



IMMOBEL
since 1863

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

Brussel, 27 maart 2015
17u40
Gereguleerde informatie

PERSBERICHT

JAARRESULTATEN 2014

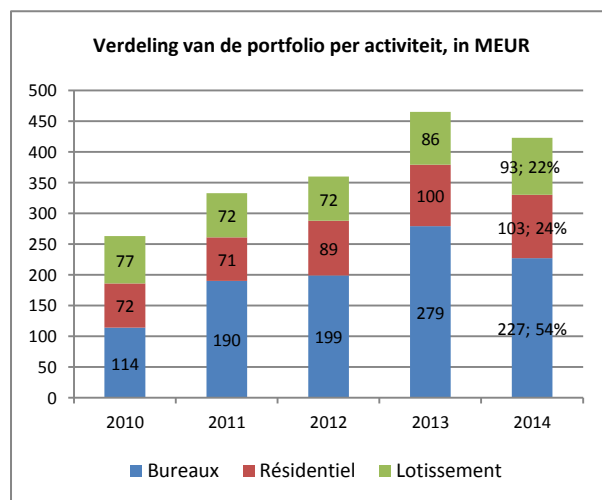
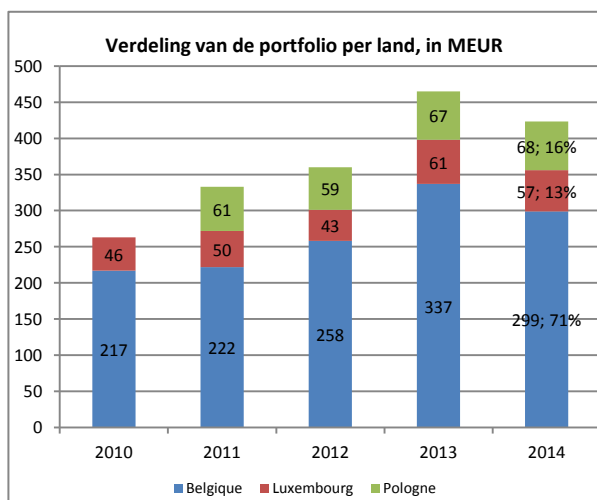
IMMOBEL kondigt voor het jaar 2014 de beste resultaten aan sinds 2007

- Geconsolideerd nettoresultaat van 20 MEUR (4,86 EUR per aandeel).
- Rendabiliteit van het gemiddeld eigen vermogen van 10,5 %.
- Voorstel om een dividend van 0,80 EUR bruto per aandeel te betalen (terwijl reeds een tussentijds dividend van 1,60 EUR bruto per aandeel uitgekeerd werd in september 2014).
- Verkoop van de vennootschap-eigenaar van het project *Belair1* in Brussel.
- Verkoop van de vennootschap-eigenaar van het project *Kons* in Luxemburg onder opschortende voorwaarde van de oplevering.
- Aflevering van de uitvoerbare vergunning van het *Cedet*-project in Warschau.

Het jaar 2014 toont een sterke stijging van het nettoresultaat, tot 20 MEUR, onder meer dankzij de resultaten van de afdeling Kantoren.

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

Eind 2014 bedroeg de evenwichtig gespreide portfolio van IMMOBEL 423 MEUR, verdeeld als volgt (op basis van de boekwaarde van de voorraden op 31.12.2014 vóór IFRS11¹):



“Building the future, adding value.”



Uitgedrukt in m² ontwikkeling betekent dit (op 100 %) bijna 220.000 m² kantoren, ongeveer 3.000 wooneenheden en bijna 420 ha verkavelingen (waarvan 56 ha onder opschortende voorwaarden), in verschillende ontwikkelingsstadia.

Het voorbije jaar verkocht IMMOBEL meer specifiek:

- haar aandelen in RAC1 (participatie 40 %), vennootschap-eigenaar van de eerste fase van het project *Belair*, aan Hannover Leasing en haar partner; de effectieve eigendomsoverdracht vond plaats op 10 maart 2014;
- haar participatie in de vennootschap-eigenaar van het project *Galerie Kons* in het Groothertogdom Luxemburg aan Axa Belgium; deze verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde van de oplevering en aanvaarding van het gebouw; die zijn gepland voor de tweede helft van 2016;
- 79 appartementen en huizen in 10 projecten alsook 149 bouwgronden. IMMOBEL heeft eveneens het laatste gebouw van het project gelegen aan het *Martelaarsplein* te Brussel verkocht; en
- 2 terreinen gelegen in Warschau, na toekenning van de vergunning.

Bovendien werd het jaar 2014 ook gekenmerkt door een aantal **aankopen** in België en Polen, alsmede **investeringen** in de ontwikkeling van haar projecten, voor een totaal van 105 MEUR.

Op 31 december 2014 heeft IMMOBEL (vóór IFRS 11¹):

- een financiële netto-schuld ratio op eigen vermogen van 118 % (ten opzichte van 147 % op 31 december 2013).
- een financiële schuldenlast ratio op stockwaarde ('*loan to cost*') van 62 % (ten opzichte van 65 % eind 2013).

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.

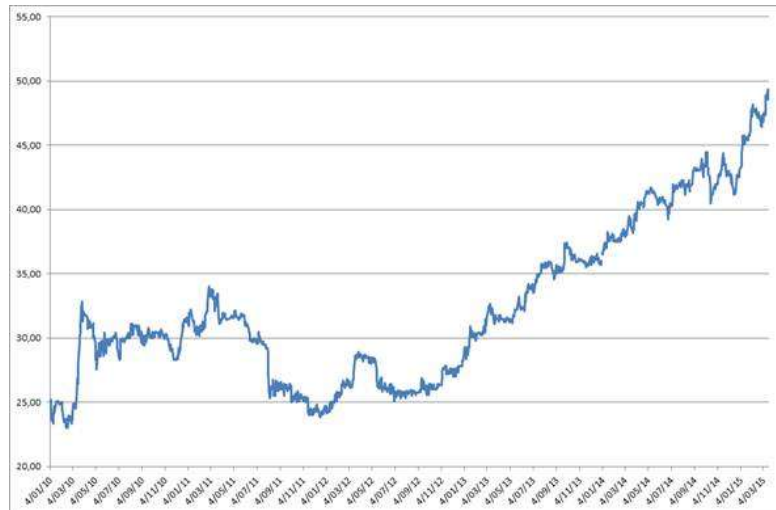
Op 22 september 2014 heeft Allfin Group Comm. VA., een vennootschap gecontroleerd door Marnix Galle, een participatie van 29,85 % verworven door de aankoop van 1.230.398 aandelen van Cresida Investment Sàrl ("Cresida"), een dochteronderneming voor 100 % van de Groep Eastbridge ("Eastbridge").

Naar aanleiding van deze aankoop werd de samenstelling van de Raad van Bestuur en de verschillende Comités gewijzigd.

“Building the future, adding value.”



Gedurende de afgelopen 5 jaar (2010-2014), is de waarde van het IMMOBEL aandeel op Euronext Brussel met 71 % gestegen en heeft haar boekwaarde eind januari bereikt.



Vooruitzichten

IMMOBEL heeft vertrouwen in de verdere ontwikkeling van haar projecten in de bedrijfstakken van haar *core business*: Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen. Sommige ontwikkelingsprojecten hebben reeds belangstelling gewekt bij huurders en investeerders. Het verloop van de onderhandelingen laat momenteel echter niet toe om een aanwijzing te geven van de toekomstige resultaten. Desondanks is IMMOBEL goed geplaatst om nieuwe aankoopopportuniteiten te grijpen die haar investeringscriteria beantwoorden, zowel in België als in Luxemburg of in Polen.

* * *

Financiële kalender

Algemene Vergadering van de Aandeelhouders	28	mei	2015
Dividend <i>ex-datum</i>	28	mei	2015
Betaling van het dividend (coupon nr. 26)			
onder voorbehoud van goedkeuring van de AV	1 ^{ste}	juni	2015
Resultaten van het eerste semester 2015	24	september	2015

* * *

“Building the future, adding value.”



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 meer dan 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	31/12/2014	31/12/2013
Omzet (*)	31,61	27,85
Bedrijfsresultaat	27,65	7,99
Netto financiële kosten	-7,00	-6,91
Result vóór belastingen	20,65	1,08
Belastingen	-0,61	0,39
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	20,04	1,47
Resultaat van het boekjaar	20,04	1,47
Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar	20,04	1,47
Netto cashflow (**)	22,38	-0,18
Geconsolideerde cijfers in EUR	31/12/2014	31/12/2013
Basisresultaat per aandeel	4,86	0,36
Bruttodividend per aandeel	2,40	0,00
Aantal aandelen	4.121.987	4.121.987

(*) Vóór toepassing van de IFRS 11-norm, zou de omzet 2014 173,05 MEUR bedragen (53,85 MEUR in 2013).

(**) 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 2014 een omzet van 31,61 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 27,65 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 27,85 MEUR en een bedrijfsresultaat van 7,99 MEUR in 2013.

Vóór toepassing van de IFRS 11-norm, bedroeg de omzet voor 2014 173,05 MEUR (53,85 MEUR in 2013).

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 1.79 MEUR geregistreerd, vergeleken met 0 MEUR in 2013.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling bedraagt 16.95 MEUR, tegen 12.74 MEUR in 2013; de omzet in de Verkaveling belooft 12.87 MEUR, tegen 15,11 MEUR in 2013. De netto financiële kosten van -7,00 MEUR tegenover -6,91 MEUR in 2013.

Zodoende belooft het nettoresultaat van het boekjaar 2014 20,04 MEUR tegen 1,47 MEUR in 2013.

Geconsolideerde balans

in duizenden EUR	31-12-2014	31-12-2013
Voorraad	310 971	284 632
Participaties	73 356	69 238
Handelsvorderingen en andere activa	34 676	33 053
Cash	25 470	16 486
TOTAL ACTIVA	444 473	403 409
Eigen vermogen	196 711	183 177
Voorzieningen	3 936	2 102
Financiële schulden op lange termijn	150 484	138 379
Financiële schulden op korte termijn	67 726	54 738
Leveranciersschulden en overige	25 616	25 013
TOTAL EIGEN VERMOGEN	444 473	403 409

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt op 31 december 2014 196,71 MEUR, of 44 % van de totale activa. Dit bedroeg 183,2 MEUR in 2013. Dit vertegenwoordigt eind 2014 een waarde van 47,7 EUR per aandeel tegen 44,4 EUR eind 2013.

De netto thesauriëstaat van de Groep, zijnde het saldo tussen de langlopende en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, bedraagt eind 2014, -192,7 MEUR tegenover -176,6 MEUR eind 2013. Dat betekent dat de netto schuld met 16,1 MEUR toenam.

De voorraad stijgt met 13,5 MEUR, hij bedraagt 311 MEUR tegenover 285 MEUR eind 2013.

De deelnemingen in de joint-ventures en de verbonden ondernemingen bedragen 73,4 MEUR per einde 2014 (tegenover 69,2 MEUR eind 2013).



Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat			
In duizenden EUR	31-12-2014	31-12-2013	
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	41 201	39 855	
Omzet	31 606	27 846	
Overige bedrijfsopbrengsten	9 595	12 009	
BEDRIJFSKOSTEN	-38 409	-32 667	
Kostprijs van de omzet	-22 154	-15 156	
Personeelskosten	-6 488	-7 918	
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-2 289	- 401	
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	111	- 60	
Overige bedrijfskosten	-7 589	-9 132	
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	24 854	805	
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	23 817	-	
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	1 037	805	
BEDRIJFSRESULTAAT	27 646	7 993	
Renteopbrengsten	2 385	1 743	
Rentelasten	-9 106	-8 285	
Overige financiële opbrengsten & kosten	- 276	- 371	
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 997	-6 913	
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEIT	20 649	1 080	
Belastingen	- 609	390	
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	20 040	1 470	
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	20 040	1 470	
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 1	- 1	
AANDEEL VAN IMMOBEL	20 041	1 471	
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	20 040	1 470	
Andere elementen van het totaal resultaat - elementen die later worden hergebruikt in de resultatenrekening	- 367	- 99	
Omrekeningsverschillen	- 120	- 99	
Omrekeningsverschillen - recycling in de resultatenrekening	- 247	-	
Andere elementen van het totaalresultaat - elementen die niet later worden hergebruikt in de resultatenrekening	456	- 208	
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	456	- 208	
ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	89	- 307	
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	20 129	1 163	
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 1	- 1	
AANDEEL VAN IMMOBEL	20 130	1 164	
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	4,86	0,36	
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	4,88	0,28	