



IMMOBEL
since 1863

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



PERSMEDEDELING

Gereguleerde informatie

Brussel, 24 maart 2016: 17u40

JAARLIJKE RESULTATEN 2015

- **In de loop van 2015 heeft de Raad van Bestuur een nieuwe impuls aan IMMOBEL gegeven met het oog op het versterken van zijn dynamisme en zijn langetermijnstrategie.**
- **Het pas aangestelde nieuwe managementteam zal als taak hebben de rentabiliteit van de projecten te verbeteren en te waken over de transparantie van de financiële communicatie van de groep.**
- **IMMOBEL realiseerde een geconsolideerd nettoresultaat van 0,7 MEUR. Gezien de toegepaste dividendpolitiek, zal er dus geen voorstel tot toekenning van dividend worden gedaan.**
- **Aankoop van belangrijke projecten in Polen en Groothertogdom Luxemburg.**
- **De toekomstperspectieven voor 2016, dat een overgangsjaar blijft, zijn meer aanmoedigend dan deze voorspeld in december 2015.**

In de loop van 2015, heeft IMMOBEL zijn activiteiten (aankoop, ontwikkeling, verhuur en verkoop) in de sectoren Kantoren, Residentieel vastgoed en Verkaveling voortgezet in de drie landen waar het bedrijf aanwezig is: België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen.

Het jaar 2015 vertoont een nettowinst van 0,7 MEUR, slechter dan verwacht, in het bijzonder omwille van :

- het gebrek aan verhuring van het Black Pearl-project (11.000 m² kantoorruimte te Brussel) en RAC 2 (9.500 m² kantoren te Brussel), en bijgevolg dus ook de verkoop van deze projecten;
- een zwakke activiteit in de residentiële ontwikkeling.

Bovendien werd 2015 ook gekenmerkt door buitengewone herstructureringskosten ten gevolge van het vertrek van de Leden van het Managementcomité en de kosten verbonden met het onderzoek van het fusievoorstel met Allfin.



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



Het geheel van deze elementen had een negatieve impact op het resultaat per 31 december 2015, en dit ondanks:

- de aanzienlijke winst geboekt op het Gateway-project (36.000 m² kantoren in Zaventem), verhuurd aan Deloitte voor een duur van 18 jaar en verkocht aan Befimmo tegen een prijs van meer dan 140 MEUR; dit gebouw zal eind 2016 worden opgeleverd;
- de goede resultaten gegenereerd door het departement Verkavelingen.

Alexander Hodac, Gedelegeerd Bestuurder, merkt op: *"De prioriteit van het nieuwe team is om de evolutie van de verschillende projecten te revitaliseren en erover na te denken, in het bijzonder door een drastische herziening van de marketingstrategie van de residentiële projecten. De geplande verkopen zullen fondsen vrijmaken die zullen worden geïnvesteerd in projecten die, in termen van omvang en winstgevendheid, passen in de strategie van het nieuwe management teneinde beter te voldoen aan de marktvraag. "*

Geconsolideerde kerncijfers (in KEUR)

Resultaten	31/12/2015	31/12/2014
Aantal aandelen	4.121.987	4.121.987
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	738	20.041
Resultaat per aandeel	0,18*	4,86*
Balans	31/12/2015	31/12/2014
Totaal der activa	447.145	444.473
Netto financiële schulden (-)	-189.072	-192.740
Totaal van het geconsolideerd eigen vermogen	194.358	196.711

*in EUR

Omzet*

Per 31 december 2015 bedroeg de omzet 96.643 KEUR. De omzet betreft de sectoren waarin onze onderneming actief is, met name:

- Kantoren 23.682 KEUR (24,5%)
- Residentieel vastgoed 55.453 KEUR (57,4%)
- Verkaveling 17.508 KEUR (18,1%)

De omzet van het jaar 2015 werd voornamelijk gerealiseerd in België (95,6%).

* Conform de IFRS regels, past de Vennootschap, sinds 1 januari 2014, de IFRS 11 norm toe. De financiële staten worden door deze norm anders gepresenteerd, 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.



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



Operationeel resultaat*

Het operationeel resultaat bedraagt 10,46 KEUR. Het operationeel resultaat voor het gedeelte Kantoren bedraagt 5,35 MEUR en omvat voornamelijk de in resultaatneming van de verkoop van het project Gateway.

De Verkaveling heeft bijgedragen tot het bedrijfsresultaat voor een bedrag van 5,56 MEUR dankzij de verkoop van bouwgronden in Ukkel, Waterloo, Eupen, Soumagne, Eigenbrakel, Geel, Middelkerke, Lontzen en Borgworm.

Het bedrijfsresultaat van het Residentieel vastgoed bedraagt -0,45 MEUR.

De brutomarge*

De brutomarge bedraagt 24,56 MEUR. De brutomarge voor het gedeelte Kantoren bedraagt 10,32 MEUR en bestaat hoofdzakelijk uit de in resultaatneming van de verkoop van het project Gateway.

De brutomarge van de activiteit Verkaveling bedraagt 8,96 MEUR; deze van het departement Residentieel bedraagt 5,28 MEUR en resulteert voornamelijk uit de projecten Bella Vita, Green Hill, RAC 3 en Lindepark.

Financieel resultaat*

De netto financiële kosten bedragen 8.898 KEUR tegen 9.621 KEUR op 31 december 2014. Deze daling is te danken aan de verbetering van de financieringsvoorwaarden.

De financiële situatie van IMMOBEL kan worden samengevat in twee waarden per 31 december 2015 (met inbegrip van de projecten gerealiseerd in partnerschap):

- een netto financiële schuld op eigen vermogen van 124% (tegen 118% op 31 december 2014).
- een financiële schuld op de waarde van de voorraden ('loan to cost') van 58% (tegen 62% eind 2014).

De bank- en obligatieconvenanten werden overigens, zoals elk jaar, nageleefd.

Tijdens het jaar 2015 voerde IMMOBEL onderhandelingen met haar bankiers en werd de kredietlijn voor Verkaveling (40 MEUR) met een termijn van 3 jaar verlengd. Ze heeft eveneens, alleen of met haar partners, kredietlijnen verkregen of vernieuwd voor ongeveer 233 MEUR met betrekking tot de projecten Route d'Esch, Brussels Tower, WestSide, Universalis, RAC, Bella Vita en Okraglak.



Nettoresultaat

Het nettoresultaat van de periode bedraagt aldus 738 KEUR tegen 20.041 KEUR per 31 december 2014 (gunstig beïnvloed door de overdracht van de participatie in RAC 1).

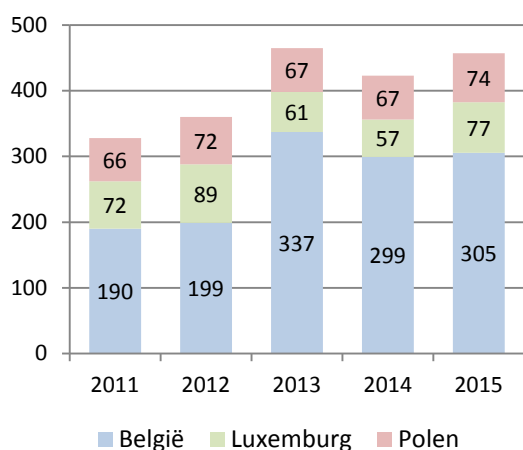
Geconsolideerde balans*

Het geconsolideerd eigen vermogen bedraagt 194.358 KEUR, hetzij 38% van het totaal der activa. De netto schulden van de groep bedragen per 31 december 2015 240.967 KEUR, hetzij 47,1% van het totaal der activa.

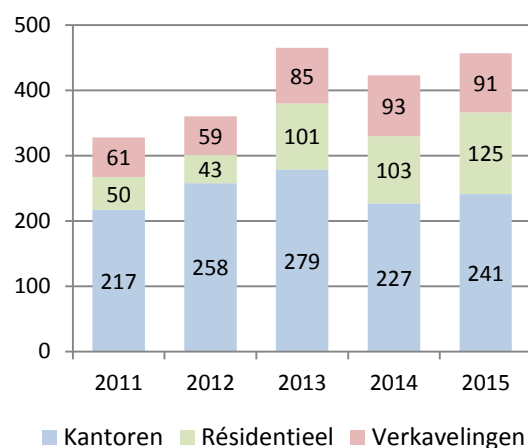
IMMOBEL beschikt over een evenwichtig gespreide portfolio van projecten voor een waarde van 456.844 KEUR, inclusief de projecten waarin de onderneming een partnerschap bezit, verdeeld als volgt:

- 53% van de waarde van de voorraad bestaat uit Kantoorprojecten, 27% van de waarde van de voorraad zijn Residentiële ontwikkelingen en het saldo van 20% van de voorraad bestaat uit de Verkaveling.
- De geografische spreiding is 67% in België en respectievelijk 17 en 16% in Luxemburg en Polen.

Evolutie van de portefeuille per land (MEUR)



Evolutie van de portefeuille per activiteit (MEUR)





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



Markante feiten voor de periode

In België

Verkaveling

De waarde van de voorraad verkavelingen bedraagt 90,7 MEUR. Het vertegenwoordigt 843 percelen voor huizen en 32 percelen voor in totaal 444 appartementen en bedraagt 36,8 MEUR voor het deel van de stock in beheer (verkavelings- en/of bouwvergunningen uitgegeven). Daarenboven zijn 53 ha onder opschortende voorwaarden, waardoor de onderneming de risico's kan beperken.

Verkopen

- IMMOBEL heeft (in partnerschap, 50%) de verkoop van het project Gateway aan Befimmo afgerond. De effectieve overdracht van zowel de erfpacht op de grond als de huidige constructies, alsook de betaling van een eerste gedeelte van de aankoop prijs vonden plaats op 27 april 2015. De niet-afgewerkte constructies zullen worden overgedragen naargelang de evolutie van de werken. De voorlopige oplevering evenals de overdracht zijn voorzien voor september 2016.
- IMMOBEL heeft gedurende het jaar 2015 130 huizen en appartementen in de volgende projecten verkocht: Belair 3, Clos de la Charmeriaie, Clos Bourgeois en Etterbeek-Devroye in Brussel, Duinenzicht in Bredene, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke, Lindepark in Tervuren en Bella Vita in Waterloo.
- Voor de activiteit Verkaveling hadden de verkopen betrekking op 16 ha gronden, waaronder 150 bouwgronden, onder meer gelegen in de verkavelingen in Eigenbrakel, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Ukkel, Waterloo en Borgworm.

Vergunningen en werken

- De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 140 woningen in Elsene in het kader van het project Universalis Park (in partnerschap, 50%) werd afgeleverd op 18 juni 2015.
- De saneringswerken van het project Sint-Anna (in Oudergem) zijn gestart.
- De bouwwerken van de Residentie George Grard in Oostduinkerke (die 23 appartementen zal omvatten) zijn gestart.
- De eerste appartementen van het Clos Bourgeois in Sint-Agatha-Berchem (project van 78 appartementen) werden opgeleverd.
- Wegeniswerken zijn aan de gang in de verkavelingen van Andenne, Eghezée, Gastuche, Grivegnée, Montzen, Soumagne, Stembert en Borgworm.
- De belangrijke werf van Gastuche (in partnerschap, 50%) heeft eind 2015 aangevangen.

Geschied

IMMOBEL heeft de terugbetaling van een vergoeding van 690 KEUR bekomen naar aanleiding van een beslissing van de Burgerlijke Sectie van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.



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



Groothertogdom Luxemburg

Aankopen

IMMOBEL heeft op 9 juli jl. (in partnerschap, 33%) onroerende goederen gekocht die eigendom waren van Mavin Property Fund, een Bevek gecontroleerd door Breevast. De aangekochte goederen omvatten:

- Stad Luxemburg – Route d’Esch 242-248 (met bijzonder plan van aanleg – BPA), een grond (en constructies bestemd voor afbraak) van 16.255 m² waarop een Residentieel, Commercieel en Kantorenproject met een bovengrondse oppervlakte van 26.900 m² kan worden ontwikkeld, op voorwaarde dat de ad-hoc-vergunningen worden verkregen.
- Gemeente Differdange – Place des Alliés 4-10, een grond van 5.700 m² die beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 50 appartementen en handelsruimtes met een oppervlakte van 2.100 m².

Naargelang de opportuniteiten en de marktvoorwaarden zullen deze projecten, geheel of gedeeltelijk, hetzij ontwikkeld, hetzij doorverkocht worden.

Verkopen

- De akte betreffende het laatste appartement van het project Green Hill werd tijdens het eerste semester van 2015 ondertekend.
- De gesprekken betreffende de verkoop van het kantoorproject WestSide (bestaande uit 11.600 m²) worden voortgezet en zouden kortelings tot een einde moeten komen.

Verhuur

- Per 31 december 2015 bedroeg de bezettingsgraad voor het project WestSide 82%. Bijkomende verhuringen (welke een aanvang zullen nemen in 2016) werden eveneens geregistreerd op die datum, waardoor de bezettingsgraad 92% bedraagt.
- In het project Galerie Kons, heeft ING bijkomend 2.600 m² kantoren en 33 autostaanplaatsen in huur genomen; een winkelruimte van 471 m² werd eveneens verhuurd. De bezettingsgraad bedroeg 83% per 31 december 2015.

Vergunningen en werken

De werken van het project Galerie Kons werden voortgezet ondanks een vertraging opgelopen tijdens de afbraak; de oplevering zou kunnen worden uitgesteld tot begin 2017.



IMMOBEL
since 1863

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



Polen

Aankopen

Eind maart 2015 ondertekende IMMOBEL (in partnerschap, 90%) met de stad Gdansk het contract voor de ontwikkeling van 1,8 ha op het “Graanschuur”-eiland. Dit ‘Granaria’-project beoogt de ontwikkeling in 4 fasen van ongeveer 50.000 m² residentiële en commerciële oppervlakten, alsook een hotel en parkings.

Verhuur

- Het project Okraglak in Poznan had een bezettingsgraad van 98,12% op 31 december 2015.
- Het project Cedet in Warschau heeft een voorverhuuringsgraad van 24,95%. Gesprekken betreffende bijkomende voorverhuringen worden voortgezet.

Vergunningen en werken

- De werken van het project Cedet zijn begonnen in het eerste semester van 2015 en verlopen overeenkomstig de laatste planning. De oplevering is voorzien voor het tweede semester van 2017.
- In maart 2015 werden de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor de eerste fase (45 huizen) van het Residentieel project Eko Natolin. De wegeniswerken werden in mei 2015 afgewerkt.
- De stedenbouwkundige vergunning voor het project CBD One met het oog op de ontwikkeling van 18.700 m² kantoor- en handelsruimte werd op 14 september 2015 verkregen.



Portfolio

Vooruitgang van de belangrijkste projecten

Kantoren

PROJECTNAAM	STAD	TOTALE OPPERVLAKTE	STATUS	% DEELNAME VAN IMMOBEL
Black Pearl	Brussel	11.000	Gebouwd - te huur en te koop sinds oktober 2014	100 %
Galerie Kons	Luxemburg	17.000	In aanbouw - verkocht en verhuring aan de gang - Oplevering Q1 2017	33 %
Gateway	Brussel	36.000	In aanbouw - verhuurd en verkocht – Oplevering S2 2016	50 %
Cedet	Warschau	22.000	In aanbouw - verhuring aan de gang - Oplevering S2 2017	100 %
Brussels Tower	Brussel	60.000	Uit onverdeeldheid getreden en 100% zeggenschap	100 %

- Black Pearl (België – 100 % IMMOBEL) biedt 11.000 m² Kantooruimte en werd opgeleverd in oktober 2014. Vergevoerde onderhandelingen over de huur van het volledige gebouw waren lopende met de Europese Unie. Naar aanleiding van een beroep ingediend door Banimmo moet de selectieprocedure worden overgedaan. De procedure is nog steeds lopende.
- Het RAC 2 gebouw (België – 40 % IMMOBEL) omvat 9.500 m² Kantooruimte en werd opgeleverd in juli 2015. Dit project werd gerealiseerd in partnerschap met Breevast. Dit gebouw is vooral bestemd voor verhuur aan de publieke sector. Er zijn onderhandelingen aan de gang voor een gecumuleerde oppervlakte van 4.000 tot 8.000 m².
- Galerie Kons (Luxemburg – 33 % IMMOBEL) is een gemengd project met meer dan 20.000 m² Kantoor- en Handelsruimte, alsook 32 appartementen. De bouwwerken zijn gestart in mei 2014 en de oplevering is voorzien tegen begin 2017. Het gebouw is voor 80 % voorverhuurd aan ING en voorverkocht aan Axa Belgium.
- Gateway (België - 50 % IMMOBEL) bevindt zich op de luchthaven van Brussel. Het gebouw is voorverhuurd aan Deloitte en voorverkocht aan Befimmo.



Residentieel vastgoed

PROJECTNAAM	STAD	TOTALE OPPERVLAK- TE	AANTAL RESIDENTIËLE EENHEDEN	STATUS	% VAN DE DEELNAME VAN IMMOBEL
Bella Vita	Waterloo	51.500	269	In aanbouw en verkoopfase lopende	50 %
Parc Seny	Brussel	13.700	121	Dossier wordt geanalyseerd in diverse stadia van voortgang	100 %
Universalis Park Lot 3 Phase 1	Brussel	12.500	140	Dossier wordt geanalyseerd in diverse stadia van voortgang	50 %
Domaine des Vallées	Grez- Doiceau	37.000	210	Bouw en verkopen aan de gang	50 %
Granaria	Gdansk	60.000	494	Dossier wordt geanalyseerd in diverse stadia van voortgang	90 %
Chien Vert	Brussel	5.000	44	Indiening van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning	100%

- Voltooiing van de inrichting van de intergenerationele wijk Bella Vita (België - 50 % IMMOBEL) in Waterloo. Dit renovatie-/bouwproject van 120 MEUR beslaat een oppervlakte van 15 ha. In totaal zullen er 182 appartementen, 87 huizen, een rust- en verzorgingstehuis, 50 serviceflats, een verzorgingseenheid, een gemeenschappelijke moestuin enz. worden ondergebracht. Van de 269 wooneenheden zijn er reeds 182 verkocht en de eerste bewoners hebben enkele maanden geleden hun intrek genomen. De voorlopige oplevering van de laatste gebouwen zal plaatsvinden in het eerste semester van 2016. Een nieuwe commerciële dynamiek werd gegeven met oog op het behalen van een hoger verkoopstempo.
- Lindepark (België - 100 % IMMOBEL): fase I van de ontwikkeling omvat 45 appartementen die alle verkocht zijn. De bouwwerken zijn voltooid en de appartementen werden opgeleverd aan de eigenaars.



IMMOBEL
since 1863

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



- Universalis Park (België - 50 % IMMOBEL) is hoofdzakelijk een residentieel project, met daarnaast eveneens andere bestemmingen (studentenkamers, rusthuis, kinderkribbe en ruimtes voor buurtwinkels). Het project zal in verschillende fases worden gerealiseerd. IMMOBEL heeft in juni 2015 de stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de bouw van 140 woningen.
- Domaine des Vallées: deze in partnerschap gerealiseerde PPS bestaat uit 258 huizen, 45 appartementen en 7 handelsruimtes.

Wijzigingen binnen de Raad van Bestuur en de Directie van IMMOBEL

De Raad van Bestuur is sedert 18 februari 2016 samengesteld uit volgende Bestuurders :

- Marnix Galle*, Voorzitter van de Raad ;
- Alexander Hodac*, Gedelegeerd Bestuurder ;
- Astrid De Lathauwer, eveneens Voorzitter van het Benoemings- en Bezoldigingscomité ;
- Pierre Nothomb*, eveneens Voorzitter van het Audit- en Financiële Comité,
- Hilde De Valck* ;
- Sophie Lambrighs* ;
- Piet Vercruysse ; en
- Jacek Wachowicz.

Marnix Galle, Voorzitter van de Raad van Bestuur, heeft verklaard : *"Gezien de Raad van Bestuur van Immobel de ontwikkeling van de vennootschap wenst te versnellen, ondersteunt hij de dynamiek gecreëerd door het nieuwe management. De versterking van het team zal eveneens een beter beheer van de projecten in portefeuille mogelijk maken alsook de verwerving van nieuwe projecten. "*

De Raad van Bestuur heeft het overlijden op 28 februari jl. van dhr. Didier Bellens* vernomen. Hij was een gewaardeerd Bestuurslid, Lid van het Audit- en Financiële Comité, en Voorzitter van het Bezoldigings- en Benoemingscomité, die steeds met de grootste toewijding, gedurende bijna tien jaar, een bijzonder actieve rol heeft gespeeld in de ontwikkeling van IMMOBEL.

* * *

* In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van een vennootschap.



IMMOBEL
since 1863

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



Het Management Comité heeft opgehouden te bestaan op 1 december 2015. Voor de boekjaren 2016 en volgende werden de bevoegdheden ervan overgenomen door het Uitvoerend Comité, als volgt samengesteld sedert 1 januari 2016:

- Alexander Hodac*, CEO ;
- Valéry Autin*, CFO (sedert 1 februari 2016);
- Nicolas Billen*, Head of Development ;
- Jean-Paul Buess*, Head of Technical Development;
- Philippe Helleputte, Head of Landbanking;
- Bartłomiej Hofman, Head of ImmoBel Poland; en
- Joëlle Micha*, Head of Legal & Corporate Affairs.

Gebeurtenissen ontstaan na de afsluiting van de periode.

IMMOBEL heeft het in het centrum van Poznań gelegen Okraglak project verkocht aan een bekende Londense investeerder. De transactie werd op 13 januari 2016 voltooid voor een bedrag van bijna 17 MEUR, en zoals eerder aangekondigd, zal deze transactie een beperkt positief effect op de halfjaarresultaten 2016, maar zal de kasstroom van de Vennootschap en haar investeringsvermogen verbeteren.

Vooruitzichten

Voor wat betreft het jaar 2016, wenst de Raad van Bestuur haar Aandeelhouders te informeren dat de resultaten positief zullen worden beïnvloed door de oplevering van het Gateway project en een goed jaar voor de afdeling “Verkavelingen”.

Het nieuwe Management doet er alles aan om in 2016 de verhuring en verkoop van Black Pearl te realiseren, alsook de verkoop van het WestSide project. De Raad wil de aandacht vestigen op het feit dat deze twee laatste opportuniteiten, in dit stadium, nog onzeker zijn, zowel contractueel als in termen van timing.

Bovendien heeft de verkoop van het project Okraglak begin 2016, de cash flow van de Vennootschap en aldus ook de investeringscapaciteit, verbeterd.

* * *



IMMOBEL
since 1863

“Building the future,
adding value.”



Financiële kalender

Algemene Vergadering van de Aandeelhouders
Resultaten van het eerste semester 2016

26 mei 2016
6 september 2016

Gezien de resultaten 2015, zal de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voorstellen om geen dividend voor het verslagjaar uit te keren, maar de vooruitzichten voor 2016 zouden de uitkering van een dividend voor het volgende jaar kunnen mogelijk maken.

* * *

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:

Alexander Hodac*, Gedelegeerd Bestuurder

+32 2 422 53 23

alexander.hodac@immobel.be

* permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

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 Euronext Brussel onder de benaming «IMMOBEL».

Voor meer informatie, zie ook: www.immobel.be



“Building the future,
adding value.”



Geconsolideerde cijfers in MEUR	31/12/2015	31/12/2014
Omzet	53,93	31,61
Bedrijfsresultaat	7,08	27,65
Netto financiële kosten	-6,43	-7,00
Resultaat vóór belastingen	0,65	20,65
Belastingen	0,05	-0,61
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	0,70	20,04
Resultaat van het boekjaar	0,70	20,04
Aandeel van de Groep in het resultaat van het boekjaar	0,74	20,04
Netto cashflow (*)	3,55	22,38
Geconsolideerde cijfers in EUR	31/12/2015	31/12/2014
Basisresultaat per aandeel	0,18	4,86
Bruttodividend per aandeel	0,00	2,40
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.).



IMMOBEL
since 1863

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



Geconsolideerde Resultatenrekening

IMMOBEL boekte in 2015 een omzet van 53,93 MEUR, wat tot een bedrijfsresultaat van 7,08 MEUR leidt, vergeleken met een omzet van 31,61 MEUR en een bedrijfsresultaat van 27,65 MEUR in 2014.

Vóór toepassing van de IFRS 11-norm, bedroeg de omzet van de Vennootschap 96,64 MEUR in 2015 (173,05 MEUR in 2014).

In de activiteit Kantoren werd een omzet van 13,57 MEUR geregistreerd, vergeleken met 1,79 MEUR in 2014.

De omzet in de Residentiële ontwikkeling bedraagt 22,85 MEUR, tegen 16,95 MEUR in 2014, de omzet in de Verkaveling beloopt 17,51 MEUR, tegen 12,87 MEUR in 2014.

De netto financiële kosten stegen met -6,43 MEUR tegenover - 7,00 MEUR in 2014.

Zodoende komt het nettoresultaat over het boekjaar 2015 op 0,74 MEUR, tegen 20,04 MEUR in 2014.



Geconsolideerde balans

(in duizenden EUR)	31-12-2015	31-12-2014
Vorraden	334 541	310 971
Deelnemingen in joint-ventures en geassocieerde ondernemingen	63 373	73 356
Handelsvorderingen en andere activa	32 279	34 676
Cash	16 952	25 470
TOTAAL ACTIVA	447 145	444 473
Eigen vermogen	194 358	196 711
Voorzieningen	3 996	3 936
Financiële schulden op lange termijn	143 757	150 484
Financiële schulden op korte termijn	62 267	67 726
Leveranciersschulden en overige	42 767	25 616
TOTAAL PASSIVA	447 145	444 473

Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt op 31 december 2015 194,36 MEUR, of 43,5 % van de totale activa. Dit bedroeg 196,71 MEUR in 2014. Dit vertegenwoordigt eind 2015 een waarde van 47,2 EUR per aandeel tegen 47,7 EUR eind 2014.

De netto thesauriestaat van de Groep, zijnde het saldo tussen de langlopende en kortlopende financiële schulden en de beschikbare thesaurie, bedraagt eind 2015 -189,1 MEUR tegen -192,7 MEUR eind 2014, hetzij een vermindering van de nettoschuld met 3,6 MEUR.

De voorraden groeien met 24 MEUR aan tot 335 MEUR, tegenover 311 MEUR eind 2014.

Eind 2015 bedragen de deelnemingen in de joint-ventures en geassocieerde ondernemingen 63,4 MEUR (tegenover 73,4 MEUR eind 2014).



Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat		
in duizenden EURO	31-12-2015	31-12-2014
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	60 641	41 201
Omzet	53 926	31 606
Overige bedrijfsopbrengsten	6 715	9 595
BEDRIJFSKOSTEN	-53 113	-38 409
Kostprijs van de omzet	-33 695	-22 154
Personeelskosten	-6 796	-6 488
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-2 638	-2 289
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	115	111
Overige bedrijfskosten	-10 099	-7 589
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 445	24 854
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-	23 817
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 445	1 037
BEDRIJFSRESULTAAT	7 083	27 646
Renteopbrengsten	2 271	2 385
Rentelasten	-8 281	-9 106
Andere financiële opbrengsten en kosten	- 421	- 276
FINANCIËEL RESULTAAT	-6 431	-6 997
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	652	20 649
Belastingen	52	- 609
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	704	20 040
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	704	20 040
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 34	- 1
AANDEEL VAN IMMOBEL	738	20 041
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	704	20 040
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	54	- 367
Omrekeningsverschillen	54	- 120
Omrekeningsverschillen - later hergebruik in de resultatenrekening	-	- 247
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	178	456
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	178	456
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	232	89
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	936	20 129
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 34	- 1
AANDEEL VAN IMMOBEL	970	20 130
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	0,18	4,86
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	0,24	4,88