



IMMOBEL
since 1863

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

Bruxelles, 27 mars 2015
17h40
Information réglementée

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

RESULTATS ANNUELS 2014

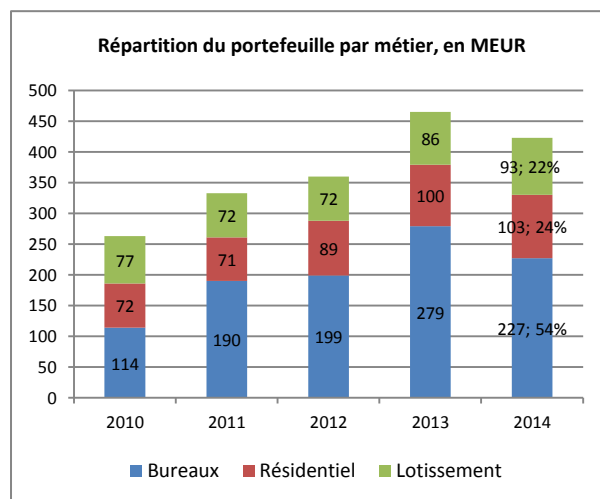
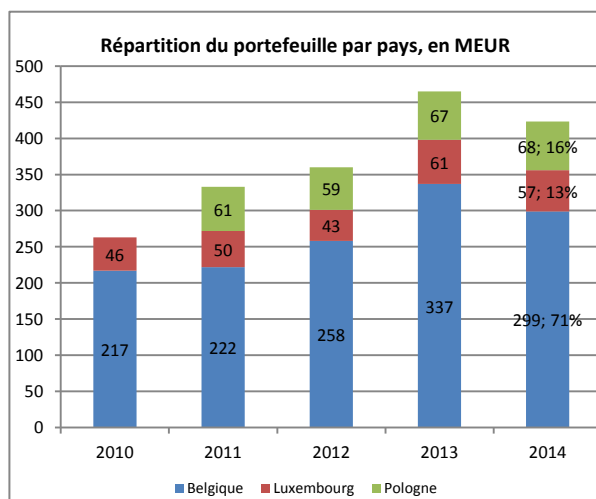
IMMOBEL annonce pour l'année 2014 les meilleurs résultats depuis 2007

- Résultat net consolidé de 20 MEUR (4,86 EUR par action).
- Rentabilité sur fonds propres moyens de 10,5 %.
- Proposition de verser un dividende de 0,80 EUR brut par action (il est rappelé qu'un dividende intérimaire de 1,60 EUR brut par action a été versé en septembre 2014).
- Cession de la société détenant le projet *Belair1* à Bruxelles.
- Cession de la société détenant le projet *Kons* au Luxembourg sous condition suspensive de sa livraison.
- Obtention du permis exécutoire pour le projet *Cedet* à Varsovie.

L'année 2014 affiche un résultat net en forte hausse, à 20 MEUR, grâce notamment aux résultats du département Bureaux.

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

Fin 2014, IMMOBEL dispose d'un portefeuille équilibré de projets, s'élevant à 423 MEUR, réparti comme suit (sur base de la valeur comptable des stocks au 31.12.2014 avant IFRS11¹) :



“Building the future, adding value.”



En termes de m² de développement ceci représente (à 100 %) près de 220.000 m² de bureaux, environ 3.000 unités de logement et près de 420 ha de lotissements (dont 56 ha sous conditions suspensives), à différents stades d'avancement.

Durant l'année écoulée, IMMOBEL a plus particulièrement vendu :

- ses actions dans RAC1 (participation de 40 %), société détentrice de la première phase du projet *Belair*, à Hannover Leasing et son associé ; le transfert effectif s'est réalisé le 10 mars 2014 ;
- sa participation dans la société qui détient le projet *Galerie Kons* au Grand-Duché de 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 ;
- 79 appartements et maisons dans 10 projets et 149 terrains à bâtir. IMMOBEL a également vendu le dernier bâtiment de son projet de la *Place des Martyrs* à Bruxelles ; et
- 2 terrains, après obtention de permis, situés à Varsovie.

Par ailleurs, l'exercice sous revue a également été marqué par plusieurs **acquisitions** en Belgique et en Pologne, ainsi que par des **investissements** dans le développement de ses projets, pour un total de 105 MEUR.

Au 31 décembre 2014, IMMOBEL présente (avant IFRS 11¹) :

- un endettement financier net sur fonds propres de 118 % (comparé à 147 % au 31 décembre 2013) ;
- un endettement financier sur valeur des stocks ("*loan to cost*") de 62 % (comparé à 65 % fin 2013).

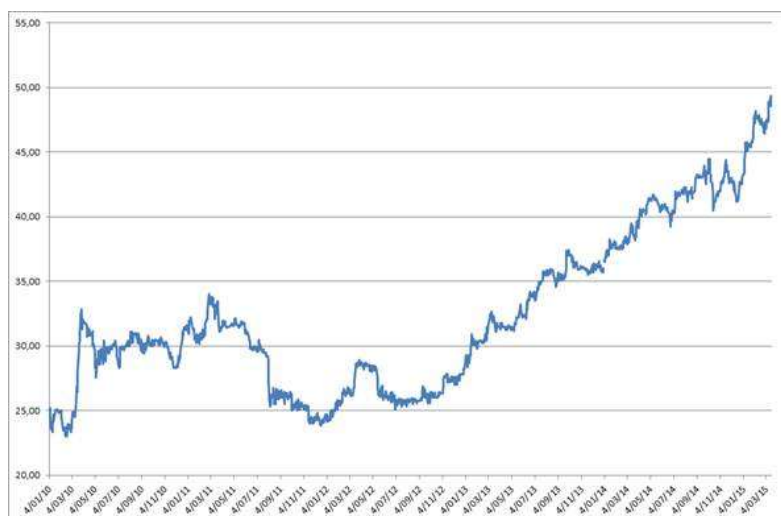
¹Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1^{er} janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières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

Le 22 septembre 2014, Allfin Group Comm. VA., une société contrôlée par Marnix Galle, a acquis une participation de 29,85 % suite à l'achat des 1.230.398 actions de Cresida Investment Sàrl ("*Cresida*"), une filiale à 100 % du Groupe Eastbridge ("*Eastbridge*"). Suite à cette acquisition, la composition du Conseil d'Administration et des différents Comités a été modifiée.

“Building the future, adding value.”



Durant les 5 années passées (2010-2014), le cours d'IMMOBEL sur Euronext Brussels a évolué de 71 % pour se rapprocher de sa valeur comptable, valeur qu'elle a atteint fin janvier 2015.



Perspectives

IMMOBEL est confiante dans la poursuite du développement de ses projets dans les domaines d'activité qui représentent son *core business* : Bureaux, Résidentiel et Lotissement. Certains projets de développement font l'objet de marques d'intérêt tant de locataires que d'investisseurs. Toutefois, l'avancement des négociations ne permet pas de donner aujourd'hui une indication quant aux résultats à venir. Nonobstant ces éléments, IMMOBEL est bien positionnée pour saisir de nouvelles opportunités d'acquisition répondant à ses critères d'investissement, tant en Belgique qu'au Luxembourg ou en Pologne.

* * *

Calendrier financier

Assemblée Générale des Actionnaires	28	mai	2015
Dividende <i>ex-date</i>	28	mai	2015
Paiement du dividende (coupon n° 26) sous réserve d'approbation de l'AG	1 ^{er}	juin	2015
Résultats du premier semestre 2015	24	septembre	2015

* * *

“Building the future, adding value.”



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 plus de 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 déploient 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

“Building the future, adding value.”



NOTE PRELIMINAIRE

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

Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2014	31/12/2013
Chiffre d'affaires (*)	31,61	27,85
Résultat opérationnel	27,65	7,99
Coûts financiers nets	-7,00	-6,91
Résultat avant impôts	20,65	1,08
Impôts	-0,61	0,39
Résultat des activités poursuivies	20,04	1,47
Résultat de l'exercice	20,04	1,47
Part du Groupe dans le résultat de l'exercice	20,04	1,47
Cash-flow net (*)	22,38	-0,18
Chiffres consolidés en EUR	31/12/2014	31/12/2013
Résultat de base par action	4,86	0,36
Dividende brut par action	2,40	0,00
Nombre d'actions	4.121.987	4.121.987

(*) Avant application de la norme IFRS 11, le chiffre d'affaire de la société se serait élevé à 173,05 MEUR en 2014 (53,85 MEUR en 2013).

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



Compte de résultat consolidé

IMMOBEL a enregistré en 2014 un chiffre d'affaires de 31,61 MEUR générant un résultat opérationnel de 27,65 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 27,85 MEUR et à un résultat opérationnel de 7,99 MEUR en 2013.

Avant application de la norme IFRS 11, le chiffre d'affaires de la société s'est élevé à 173,05 MEUR en 2014 (53,85 MEUR en 2013).

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 1,79 MEUR à comparer à 0 MEUR en 2013.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 16,95 MEUR contre 12,74 MEUR en 2013, le chiffre d'affaires Lotissement s'élevant à 12,87 MEUR contre 15,11 MEUR en 2013.

Les coûts financiers nets sont de -7,00 MEUR contre -6,91 MEUR en 2013.

Le résultat net de l'exercice 2014 s'établit ainsi à 20,04 MEUR contre 1,47 MEUR en 2013.

Bilan consolidé

en milliers d'EUR	31-12-2014	31-12-2013
Stocks	310 971	284 632
Participations	73 356	69 238
Créances commerciales & autres actifs	34 676	33 053
Cash	25 470	16 486
TOTAL ACTIF	444 473	403 409
Capitaux propres	196 711	183 177
Provisions	3 936	2 102
Dettes financières à long terme	150 484	138 379
Dettes financières à court terme	67 726	54 738
Dettes fournisseurs et autres	25 616	25 013
TOTAL PASSIF	444 473	403 409

Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2014 à 196,71 MEUR soit 44 % du total des actifs. Ils s'élevaient à 183,2 MEUR en 2013. Cela représente une valeur de 47,7 EUR par action à fin 2014 contre 44,4 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 fin 2014 à -192,7 MEUR contre -176,6 MEUR à fin 2013, soit une augmentation de l'endettement net de 16,1 MEUR.

Les stocks augmentent de 13,5 MEUR, ils s'élèvent à 311 MEUR contre 285 MEUR à fin 2013.

Les participations dans les coentreprises et entreprises associées s'élèvent à fin 2014 à 73,4 MEUR (contre 69,2 MEUR fin 2013).



Etat consolidé du résultat global		
en milliers d'EUR	31-12-2014	31-12-2013
REVENUS OPÉRATIONNELS	41 201	39 855
Chiffre d'affaires	31 606	27 846
Autres produits opérationnels	9 595	12 009
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-38 409	-32 667
Coût des ventes	-22 154	-15 156
Frais de personnel	-6 488	-7 918
Amortissements et dépréciations d'actifs	-2 289	- 401
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	111	- 60
Autres charges opérationnelles	-7 589	-9 132
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	24 854	805
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	23 817	-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	1 037	805
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	27 646	7 993
Produits d'intérêt	2 385	1 743
Charges d'intérêt	-9 106	-8 285
Autres produits et charges financiers	- 276	- 371
RÉSULTAT FINANCIER	-6 997	-6 913
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS	20 649	1 080
Impôts	- 609	390
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES	20 040	1 470
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	20 040	1 470
Part ne donnant pas le contrôle	- 1	- 1
PART D'IMMOBEL	20 041	1 471
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	20 040	1 470
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	- 367	- 99
Ecart de conversion	- 120	- 99
Ecart de conversion - recyclage en compte de résultats	- 247	-
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats	456	- 208
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	456	- 208
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL	89	- 307
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	20 129	1 163
Part ne donnant pas le contrôle	- 1	- 1
PART D'IMMOBEL	20 130	1 164
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	4,86	0,36
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	4,88	0,28