)	5,41	0,03
TOTAAL RESULTAAT, AANDEEL VAN DE GROEP, PER AANDEEL (EUR) (GEWOON EN VERWATERD)	5,41	0,07