



**IMMOBEL**  
since 1863

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



## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

### **Information réglementée**

Bruxelles, 24 mars 2016 : 17h40

## **RESULTATS ANNUELS 2015**

- **Au cours de l'année 2015 le Conseil d'Administration a donné une nouvelle impulsion à IMMOBEL, en vue de renforcer son développement à long terme.**
- **La nouvelle équipe a pour tâche d'optimiser le portefeuille et de renforcer la rentabilité des projets ainsi que de veiller à la transparence de la communication financière de la Société.**
- **IMMOBEL a réalisé un résultat net consolidé de 0,7 MEUR. Il n'y a donc pas de proposition d'attribution de dividende, au vu de la politique menée en la matière.**
- **Acquisition de projets importants en Pologne et au Grand-Duché de Luxembourg.**
- **Les perspectives pour 2016, qui reste une année de transition, sont plus encourageantes que celles prévues en décembre 2015.**

Durant l'année 2015, 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.

L'année 2015 affiche un résultat net de 0,7 MEUR, moins bon qu'espéré notamment en raison des éléments suivants déjà communiqués en décembre 2015 :

- l'absence de location des projets Black Pearl (11.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles) et RAC 2 (9.500 m<sup>2</sup> de bureaux à Bruxelles), et, en conséquence l'absence de vente de ces projets ;
- d'une faible activité dans le développement résidentiel.

Par ailleurs l'année 2015 a aussi été marquée par des frais de restructuration exceptionnels liés au départ des Membres du Comité de Gestion et des coûts liés à l'étude du projet de fusion avec Allfin.



“Building the future,  
adding value.”



L'ensemble de ces éléments a eu un impact négatif sur le résultat au 31 décembre 2015 et ce malgré :

- des bénéfices importants actés sur le projet Gateway (36.000 m<sup>2</sup> de bureaux à Zaventem), loué à Deloitte pour un bail d'une durée de 18 ans et vendu à Befimmo au prix de plus de 140 MEUR et qui sera livré fin 2016 ;
- de bons résultats générés par le département Lotissements.

**Alexander Hodac**, Administrateur Délégué, commente : « L'objectif prioritaire de la nouvelle équipe est de redynamiser et repenser l'évolution des différents projets, notamment en revoyant drastiquement la stratégie de commercialisation des projets résidentiels. Les ventes prévues vont libérer des fonds qui seront investis dans des projets qui correspondront, en termes de taille et de rentabilité, à la stratégie du nouveau management, afin de mieux répondre aux demandes du marché. »

#### Tableau de chiffres clés consolidés (en milliers d'euro)

Résultats	31/12/2015	31/12/2014
Nombre d'actions	4.121.987	4.121.987
Résultat net consolidé (part de groupe)	738	20.041
Résultat par action	0,18*	4,86*
Bilan	31/12/2015	31/12/2014
Total de l'actif	447.145	444.473
Endettement net (-)	-189.072	-192.740
Total des capitaux propres consolidés	194.358	196.711

\*en EUR

#### Le chiffre d'affaires\*

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2015 s'établit à 96.643 KEUR. Il comprend les secteurs dans lesquels notre société est active, notamment :

- Bureaux 23.682 KEUR (24,5 %).
- Résidentiel 55.453 KEUR (57,4 %).
- Lotissement 17.508 KEUR (18,1 %).

Le chiffre d'affaires de l'année 2015 a été principalement réalisé en Belgique (95,6 %).

\* 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. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.



**IMMOBEL**  
since 1863

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



### **Le résultat opérationnel\***

Le résultat opérationnel s'élève à 10,46 MEUR. Le résultat opérationnel pour la partie Bureaux s'élève à 5,35 MEUR et est principalement constitué par la prise en résultat de la vente du projet Gateway.

Le Lotissement a contribué au résultat opérationnel pour un montant de 5,56 MEUR, grâce à la vente de terrains à bâtir à Uccle, Waterloo, Eupen, Soumagne, Braine l'Alleud, Geel, Middelkerke, Lontzen et Waremmes.

Le résultat opérationnel du Résidentiel s'élève à -0,45 MEUR.

### **Marge brute\***

La marge brute s'élève à 24,56 MEUR. La marge brute pour la partie Bureaux s'élève à 10,32 MEUR et est principalement constituée par la prise en résultat de la vente du projet Gateway.

La marge brute de l'activité lotissement s'établit à 8,96 MEUR, quant à celle du Résidentiel, elle s'élève à 5,28 MEUR et provient principalement des projets Bella Vita, Green Hill, RAC 3 et Lindepark.

### **Le résultat financier\***

Les coûts financiers nets s'élèvent à 8.898 KEUR contre 9.621 KEUR au 31 décembre 2014. Cette baisse est à attribuer à l'amélioration des conditions de financement.

La situation financière d'IMMOBEL peut être synthétisée par deux valeurs au 31 décembre 2015 (y compris les projets réalisés en partenariat) :

- un endettement financier net sur fonds propres de 124 % (par rapport à 118 % au 31 décembre 2014).
- un endettement financier sur valeur des stocks (« *loan to cost* ») de 58 % (par rapport à 62 % fin 2014).

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

Durant l'année 2015, IMMOBEL a négocié avec ses banquiers le renouvellement de sa ligne de crédit Lotissement (40 MEUR) pour une durée de 3 ans. La société a également obtenu ou renouvelé, seule ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 233 MEUR relatives aux projets Route d'Esch, Brussels Tower, WestSide, Universalis, RAC, Bella Vita et Okraglak.



**IMMOBEL**  
since 1863

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



## Le résultat net

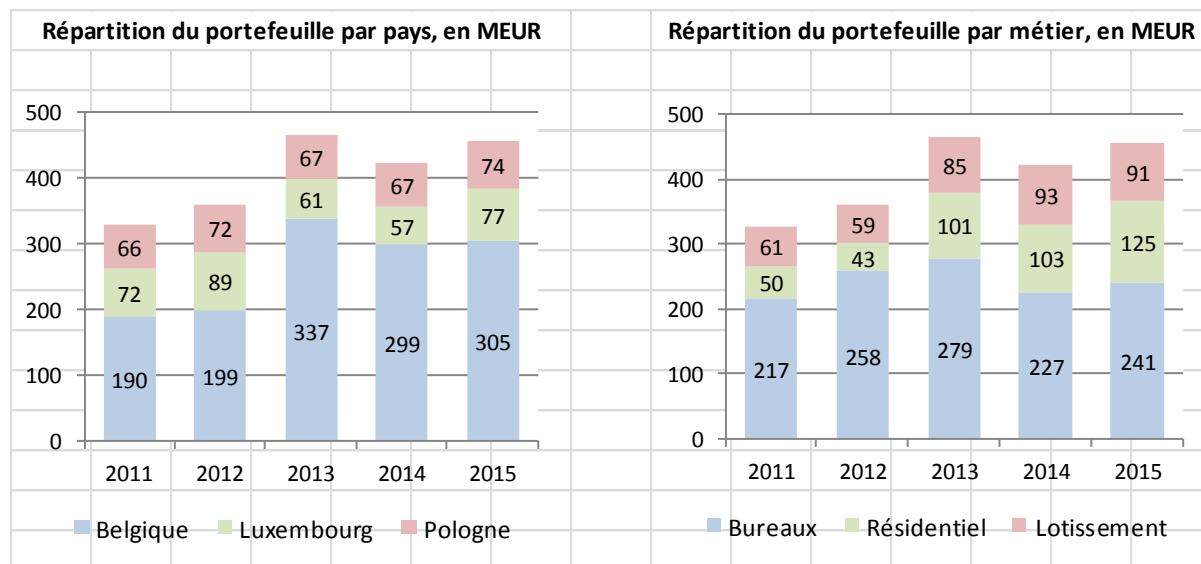
Le résultat net de la période s'établit ainsi à 738 KEUR contre 20.041 KEUR au 31 décembre 2014 (influencé favorablement par la cession de la participation dans RAC 1).

## Bilan consolidé\*

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 194.358 KEUR, soit 38 % du total de l'actif. L'endettement net du groupe au 31 décembre 2015 s'établit à 240.967 KEUR, soit 47,1 % du total de l'actif.

IMMOBEL dispose d'un portefeuille équilibré de projets pour une valeur de 456.844 KEUR, y compris les projets qu'elle détient en partenariat, répartis comme suit:

- 53 % de la valeur du stock se compose de projets de Bureaux, 27 % de la valeur du stock sont des développements Résidentiels et le solde de 20 % du stock représente le Lotissement.
- La répartition géographique est de 67 % en Belgique et respectivement de 17 et 16 % au Luxembourg et en Pologne.







**IMMOBEL**  
since 1863

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



## **Faits marquants de la période**

### **En Belgique**

#### Lotissement

La valeur comptable de l'inventaire de lotissement s'élève à 90,7 MEUR ; la partie du stock en exploitation (permis de lotir et/ou bâtir délivrés), représente 843 parcelles pour maisons et 32 parcelles pour un total de 444 appartements (soit 36,8 MEUR). En outre 53 ha sont repris sous conditions suspensives, ce qui permet à la société de limiter les risques.

#### Ventes

- IMMOBEL (en partenariat 50 %) a finalisé la vente du projet Gateway à Befimmo. Le transfert effectif tant du droit d'emphytéose portant sur le terrain que des constructions actuelles, ainsi que le paiement d'une première partie du prix d'acquisition ont été réalisés le 27 avril 2015. Les constructions non encore réalisées seront transférées en fonction de l'évolution des travaux. La livraison provisoire, ainsi que le transfert sont prévus pour septembre 2016.
- IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat, durant l'année 2015 130 maisons et appartements dans les projets suivants: Belair 3, Clos de Charmeraie, Clos Bourgeois et Etterbeek-Devroye à Bruxelles, Duinenzicht à Bredene, Grands Prés et Trois Ruisseaux à Chastre, George Grard à Oostduinkerke, Lindepark à Tervuren et Bella Vita à Waterloo.
- Au niveau de l'activité Lotissement, les ventes ont porté sur 16 hectares de terrain comprenant notamment 150 terrains à bâtir situés entre autres dans les lotissements de Braine l'Alleud, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Uccle, Waterloo et Waremme.

#### Permis et travaux

- Le permis d'urbanisme pour la construction de 140 logements à Ixelles dans le cadre du projet Universalis Park (un partenariat 50 %) a été délivré le 18 juin 2015.
- Les travaux d'assainissement du projet Sainte-Anne (à Auderghem) ont été entamés.
- Les travaux de construction de la Résidence George Grard à Oostduinkerke (qui comprendra 23 appartements) ont démarré.
- Les premiers appartements du Clos Bourgeois à Berchem-Ste-Agathe (projet de 78 appartements) ont été réceptionnés.
- Des travaux de voirie sont en cours dans les lotissements d'Andenne, Eghezée, Gastuche, Grivegnée, Montzen, Soumagne, Stembert et Waremme.
- L'important chantier de Gastuche (en partenariat 50 %) a été entamé fin 2015.

#### Litiges

IMMOBEL a obtenu un remboursement d'une indemnité de 690 KEUR suite à une décision de la Section civile du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles.



**IMMOBEL**  
since 1863

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



## **Grand-Duché de Luxembourg**

### Acquisitions

IMMOBEL a acquis le 9 juillet dernier (en partenariat 33 %), des biens immobiliers qui étaient la propriété de Mavin Property Fund, une Sicav contrôlée par Breevast. Les biens acquis comprennent :

- Ville du Luxembourg – Route d’Esch 242-248 (disposant d’un plan d’aménagement particulier – PAP), un terrain (et constructions à démolir) de 16.255 m<sup>2</sup> permettant, sous réserve des permis ad hoc, le développement d’un projet résidentiel, commercial et bureaux de l’ordre de 26.900 m<sup>2</sup> hors-sol.
- Commune de Differdange – Place des Alliés 4-10, un terrain de 5.700 m<sup>2</sup> disposant d’un permis d’urbanisme autorisant la construction de 50 appartements et de surfaces commerciales de l’ordre de 2.100 m<sup>2</sup>.

Selon les opportunités et les conditions du marché, ces projets seront, en tout ou en partie, soit développés, soit revendus.

### Ventes

- L’acte de vente du dernier appartement de Green Hill a été signé durant le premier semestre 2015.
- Des discussions relatives à la vente du projet de bureaux WestSide (composé de 11.600 m<sup>2</sup>) se poursuivent et devraient se finaliser très prochainement.

### Locations

- Le taux d’occupation du projet WestSide s’élevait à 82 % au 31 décembre 2015. Des locations complémentaires ont également été enregistrées à cette date (avec une prise en cours en 2016) portant le taux d’occupation à 92 %.
- Dans le projet Galerie Kons, ING a pris en location 2.600 m<sup>2</sup> additionnels de bureaux et 33 emplacements de parking complémentaires ; un commerce de 471 m<sup>2</sup> a également été loué. Le taux d’occupation s’élevait à 83 % au 31 décembre 2015.

### Permis et travaux

Les travaux du projet Galerie Kons se sont poursuivis malgré un retard pris lors des démolitions ; la livraison pourrait être reportée début 2017.

## **Pologne**

### Acquisitions

Fin mars 2015, IMMOBEL (en partenariat 90 %) a signé avec la ville de Gdansk le contrat de développement de 1,8 ha sur l’île aux Greniers. Ce projet « Granaria » vise à développer en 4 phases environ 50.000 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles et commerciales ainsi qu’un hôtel et des parkings.



IMMOBEL  
since 1863

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



#### Location

- Le taux d’occupation du projet Okraglak à Poznan s’élevait à 98,12 % au 31 décembre 2015.
- Le taux de prélocation du projet Cedet à Varsovie est de 24,95 %. Des discussions se poursuivent pour des prélocations complémentaires.

#### Permis et travaux

- Les travaux du projet Cedet ont démarré au cours du premier semestre 2015 et se déroulent suivant le dernier planning. La livraison est prévue pour le deuxième semestre 2017.
- Les permis d’urbanisme ont été obtenus en mars 2015 pour la première phase (45 maisons) du projet Résidentiel Eko Natolin. Les voiries y ont été achevées en mai 2015.
- Le permis d’urbanisme pour le projet CBD One a été obtenu le 14 septembre 2015 pour le développement de 18.700 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et de commerces.



**IMMOBEL**  
since 1863

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



## Portefeuille

Avancement des principaux projets

### Bureaux

NOM DU PROJET	VILLE	SUPERFICIE TOTALE	SITUATION	% de la PARTICIP. D'IMMOBEL
Black Pearl	Bruxelles	11.000	Construit – en location et en vente depuis octobre 2014	100 %
Galerie Kons	Luxembourg	17.000	Construction en cours – vendu et en cours location – Livraison Q1 2017	33 %
Gateway	Bruxelles	36.000	Construction en cours – loué et vendu – Livraison S2 2016	50 %
Cedet	Varsovie	22.000	Construction en cours – en cours de location – Livraison S2 2017	100 %
Brussels Tower	Bruxelles	60.000	Sortie d'indivision et prise de contrôle de 100 %	100 %

- Black Pearl (Belgique – 100 % IMMOBEL) offre 11.000 m<sup>2</sup> de Bureaux et a été livré en octobre 2014. Des négociations avancées portant sur la prise en occupation de la totalité du bien par l'Union européenne étaient en cours. Suite à un recours introduit par Banimmo, la procédure de sélection a été recommencée. La procédure de sélection est toujours en cours.
- Le bâtiment RAC 2 (Belgique - 40 % IMMOBEL) comprend 9.500 m<sup>2</sup> de Bureaux et a été livré en juillet 2015. Il y a des négociations en cours pour une surface cumulée allant de 4.000 à 8.000 m<sup>2</sup>.
- Galerie Kons (Luxembourg – 33 % IMMOBEL) est un projet mixte qui comprend plus de 20.000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces, ainsi que 32 appartements. Les travaux de construction ont commencé en mai 2014 et la livraison est prévue pour début 2017. Le bâtiment est pré loué à concurrence de 80 % à ING et pré vendu à Axa Belgium.
- Gateway (Belgique - 50 % IMMOBEL) se situe à l'aéroport de Bruxelles. Le bâtiment est pré loué à Deloitte et pré vendu à Befimmo.





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



## Résidentiel

NOM DU PROJET	VILLE	SUPERFICIE TOTALE	NBRE UNITÉS RÉSID.	SITUATION	% DE LA PARTICIP. d'IMMOBEL
Bella Vita	Waterloo	51.500	269	Construction et ventes en cours	50 %
Parc Seny	Bruxelles	13.700	121	Dossier en cours d'analyse à différentes étapes d'avancement	100 %
Universalis Park Lot 3 Phase 1	Bruxelles	12.500	140	Dossier en cours d'analyse à différentes étapes d'avancement	50 %
Domaine des Vallées	Grez-Doiceau	37.000	210	Construction et ventes en cours	50 %
Granaria	Gdansk	60.000	494	Dossier en cours d'analyse à différentes étapes d'avancement	90 %
Chien Vert	Bruxelles	5.000	44	Instruction de la demande de permis d'urbanisme	100%

- Achèvement de l'aménagement du quartier intergénérationnel Bella Vita (Belgique - 50 % IMMOBEL), situé à Waterloo. Ce projet de rénovation/construction de 120 MEUR s'étend sur 15 hectares. Au total, on y trouvera 182 appartements, 87 maisons, une maison de repos et de soins, une résidence-service de 50 appartements, une unité de soins, un potager commun, etc. Sur les 269 unités de logement, 182 sont déjà vendues et, depuis quelques mois, les premiers occupants ont pris possession des lieux. La réception provisoire des derniers bâtiments aura lieu le premier semestre 2016. Une nouvelle dynamique de commercialisation a été mise en place pour accélérer les ventes.
- Lindepark (Belgique - 100 % IMMOBEL): La phase I du développement compte 45 appartements qui ont tous été vendus. Les travaux de construction sont achevés et les appartements ont été réceptionnés par leurs propriétaires.
- Universalis Park (Belgique - 50 % IMMOBEL) est un projet principalement résidentiel comprenant également d'autres affectations (kots étudiants, maisons de repos, crèche et surfaces commerciales de proximité). Le projet sera réalisé en plusieurs phases. En juin 2015, IMMOBEL a obtenu le permis d'urbanisme pour la 1<sup>ère</sup> phase comprenant la réalisation de 140 logements.
- Domaine des Vallées : ce PPP réalisé en partenariat comprend 158 maisons, 45 appartements et 7 commerces.



IMMOBEL  
since 1863

“Building the future,  
adding value.”



### Changements au sein du Conseil d'Administration et de la Direction d'IMMOBEL

Le Conseil d'Administration est depuis le 18 février 2016 composé des Administrateurs suivants :

- Marnix Galle\*, Président du Conseil ;
- Alexander Hodac\*, Administrateur Délégué ;
- Astrid De Lathauwer, également Présidente du Comité de Rémunération & de Nomination ;
- Pierre Nothomb\*, également Président du Comité d'Audit & Financier ;
- Hilde De Valck\* ;
- Sophie Lambrighs\* ;
- Piet Vercruysse ; et
- Jacek Wachowicz.

**Marnix Galle**, Président du Conseil d'Administration, a déclaré : « *Souhaitant accélérer le développement d'IMMOBEL, le Conseil d'Administration soutient le dynamisme insufflé par le nouveau management. Le renforcement des équipes permettra également une meilleure gestion des projets en portefeuille ainsi que l'acquisition de nouveaux projets.* »

Le Conseil d'Administration appris le décès le 28 février dernier de M. Didier Bellens\*. C'était un Administrateur, Membre du Comité d'Audit & Financier, et Président du Comité de Rémunérations & Nominations fort apprécié, qui a toujours, avec le plus grand dévouement, pendant près d'une décennie, joué un rôle particulièrement actif dans le développement d'IMMOBEL.

\* \* \*

Le Comité de Gestion a cessé d'exister au 1<sup>er</sup> décembre 2015 ; ses prérogatives pour l'exercice 2016 et suivants ont été reprises par le Comité Exécutif, composé comme suit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 :

- Alexander Hodac\*, CEO ;
- Valéry Autin\*, CFO (depuis le 1<sup>er</sup> février 2016) ;
- Nicolas Billen\*, Head of Development ;
- Jean-Paul Buess\*, Head of Technical Development ;
- Philippe Helleputte, Head of Landbanking ;
- Bartlomiej Hofman, Head of ImmoBel Poland ; et
- Joëlle Micha\*, Head of Legal & Corporate Affairs.

\* en qualité de représentant permanent d'une société.



IMMOBEL  
since 1863

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



### **Événements apparus après la clôture de la période.**

IMMOBEL a vendu le projet Okraglak, situé dans le centre de Poznań à un investisseur renommé situé à Londres. La transaction a été finalisée le 13 janvier 2016 pour un prix de près de 17 MEUR, et comme déjà annoncé précédemment, cette transaction aura un impact positif limité sur les résultats semestriels 2016, mais permettra d'améliorer la trésorerie de la Société et sa capacité d'investissement.

### **Perspectives**

En ce qui concerne l'année 2016, le Conseil d'Administration souhaite informer ses Actionnaires que les résultats seront positivement influencés par la livraison du projet Gateway et un bon cru pour le département «Lotissement».

Le nouveau Management met tout en œuvre pour réaliser en 2016 la location et vente du projet Black Pearl, et la vente du WestSide. Le Conseil souhaite attirer l'attention sur le fait que ces deux dernières opportunités sont, à ce stade, encore incertaines tant contractuellement qu'en matière de timing.

Par ailleurs, la vente du projet Okraglak début 2016 a amélioré le cash-flow de la Société et ainsi sa capacité d'investissement.

\* \* \*

### **Calendrier financier**

Assemblée Générale des Actionnaires	26	mai	2016
Résultats du premier semestre 2016	6	septembre	2016

Au vu des résultats 2015, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires de ne pas distribuer de dividende pour l'exercice sous revue, mais les perspectives de 2016 pourraient redonner la possibilité de proposer la distribution d'un dividende pour l'année suivante.

\* \* \*



**IMMOBEL**  
since 1863

**“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 :**

Alexander Hodac\*, Administrateur Délégué

+32 2 422 53 23

[alexander.hodac@immobel.be](mailto:alexander.hodac@immobel.be)

\*représentant permanent de la société AHO Consulting bvba

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 Euronext Bruxelles sous le libellé «IMMOBEL».

Pour plus d'informations, voir aussi: [www.immobel.be](http://www.immobel.be)





IMMOBEL  
since 1863

“Building the future,  
adding value.”



Chiffres consolidés en MEUR	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	53,93	31,61
Résultat opérationnel	7,08	27,65
Coûts financiers nets	-6,43	-7,00
Résultat avant impôts	0,65	20,65
Impôts	0,05	-0,61
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>0,70</b>	<b>20,04</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>0,70</b>	<b>20,04</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat de l'exercice</b>	<b>0,74</b>	<b>20,04</b>
Cash-flow net (*)	3,55	22,38

Chiffres consolidés en EUR	31/12/2015	31/12/2014
Résultat de base par action	0,18	4,86
Dividende brut par action	0,00	2,40
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.)



IMMOBEL  
since 1863

“Building the future,  
adding value.”



### **Compte de résultat consolidé**

IMMOBEL a enregistré en 2015 un chiffre d'affaires de 53,93 MEUR générant un résultat opérationnel de 7,08 MEUR, à comparer à un chiffre d'affaires de 31,61 MEUR et à un résultat opérationnel de 27,65 MEUR en 2014.

Avant application de la norme IFRS 11, le chiffre d'affaires de la société s'est élevé à 96,64 MEUR en 2015 (173,05 MEUR en 2014).

L'activité Bureaux enregistre un chiffre d'affaires de 13,57 MEUR à comparer à 1,79 MEUR en 2014.

Le chiffre d'affaires Résidentiel s'établit à 22,85 MEUR contre 16,95 MEUR en 2014, le chiffre d'affaires Lotissement s'élevant à 17,51 MEUR contre 12,87 MEUR en 2014.

Les coûts financiers nets sont de -6,43 MEUR contre -7,00 MEUR en 2014.

Le résultat net de l'exercice 2015 s'établit ainsi à 0,74 MEUR contre 20,04 MEUR en 2014.

### **Bilan consolidé**

en milliers d'EUR	31-12-2015	31-12-2014
Stocks	334 541	310 971
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	63 373	73 356
Créances & autres actifs	32 279	34 676
Cash	16 952	25 470
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>447 145</b>	<b>444 473</b>
Capitaux propres	194 358	196 711
Provisions	3 996	3 936
Dettes financières à long terme	143 757	150 484
Dettes financières à court terme	62 267	67 726
Dettes fournisseurs et autres	42 767	25 616
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>447 145</b>	<b>444 473</b>



IMMOBEL  
since 1863

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



Les capitaux propres consolidés s'élèvent au 31 décembre 2015 à 194,36 MEUR soit 43,5 % du total des actifs. Ils s'élevaient à 196,71 MEUR en 2014. Cela représente une valeur de 47,2 EUR par action à fin 2015 contre 47,7 EUR à fin 2014.

La situation nette de trésorerie du Groupe, solde entre les dettes financières à long et court terme et la trésorerie disponible, s'élève fin 2015 à -189,1 MEUR contre -192,7 MEUR à fin 2014, soit une diminution de l'endettement net de 3,6 MEUR.

Les stocks augmentent de 24 MEUR, ils s'élèvent à 335 MEUR contre 311 MEUR à fin 2014.

Les participations dans les coentreprises et entreprises associées s'élèvent à fin 2015 à 63,4 MEUR (contre 73,4 MEUR fin 2014).



**IMMOBEL**  
since 1863

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



<b>Etat consolidé du résultat global</b>			
en milliers d'EUR	31-12-2015		31-12-2014
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>	<b>60 641</b>		<b>41 201</b>
Chiffre d'affaires	53 926		31 606
Autres produits opérationnels	6 715		9 595
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>	<b>-53 113</b>		<b>-38 409</b>
Coût des ventes	-33 695		-22 154
Frais de personnel	-6 796		-6 488
Amortissements et dépréciations d'actifs	-2 638		-2 289
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	115		111
Autres charges opérationnelles	-10 099		-7 589
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>	<b>- 445</b>		<b>24 854</b>
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	-		23 817
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	- 445		1 037
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>7 083</b>		<b>27 646</b>
Produits d'intérêt	2 271		2 385
Charges d'intérêt	-8 281		-9 106
Autres produits et charges financiers	- 421		- 276
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-6 431</b>		<b>-6 997</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>	<b>652</b>		<b>20 649</b>
Impôts	52		- 609
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>	<b>704</b>		<b>20 040</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>704</b>		<b>20 040</b>
Part ne donnant pas le contrôle	- 34		- 1
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>738</b>		<b>20 041</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>704</b>		<b>20 040</b>
<b>Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>	<b>54</b>		<b>- 367</b>
Ecart de conversion	54		- 120
Ecart de conversion - recyclage en compte de résultats	-		- 247
<b>Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>	<b>178</b>		<b>456</b>
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies	178		456
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>232</b>		<b>89</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE</b>	<b>936</b>		<b>20 129</b>
Part ne donnant pas le contrôle	- 34		- 1
<b>PART D'IMMOBEL</b>	<b>970</b>		<b>20 130</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)</b>	<b>0,18</b>		<b>4,86</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)</b>	<b>0,24</b>		<b>4,88</b>