

IMMOBEL
since 1863

2016

SOMMAIRE

NOTRE IDENTITÉ	1
NOTRE STRATÉGIE	2
NOS ENGAGEMENTS	4
NOS VALEURS	6
MESSAGE DU PRÉSIDENT	8
NOS FAITS MARQUANTS	12
NOS PROJETS PHARES	14
NOS CHIFFRES CLÉS	16
INFORMATION À NOS ACTIONNAIRES	18
NOTRE LEADERSHIP	20



NOTRE IDENTITÉ



IMMOBEL est le **plus grand développeur immobilier belge coté en bourse**.

Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des **projets urbains novateurs**, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants.

Grâce à sa stratégie dynamique et ses quelque 100 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les **secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement** et su se déployer à l'international (**Grand-Duché de Luxembourg et Pologne**).

Son portefeuille compte aujourd'hui **plus de 850.000 m² en développement** et le Groupe atteint une **capitalisation boursière de plus de 550 MEUR**, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché.



CONSULTEZ NOTRE RAPPORT ANNUEL COMPLET SUR :
ANNUALREPORT2016.IMMOBEL.BE/FR/

NOTRE STRATÉGIE

Depuis sa fondation, IMMOBEL a su se réinventer et traverser le temps afin de toujours se réadapter et rester un label belge incontestable. En 2016, la fusion avec ALLFIN a permis de créer un modèle plus rentable, orienté vers la croissance et l'optimisation de ses acquis et de ses ressources. Pour continuer dans cette voie, IMMOBEL a choisi de développer une stratégie en 3 axes.



UN PORTEFEUILLE DE PROJETS EMBLÉMATIQUE ET COMPLÉMENTAIRE 01

La vision stratégique d'IMMOBEL se déploie sur ses trois pôles d'activités - bureaux, résidentiel, lotissement - et au niveau international (Belgique, Luxembourg, Pologne).

Cette approche diversifiée lui a permis de se constituer un portefeuille mieux protégé des cycles économiques et des aléas des marchés locaux. IMMOBEL s'adresse par ailleurs à des interlocuteurs bien distincts : institutionnels, investisseurs privés ou publics et particuliers. Elle veille, en outre, à s'entourer des partenaires les plus pertinents en fonction des spécificités et des besoins requis par chaque projet.

“L'équipe a doublé en taille, passant à 15 personnes, et continue à grandir grâce à des projets exclusifs et qualitatifs.”

Olivier BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBOURG



02 UN GROUPE TOURNÉ VERS LA CROISSANCE, LA RENTABILITÉ ET L'HUMAIN

IMMOBEL est convaincue que la clé du succès d'une promotion est d'en mesurer les risques et de les gérer avec rigueur. C'est de cette manière que l'on relève les plus beaux défis et que l'on développe les meilleurs projets. C'est pourquoi, elle optimise l'acquisition et le développement de ses opérations en s'appuyant sur son expertise et son savoir-faire. Cette ligne directrice se reflète dans les choix opérés par le groupe et dans ses performances : si au cours des dernières années, près de 90% des marges brutes provenaient de l'activité de bureaux, le résidentiel et le lotissement se sont particulièrement renforcés en 2016. Ils génèrent désormais en moyenne 50% des marges de la société au niveau belge et luxembourgeois. IMMOBEL ne compte d'ailleurs pas s'arrêter en si bon chemin, et prévoit d'atteindre en moyenne les 60% dans un futur proche.

60%
des marges brutes proviendront du résidentiel et du lotissement dans le futur

03 CAP SUR L'OPTIMISATION

En suivant sa vision, IMMOBEL donne la priorité à la valorisation de son portefeuille, afin de le redynamiser et de l'actualiser. L'objectif : investir rapidement dans des développements adaptés aux nouveaux besoins urbains. Les projets sont donc conceptualisés pour répondre parfaitement à des critères exigeants comme l'implantation, la taille et la qualité architecturale. Parallèlement, IMMOBEL ne craint pas de soumettre ses projets aux normes environnementales les plus strictes, et tente même de les devancer. Elle favorise systématiquement des critères de mobilité douce comme la proximité avec les facilités de transport et les axes de communication. Enfin, en matière de logements, elle a entamé une phase ambitieuse en mettant les acquéreurs au cœur de sa stratégie. IMMOBEL se différencie de ses concurrents en offrant à ses clients résidentiels des services de vente et d'après-vente intégrés. Très qualitatifs, ces cellules offrent un accompagnement personnalisé à chaque étapes du processus d'acquisition et de réalisation des biens, et ce, de la signature de l'acte à l'emménagement.

NOS ENGAGEMENTS

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉCO-RESPONSABILITÉ

Conscient de son rôle dans l'aménagement du territoire et dans l'évolution de l'urbanisation, IMMOBEL place le développement durable au premier plan de ses priorités. Son engagement se traduit par des réalisations concrètes, qui s'inscrivent dans une politique volontariste et tournée vers l'avenir.

C'est ainsi qu'IMMOBEL choisit des implantations stratégiques et centrales pour ses projets, afin de favoriser une forme de « mobilité douce » et l'utilisation de nœuds multimodaux. Elle crée également des concepts d'habitat novateurs (mixtes urbains, communautaires, trans-générationnels) intégrant des espaces verts et des équipements tels que des lieux de travail partagé, crèches, senioreries ou hôtels.

Elle privilégie enfin des bâtiments avec une excellente performance énergétique, des toitures vertes, une isolation acoustique et thermique optimales, des panneaux solaires et bien plus encore...

AGIR EN FAVEUR DES MOINS PRIVILÉGIÉS

De la même manière, IMMOBEL a ouvert les portes de son bâtiment Royal Louise, rue du Prince Royal, l'espace d'un hiver pour la création d'un lieu d'accueil pour les réfugiés. Une initiative révélatrice des actions solidaires qu'IMMOBEL souhaite mettre en œuvre : construire des immeubles pour les personnes qui les habiteront et en abriter d'autres en attendant.





DES INITIATIVES SOCIALES POUR AMÉLIORER LES ESPACES DE VIE

Pionnier en termes d'intégration, IMMOBEL encourage l'insertion sociale et urbaine sous toutes ses formes dans le cadre de tous ses projets. Avec la conviction que chacun peut évoluer en créant de la valeur ajoutée, elle appuie les initiatives locales qui permettront aux habitants de bénéficier d'équipements et de services favorisant le vivre ensemble.

L'ART AU CŒUR DES PROJETS DU GROUPE

IMMOBEL ne conçoit pas sa responsabilité sociétale sans contribution aux arts et à la culture pour redonner vie à un quartier ou animer la ville de demain. Elle profite de cette façon de l'attente de permis pour créer des concepts éphémères et met des espaces à disposition d'artistes ou d'organisations.

Ainsi, en 2016, l'artiste Denis Meyers a pu investir le bâtiment Solvay avant sa démolition partielle, afin d'y réaliser une œuvre de street art sur plus de 25 000 m². Un concept sans équivalent en Europe. Cette exposition spectaculaire a ranimé le quartier et donné une dimension exceptionnelle à la ville de Bruxelles. Pour plus d'information : www.remember-souvenir.me.

“Il est important que nos projets se distinguent non seulement d'un point de vue architectural, mais aussi par la valeur ajoutée qu'ils offrent à la ville.”

Alexander HODAC, Administrateur Délégué



NOS VALEURS

SAVOIR-FAIRE & EXPÉRIENCE

Forte de ses 150 ans d'existence, IMMOBEL affirme non seulement sa pérennité, mais surtout sa volonté de continuer à viser plus haut. C'est cette rigueur qui lui permet de redéfinir les standards du développement immobilier et de traverser les époques en construisant des bâtiments et quartiers qui s'inscrivent dans le patrimoine de nos villes.

CONFiance

IMMOBEL œuvre dans un esprit constructif, avec l'ambition d'instaurer des relations de confiance avec ses partenaires – experts, autorités, investisseurs et d'autres parties prenantes. Cette démarche se reflète dans la loyauté qui imprime ses collaborations, ainsi que dans la recherche de la plus grande fluidité pour les échanges avec ses interlocuteurs. En outre, IMMOBEL défend une vision optimiste de sa mission pour façonner la ville de demain, dans le respect des changements économiques, politiques et environnementaux.



GUIDÉS PAR L'ENVIE DE SE DÉPASSER

Près de 100 talents répartis sur 3 pays (Belgique, Luxembourg, Pologne) mais animés par la même énergie, motivation et vision : faire ce qui est dit, dire ce qui est fait. Et bien plus encore. Développeurs, vendeurs, techniciens, architectes, membres des équipes de marketing, juridique, corporate et finances: toutes ces compétences accompagnent les phases d'un projet. Leur enthousiasme se retrouve à chaque étape de leurs réalisations.

RECHERCHE D'EXCELLENCE

IMMOBEL ne transige jamais sur la qualité. Ses équipes ont à cœur de ne laisser aucun détail au hasard et œuvrent dans une recherche constante d'excellence. Compétence, précision et efficacité certifient la qualité de ses prestations.



mipim
AWARDS



AGILITÉ & FLEXIBILITÉ

Savoir s'adapter aux contraintes du marché, renouveler son portefeuille, son offre, ses services. Avoir conscience que chaque projet est unique et nécessite des solutions originales. Agir rapidement pour satisfaire toutes les parties prenantes. Ainsi s'illustre quotidiennement la capacité d'IMMOBEL à se réinventer sans cesse depuis plus de 150 ans tout en cultivant le respect de son identité.

PASSION IMMOBEL est convaincue que c'est en confiant d'importantes responsabilités à chacun que l'on révèle au mieux la capacité de leadership de ses équipes. Elle choisit donc de recruter des passionnés, sollicite leur capacité à se dépasser, et les encourage à se projeter vers les objectifs les plus ambitieux.



TRANSPARENCE & SOLIDITÉ FINANCIÈRE

L'excellente gestion de ses liquidités et la rentabilité de son capital sont les atouts qui garantissent la solidité financière d'IMMOBEL. En tant que plus grand groupe immobilier de développement belge coté en bourse, elle s'attache à mériter la confiance de ses investisseurs et de ses actionnaires en leur assurant une gestion transparente, rigoureuse et tournée vers la croissance.

VISION

En combinant audace, intuition et compétence, IMMOBEL et ceux qui la dirigent prouvent un esprit visionnaire. Cette clairvoyance lui rallie le respect et la confiance des acteurs des marchés dans lesquels elle est active ainsi que la considération de tous ses partenaires qui saluent sa capacité à anticiper les grands enjeux urbains et sociétaux.



MESSAGE DU PRÉSIDENT



Avec toute l'attention accordée à la problématique relative à la fusion, 2016 devait être une année de transition pour IMMOBEL.

La priorité absolue était de créer une dynamique pour plusieurs projets en cours depuis des années, des gouffres à capital, et de louer et vendre des immeubles de bureaux entièrement terminés.

Les qualités formidables des équipes fusionnées et nos nouveaux collaborateurs ont engendré des résultats et un dynamisme sans précédent.

Nos autres objectifs stratégiques étaient la consolidation de notre position sur nos différents marchés : (i) maintenir le résidentiel à niveau, (ii) renforcer le lotissement et lui trouver de la valeur ajoutée, (iii) poursuivre sur la lancée de notre succès luxembourgeois, (iv) contrôler les qualités et les résultats en Pologne, renforcer la division et mettre en place un département résidentiel.

850.000 m²

de projets en développement

Des immeubles de bureaux loués, qui étaient à vendre depuis des années, ont été vendus (Westside Village au Luxembourg, Okraglak en Pologne). Black Pearl a été loué à la Commission européenne et vendu. RAC 2, un immeuble de bureaux déjà réceptionné depuis juin 2015, a été loué à la Région de Bruxelles-Capitale et vendu à un prix record. Gateway, situé sur le site de l'aéroport de Bruxelles et loué à Deloitte, a été réceptionné et vendu définitivement à Befimmo.

La situation s'est améliorée pour des projets compliqués d'un point de vue urbanistique ou économique (Parc Seny, Chien Vert, îlot Saint-Roch, etc.). Les travaux liés à l'énorme projet Universalis Park (de plus de 100.000 m²) ont été entamés, avec un début de vente très réussi. Le permis de bâtir du tout aussi ambitieux projet O'Sea à Ostende a été

“Les qualités formidables des équipes fusionnées et nos nouveaux collaborateurs ont engendré des résultats et un dynamisme sans précédent.”

obtenu et les travaux de construction d'une première phase ont été attribués. Chambon – gagnant du MIPIM Awards 2017 dans la catégorie « Best Refurbished Building » (ancien siège de la CGER au cœur de Bruxelles) et la première phase d'Ernest (ancien siège de Solvay à Ixelles) ont été achevés et ont pratiquement été vendus entièrement.

2017

Un bâtiment ne peut être vendu deux fois. Le fait que nous soyons en avance sur notre business plan quinquennal a pour conséquence que 2017 sera une année moins riche en résultats, où nous sèmerons plus que nous ne récolterons.

Le lancement d'une série de projets importants est en chantier : la phase 2 de Ernest, O'Sea à Ostende, Infinity sur le plateau du Kirchberg (au Luxembourg), le site de Polvermillen dans le centre de Luxembourg, etc...

La réception et la location du siège social d'ING Luxembourg (Galerie Kons) ainsi que la vente connexe à AXA ont été finalisées fin mars.

En dépit de son superbe emplacement à Varsovie, le projet Cedet requiert une attention particulière. Les travaux complexes réalisés sur ce bâtiment classé excéderont le budget global prévu. Contrairement au business plan initial, la réception est à présent prévue au premier semestre de 2018 au lieu de 2017. La marge sur ce projet devrait répondre aux attentes. CBD One, qui sera un des immeubles de bureaux les mieux situés de Varsovie, enregistre également du retard. Tous les permis ont été obtenus, mais un tiers formule des préentions de

privatisation sur la rue longeant le projet. L'objectif est à présent de commencer les travaux en 2018.

Le projet mixte de 60.000 m² à Gdańsk se passe magnifiquement bien avec une prévente sous conditions d'un hôtel et de nombreuses ventes d'appartements.

L'équipe polonaise est modifiée en profondeur. L'équipe belge de cadres supérieurs y effectue à présent des contrôles toutes les deux semaines pour fournir une assistance et une supervision.

Le Luxembourg tourne magnifiquement bien. L'équipe a doublé en taille, passant à 15 personnes, et continuera à grandir vu les importants projets lucratifs que nous avons.

2018 ET APRÈS

Les années 2018, 2019 et 2020 devraient être d'excellentes années qui constitueront le point culminant de nos pipelines existants et des stratégies développées. Greenhill Park, deux projets à Knokke-Heist, les première et deuxième phases de O'Sea, Infinity, Polvermillen, Centre Étoile, Cedet, CBD One, Granary Island, Ernest, Universalis Park, RAC 4 et Parc Seny devraient tous en faire partie à différents stades avancés de réception ou de vente. Le bâtiment emblématique de 40.000 m² situé sur le Sablon à Bruxelles et le site de 50.000 m² sur la place de Brouckère devraient avoir été entamés. Le nouveau siège d'Allianz près de la Gare du Nord à Bruxelles devrait avoir été réceptionné.

2017

année où nous sèmerons plus que nous ne récolterons

“La proposition de dividende brut pour l'exercice 2016 est de 2 EUR, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.”



DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration a confirmé l'intention de proposer aux Actionnaires un dividende récurrent et croissant. Les perspectives le permettent.

Il proposera à l'Assemblée Générale d'octroyer aux Actionnaires un dividende brut de 2 EUR par action au titre de l'exercice 2016, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

ACTIONS PROPRES, STRUCTURE DU CAPITAL ET STRATÉGIE

Le Groupe dispose de capitaux propres relativement élevés suite à la fusion. Le Conseil d'administration a examiné toutes les alternatives concernant l'affectation des actions propres et il a été décidé que celles-ci seraient maintenues en tant qu'actions propres sans droit de vote ni droit au dividende, jusqu'à ce qu'il y ait une nécessité de capitalisation. La stratégie envisagée consiste à assurer notre croissance en Pologne et à explorer un quatrième marché. Parallèlement, nous nous efforcerons de nous maintenir en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg où nous occupons déjà une position relativement dominante et où nous ne participons qu'à des projets d'une certaine ampleur.

En 2016, nous avons remboursé un emprunt obligataire de 40 MEUR et supprimé certaines lignes de crédit. Une étude a révélé qu'il serait opportun d'émettre un nouvel

emprunt obligataire de 100 MEUR. Les taux d'intérêt ont atteint un niveau historiquement bas et cet emprunt nous permettrait de parvenir à un équilibre idéal entre nos différents instruments financiers. Cet emprunt contribuerait également à réduire le coût du capital et à augmenter notre compétitivité. Notre niveau d'endettement restera sain.

COMPLIANCY

Nous fournissons un travail considérable afin de renforcer les contrôles et contrepoids dans la société.

Le Conseil d'Administration a été renforcé et compte à présent 9 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants, 4 administrateurs féminins, de trois nationalités différentes. Une attention spécifique a été portée au professionnalisme, à la vision hélicoptère avec un savoir-faire étendu dans les domaines clés, à l'indépendance d'esprit dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et de ses stakeholders.

La fréquence de reporting dans la société a été sensiblement augmentée. Un département controlling a été créé avec, pour mission, de superviser étroitement les activités opérationnelles de la société. Toutes ces informations sont traitées par le CFO et CEO qui font rapport au Comité Exécutif, au Comité d'Audit et, au final, au Conseil d'Administration.

REMARQUE IMPORTANTE

L'Europe et le monde bénéficient d'une croissance économique mais évoluent toutefois dans l'incertitude, avec des risques sociaux, économiques et sociétaux que nous n'avions plus connus depuis la Seconde Guerre mondiale. Le groupe tiendra compte de ces macro-facteurs dans sa politique décisionnelle. Les compétences, les capitaux, les marchés de capitaux et la motivation sont là pour qu'au cours des prochaines décennies, notre groupe connaisse une croissance progressive et notable, toujours avec une perspective de ROE d'au moins 15%. **Nos ambitions ne peuvent toutefois être débridées et doivent toujours tenir compte du monde dans lequel nous vivons.** La vision à long terme élaborée par IMMOBEL il y a plus de 150 ans de cela doit rester le fil conducteur de notre stratégie.

Enfin, le Conseil d'Administration tient à poursuivre la politique de bienfaisance d'ALLFIN en continuant à distribuer une petite partie de notre bénéfice net à des œuvres de charité. A cet égard, nous privilégions trois domaines, à savoir les soins de santé, la culture et surtout la contribution à une plus grande cohésion sociale et inclusion dans notre société. Nous examinons actuellement des projets concrets et nous publierons la liste des initiatives louables que nous avons décidé de soutenir sur notre site web, de façon à ce que chaque actionnaire puisse découvrir avec fierté quelle bonne cause il ou elle soutient.

Cordialement,

Marnix Galle
Président exécutif



Arrivé chez IMMOBEL pour y faire souffler un vent nouveau, Alexander Hodac s'est vu confier la mission de transmettre son dynamisme à ses équipes avec un credo fort : toujours rester à leur écoute pour les aider à progresser et se dépasser.

« Nommé administrateur délégué d'IMMOBEL en décembre 2015, à 34 ans, je savais d'entrée de jeu que cette mission serait un défi considérable ! Depuis lors, le Groupe a traversé des mutations majeures – dont la fusion avec ALLFIN en juin 2016 – qui nous ont fait bénéficier d'une certaine reconnaissance mais qui ont encore davantage mis en exergue les réels enjeux.

Mon rôle aujourd'hui est celui d'un chef d'orchestre engagé. Je souhaite faire grandir IMMOBEL et en faire une société avec un portefeuille durable et une portée internationale. L'année 2016, a été une année de révélation plutôt que de transition. Une année où Marnix Galle et moi avons pu faire concrètement converger nos idées sur le monde et le marché immobilier, et les mettre en œuvre. Les premiers résultats de ce travail en tandem parlent d'eux-mêmes. Nous avons dépassé les objectifs que nous nous étions fixés.

Mais nous n'avons pas fait cela seuls. IMMOBEL a également fixé un objectif humain dont j'essaye d'être le premier ambassadeur : être à l'écoute des hommes et des femmes qui y travaillent, fédérer toutes nos équipes vers le même but, la même vision commune. IMMOBEL était perçue comme une vieille dame, or les collaborateurs ici – toutes générations confondues – possèdent de formidables compétences et sont prêts à innover.

Je pense que cette profonde transformation se fait déjà ressentir sur le marché, mais également dans le choix des défis que nous avons l'intention de relever. Notamment, celui de développer des projets innovants et rentables ! »

NOS FAITS MARQUANTS

01 VENTE DU PROJET OKRAGLAK À POZNAN EN POLOGNE

JANVIER 2016

Le projet d'une surface locative de 8.000 m² situé dans le centre de Poznan est vendu pour 17 MEUR à un investisseur londonien renommé. Ce projet est en portefeuille depuis 2011.



02 UNIVERSALIS PARK : UN NOUVEAU PARTENAIRE DE CHOIX

MARS 2016

Suite à la cession des actions de la SA Alcor, le groupe s'associe à 50% avec Thomas & Piron pour développer ce projet mixte de 8,5ha dans la commune d'Ixelles. Il prévoit des logements, une crèche, des bureaux et des commerces ainsi qu'une maison de repos dans un environnement très arboré.



03 CESSION DE 100% DES ACTIONS DE WESTSIDE SA AU LUXEMBOURG

AVRIL 2016

Le complexe Westside Village (11.600 m²) du Parc d'Activités de Capellen est cédé à une société contrôlée par le fonds UFG European Commercial Real Estate Fund I SA pour un total de 34,5 MEUR. Avec ce projet en portefeuille depuis 2010, la cession ne dégage pas de marge à la vente mais permet de libérer des liquidités pour d'autres acquisitions.



04 IMMOBEL ET ALLFIN FUSIONNENT

JUIN 2016

Le 29 juin 2016, IMMOBEL et ALLFIN ne forment plus qu'un, suite à la fusion par absorption approuvée quasi à l'unanimité des votes lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Cette nouvelle entité devient, dès lors, le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. L'opération permet une capitalisation boursière de plus de 550 MEUR et des actifs de plus de 920 MEUR.



05 IMMOBEL LUXEMBOURG ÉTOFFE SON PORTEFEUILLE GRACE AU PROJET POLVERMILLEN

JUILLET 2016

La filiale luxembourgeoise d'IMMOBEL fait l'acquisition, via la société Tractim S.A., d'un terrain de plus de 2,6ha au centre de la capitale. Destiné à un usage mixte, le projet situé sur un ancien site industriel prévoit un développement résidentiel et bureaux (210 logements, 1.600 m² de bureaux) marqué par une volonté de créer un nouveau quartier entre ville et nature.



06 D'UNE PIERRE DEUX COUP : MÖBIUS ET DE BROUCKÈRE REDESSINERONT LE SKYLINE BRUXELLOIS

SEPTEMBRE 2016

La vente de l'une des deux tours Möbius à Allianz pour plus de 85 MEUR doit être suivie d'un début de chantier de ce projet du quartier Nord en 2017. L'emménagement d'Allianz dans 26.600 m² devrait ensuite être prévu pour fin 2019. L'actuel siège d'Allianz, place de Brouckère, sera également développé en 2020 par IMMOBEL et BPI.



07 BELLA VITA : INAUGURATION RÉUSSIE D'UN COMPLEXE INTERGENERATIONNEL

SEPTEMBRE 2016

Soutenu par le Collège communal de Waterloo, le projet a été développé en partenariat avec JCX. Il a pour objectif de créer un tout nouveau lieu de vie convivial et évolutif pour tous ses habitants : 182 appartements, 87 maisons, une crèche, un centre de soin, une piscine, plus de 250 places de parking et bien d'autres facilités. Au terme de l'inauguration, près de la totalité des unités sont déjà livrées et vendues.



08 INFINITY WORKING AU LUXEMBOURG ACCUEILLE UN LOCATAIRE PRESTIGIEUX

SEPTEMBRE 2016

Le cabinet d'avocats Allen & Overy a signé un head of terms pour la location de la totalité des 6.800 m² du bâtiment de bureaux du Kirchberg (Portes de l'Europe) pour y installer son siège – soit plus de 150 collaborateurs – d'ici 2020.



09 PRÉSENTATION D'UN PROJET NOVATEUR ET DURABLE À NIVELLES

NOVEMBRE 2016

Réhabilitation d'un ancien site industriel, l'Îlot Saint-Roch sera implanté sur un site de 3ha tout près de la Collégiale de Nivelles. Il est pensé comme un concept éco-responsable et convivial, en concertation avec les riverains et les autorités communales.



10 L'ACTIVITÉ LOTISSEMENT SE DÉPLOIE EN FLANDRES

DÉCEMBRE 2016

L'acquisition de 40ha de terrains à bâtir au groupe de construction Bostoen pour 20 MEUR confirme la stratégie d'expansion en Flandre orientale et occidentale.



11 LOCATION ET VENTE DU PROJET « BELAIR » (RAC 2)

DÉCEMBRE 2016

IMMOBEL et BREEVAST vendent la société RAC 2, détentrice du projet « Belair », à Real I.S. SMART pour un prix valorisant ses actifs à 59 MEUR. Le projet porte sur un immeuble de 9.500 m² de bureaux qui abritera dès 2018 le nouveau quartier général « sécurité » de la région Bruxelles-Capitale pour 18 ans ferme.



12 BLACK PEARL LIVRÉ ET LA SOCIÉTÉ PROPRIÉTAIRE VENDUE

DÉCEMBRE 2016

Cet immeuble de 11.000 m² de bureaux est livré à l'Union Européenne pour une durée ferme de 15 ans. Dans la foulée, The Green Corner, la société propriétaire du Black Pearl, est vendue à REAL I.S. pour un prix valorisant ses actifs à 56 MEUR.



13 GATEWAY (BRUSSELS AIRPORT) TERMINÉ ET LIVRÉ

DÉCEMBRE 2016

Deloitte prend possession de cet immeuble de bureaux de 35.000 m², développé en partenariat avec CODIC, pour y installer ses nouveaux quartiers. Parallèlement, la vente de Gateway à Befimmo est finalisée pour près de 150 MEUR.



NOS PROJETS PHARES

Parmi tous les développements d'IMMOBEL, ces cinq projets emblématiques illustrent particulièrement bien la nouvelle direction prise par le Groupe, ainsi que ses valeurs : implantés sur des sites stratégiques et parfaitement localisés, ils combinent une approche toujours novatrice à une réflexion urbaine fondée sur la mobilité et les nouveaux besoins des villes de demain.

LUXEMBOURG – MIXTE – 33.000 M²

Situé à l'entrée de la Ville de Luxembourg, sur le plateau du Kirchberg, cet ensemble architectural ambitieux (dessiné par le cabinet d'architecture international Arquitectonica en collaboration avec le cabinet luxembourgeois M3 Architectes) se compose d'une tour résidentielle haut de gamme (Infinity Living) et d'une tour de bureaux (Infinity Working), reliées entre elles par un cordon commercial aux enseignes attrayantes (Infinity Shopping). La commercialisation du projet a déjà démarré avec succès, aussi bien au niveau des appartements qu'au niveau des espaces commerciaux ou du bureau, comme en témoigne la prise en location longue durée de ce dernier, par le cabinet d'affaires d'avocat Allen & Overy.



INFINITY

BELGIQUE – BUREAU – 35.000 M²

L'immeuble Gateway est un projet d'envergure développé par CODIC et IMMOBEL sur le site même de l'aéroport de Bruxelles. Cet ancien complexe en U avec sa tour de contrôle a longtemps abrité l'activité de la Sabena et bénéficie d'une implantation optimale et d'une accessibilité parfaite, à portée du hall des départs de Brussels Airport et de la gare. Performant et novateur, le bâtiment a été livré au conseiller international Deloitte pour l'installation de ses nouveaux quartiers belges, et vendu dans la foulée à Befimmo. Un label incontestable du savoir-faire d'IMMOBEL qui illustre ici sa capacité à s'adapter et à développer des projets « sur-mesure ».



GATEWAY

**CHAMBON****BELGIQUE – RÉSIDENTIEL – 50.000 M²**

Cet important et emblématique projet de réhabilitation urbaine implanté en plein centre historique de Bruxelles (dans l'ex-siège de la CGER) pensé par A2RC Architects et Jaspers-Eyers Architects a nécessité un véritable travail d'orfèvre et à fait l'objet d'un chantier titanésque. Il abrite des appartements haut de gamme, des studios étudiants, des penthouses élégants, des commerces et bureaux ainsi que le nouvel easyHotel, ouvert au deuxième semestre 2016. Un second établissement hôtelier exclusif devrait bientôt voir le jour et va offrir à ses visiteurs un écrin accueillant qui valorisera le patrimoine de ce bâtiment de prestige.

**GRANARY ISLAND****POLOGNE – MIXTE – 60.000 M²**

Suite à d'importants investissements opérés par la Ville de Gdańsk pour réaménager les berges de Granary Island (ou l'Ile aux Greniers), IMMOBEL s'est lancé dans le redéveloppement de ce site d'exception, mis à mal par la deuxième guerre mondiale. Imaginé avec le bureau d'architectes RKW, ce projet polyvalent et audacieux inclue des appartements, un hôtel, de nombreux commerces et des bureaux, et vise à redynamiser tout un quartier patrimonial. La commercialisation d'une première phase résidentielle a commencé en novembre avec succès et le terrain de l'hôtel est vendu à UBM qui y développera un Holiday Inn 4 étoiles.

**BOSTOEN****BELGIQUE (FLANDRE) – LOTISSEMENT – 40HA**

L'achat de 40ha de terrain destinés à du lotissement et du développement résidentiel en Flandre illustre bien l'ambition d'expansion de l'activité lotissement en 2016. Cette opération portant sur 13 sites est le fruit d'une collaboration efficace avec le promoteur immobilier résidentiel Bostoен, qui avait déjà construit des maisons sur des terrains d'IMMOBEL. Objectifs du projet : développer ces parcelles en zones d'habitat tout en mettant l'accent sur le vivre ensemble, la sécurité, la durabilité, la mobilité et le côté « vert ».

NOS CHIFFRES CLÉS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (MEUR)¹

COMPTE DE RÉSULTATS

	2012	2013	2014	2015	2016
	IMMOBEL SA PUBLIÉ				
Revenus opérationnels	133,7	65,1	183,1	103,6	346,1
Charges opérationnelles	-114,3	-54,5	-151,8	-93,2	-273,4
Résultat opérationnel	19,4	10,6	31,2	10,5	72,7
Résultat financier	-6,8	-9,3	-9,6	-8,9	-5,4
Part dans le résultat des entreprises associées	0,0	0,2	-0,2	-0,3	-2,0
Résultat avant impôts	12,6	1,5	21,4	1,3	65,3
Impôts	-0,9	0,0	-1,4	-0,6	-11,6
Résultat de l'exercice	11,7	1,5	20,0	0,7	53,6
Part d'IMMOBEL dans le résultat	11,7	1,5	20,0	0,7	52,5

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS	2012	2013	2014	2015	2016
	IMMOBEL SA PUBLIÉ				
Actifs non courants	7,7	6,5	5,0	4,6	18,5
Immobilisations incorporelles et goodwills	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1
Immobilisations corporelles et immeubles de placement	3,9	3,6	3,6	3,6	3,8
Immobilisations financières	2,4	1,1	0,8	0,4	3,7
Autres	1,4	1,7	0,5	0,5	10,9
Actifs courants	409,9	520,4	492,2	506,9	767,9
Stocks	359,9	464,7	423,5	456,8	584,0
Trésorerie	26,9	31,4	32,0	24,5	128,9
Autres	23,1	24,4	36,7	25,6	55,1
TOTAL DES ACTIFS	417,6	527,0	497,2	511,6	786,4

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2012	2013	2014	2015	2016
	IMMOBEL SA PUBLIÉ				
Capitaux propres totaux	187,7	183,2	196,7	194,4	314,9
Passifs non courants	136,2	152,4	166,8	156,9	324,1
Dettes financières	135,5	151,5	164,5	155,0	319,0
Autres	0,7	0,9	2,3	1,8	5,1
Passifs courants	93,7	191,4	133,7	160,3	147,3
Dettes financières	51,8	148,8	99,4	110,4	68,4
Autres	41,9	42,7	34,3	49,9	79,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	417,6	527,0	497,2	511,6	786,4

346 MEUR
de revenus opérationnels
en 2016

584 MEUR
de projets en portefeuille
(stocks)

1. Conformément 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. Ce sont ces données qui sont présentées et comparées.

2. Pour 2016, y compris les actions propres (1.230.398).

3. Rendement brut sur 1 an : (dernier cours de bourse de clôture + dividendes perçus durant l'exercice - premier cours de la période) / premier cours de la période.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS¹

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE IMMOBEL (MEUR)

	2012	2013	2014	2015	2016
	IMMOBEL SA PUBLIÉ				
Bénéfice net, quote-part du Groupe	11,7	1,5	20,0	0,7	52,5
Capitaux propres, quote-part du Groupe	187,7	183,2	196,7	194,4	311,0
Capitalisation boursière ²	116,4	148,4	177,5	174,2	530,0

DONNÉES PAR ACTION (EUR)²

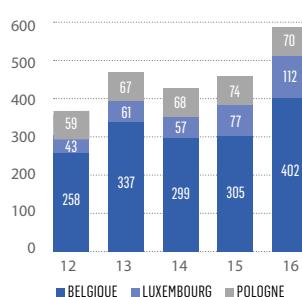
	2012	2013	2014	2015	2016
	IMMOBEL SA PUBLIÉ				
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4.122	4.122	4.122	4.122	9.997
Bénéfice net, quote-part du Groupe	2,8	0,4	4,9	0,2	5,2
Valeur des capitaux propres	45,6	44,4	47,7	47,2	31,1
Dividende ordinaire brut	1,40	0,00	2,40	0,00	2,00
Dividende ordinaire net	1,05	0,00	1,80	0,00	1,40

RATIOS BOURSIERS

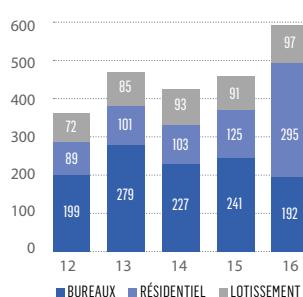
	2012	2013	2014	2015	2016
	IMMOBEL SA PUBLIÉ				
Cours au 31 décembre (EUR)	28,3	36,0	43,1	42,3	53,0
Cours maximum (EUR)	28,9	37,4	44,5	52,7	53,8
Cours minimum (EUR)	24,2	28,4	36,5	40,1	38,2
Cours / valeur nette comptable	62,0%	81,0%	90,3%	89,7%	170,4%
Rendement brut sur 1 an ³	22,0%	32,0%	24,0%	0,0%	25,3%
Dividende ordinaire brut / cours	4,9%	0,0%	5,6%	0,0%	3,8%
Dividende ordinaire net / cours	3,7%	0,0%	4,2%	0,0%	2,6%

PORTEFEUILLE (STOCKS)

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS (MEUR)

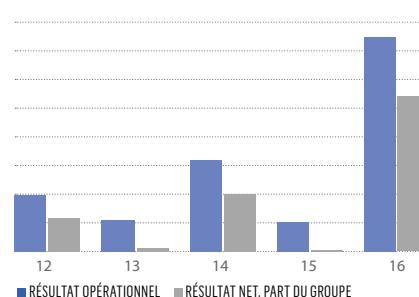


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR MÉTIER (MEUR)



RÉSULTAT

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL / RÉSULTAT NET (MEUR)



“Un remboursement de nos emprunts obligataires permettra de réduire substantiellement notre taux d'intérêt moyen.”

Valéry Autin, CFO

2,00 EUR

/ action de dividende brut

INFORMATION À NOS ACTIONNAIRES

ÉVOLUTION DE L'ACTION

ÉVOLUTION DE L'ACTION EN 2016 (EUR)

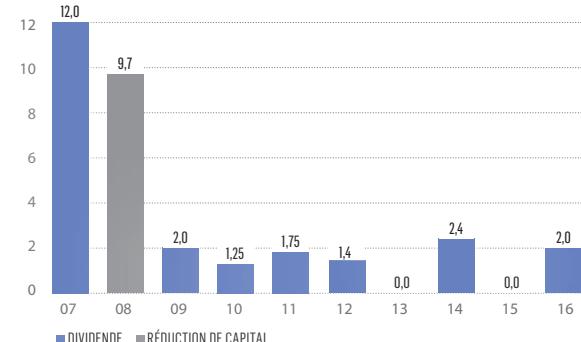


ÉVOLUTION DE L'ACTION SUR 5 ANS (EUR)



POLITIQUE DE DIVIDENDE

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE SUR 10 ANS (EUR)



Le Conseil d'Administration a arrêté en 2008 la politique de dividende suivante : IMMOBEL distribue entre 40 et 50% du résultat net annuel consolidé.

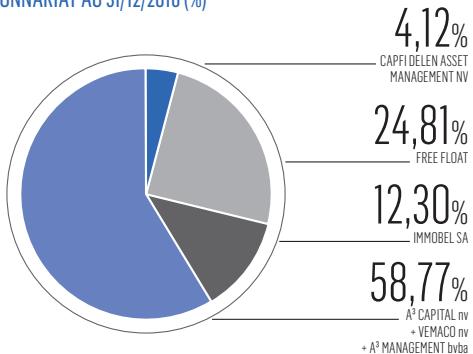
Certaines des conditions prévues dans les 2 émissions obligataires de décembre 2011 et mars 2013 ont prévu par ailleurs que la société ne pourra pas distribuer plus de 50% de son résultat net annuel.

Pour l'exercice 2016 le dividende brut proposé s'élève à 2 EUR par action.

Pour rappel, les montants suivants ont été versés les années antérieures : pas de dividendes pour 2015, 2,40 EUR pour 2014, rien pour 2013, 1,40 EUR pour l'année 2012, 1,75 EUR pour 2011 et 1,25 EUR pour 2010. Pour la période 2010-2016, le dividende brut moyen se sera ainsi élevé à 1,26 EUR brut par action.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT AU 31/12/2016 (%)



En exécution de l'article 29 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, IMMOBEL a été informée par les Actionnaires suivants qu'ils détenaient la participation suivante :

ACTIONNAIRES	DROITS DE VOTE	% DU TOTAL DES ACTIONS
A³ CAPITAL nv + VEMACO nv + A³ MANAGEMENT bvba, ayant toutes leur siège social à 1000 Bruxelles, quai des Péniches 52	5.875.369	58,77%
IMMOBEL SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1.230.398	12,30%
CAPIFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijkstraat 178	412.196	4,12%
FREE FLOAT	2.479.393	24,81%
TOTAL	9.997.356	100%

AGENDA DE L'ACTIONNARIAT

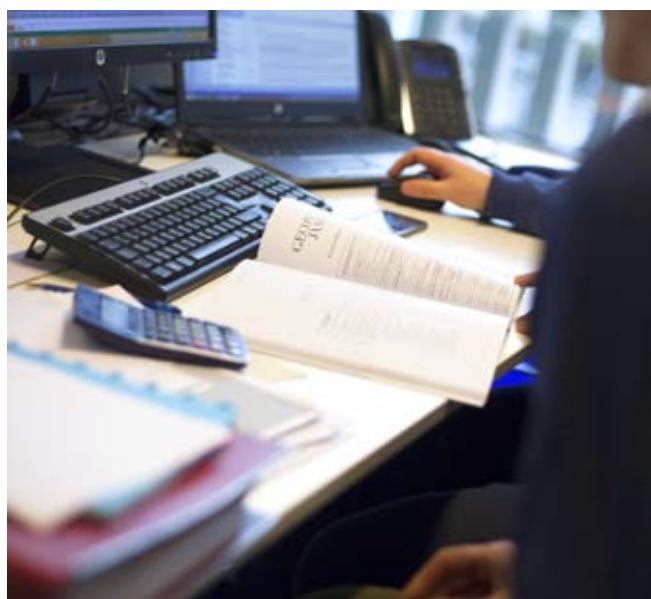
Publication des résultats annuels 2016 23 mars 2017

Assemblée Générale Ordinaire 2016 24 mai 2017

Publication des résultats semestriels 2016 1 septembre 2017

Publication des résultats annuels 2017 mars 2018

Assemblée Générale Ordinaire 2018 24 mai 2018



NOTRE LEADERSHIP

Au 31 mars 2017, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL se compose de 9 Administrateurs. Le Comité Exécutif compte 6 membres, tandis que l'Équipe de Gestion de 13 personnes dirige au quotidien le travail de près de 100 talents.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Marnix GALLE,
Président Exécutif du Conseil d'Administration



Alexander HODAC,
Administrateur Délégué



Astrid DE LATHAUWER, Administrateur &
Président du Comité de Rémunération



Karin KOKS - VAN DER SLUIJS,
Administratrice



Sophie LAMBRIGHS,
Administratrice



Pierre NOTHOMB, Administrateur &
Président du Comité d'Audit & Financier



Annick VAN OVERSTRAETEN,
Administratrice



Piet VERCROYSE,
Administrateur



Jacek WACHOWICZ,
Administrateur



LE COMITÉ EXÉCUTIF

Marnix GALLE,
Président Exécutif du Conseil d'Administration



Alexander HODAC,
Administrateur Délégué



Valery AUTIN,
Chief Financial Officer



Nicolas BILLEN,
Head of Development



Hilde DE VALCK,
Head of Project Structuring & Financing



Karim ZOUAOUI,
Head of Business Development



Rudi OP 'T ROODT,
Head of Technical Department



Olivier BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBOURG



Sophie GRULOIS,
Head of Legal Services



Bartłomiej HOFMAN,
CEO IMMOBEL POLAND



Sandrine JACOBS,
Head of Marketing and Communications



Joëlle MICHA,
Head of Corporate Affairs



Olivier XHONNEUX,
Head of Landbanking



L'ÉQUIPE DE GESTION

ANALYSE DE MARCHÉ : BELGIQUE

I. MARCHÉ DES BUREAUX EN BELGIQUE

A. BRUXELLES

2016 a été une année marquante pour le marché bruxellois des bureaux, avec la demande la plus forte enregistrée depuis quatre ans. Deux éléments ont fait la une au cours de l'année, à savoir le retour du secteur public et la réémergence des entreprises au dernier trimestre de l'année.

B. RÉGIONS

En 2016, l'activité régionale démontre que le marché des bureaux en dehors de Bruxelles est bien actif. Anvers a entraîné le marché à la hausse grâce à 110 660 m² pris en occupation. Gand, Malines et Liège ont également affiché de bons résultats en faisant mieux que l'année précédente.

C. DEMANDE

La prise totale en occupation de bureaux en Belgique se chiffrait à 756 702 m² en 2016, soit une amélioration de 31 % sur douze mois. La demande à Bruxelles s'est élevée à 455 869 m² et celle au niveau régional à 300 833 m².

La demande du secteur public belge a poussé le marché vers le haut, avec 195 985 m² de prise en occupation, soit 95 % de plus par rapport à l'année précédente. Les trois principaux contrats de l'année provenaient tous du gouvernement belge pour un total de 93 900 m². L'immobilier d'entreprise a fait un bond au dernier trimestre et a progressé d'un tiers en 2016.

D. TAUX DE VACANCE

La solide prise en occupation, les nouveaux stocks limités et la conversion de bureaux en des espaces à usage alternatif ont permis de maîtriser le taux de vacance. À Bruxelles, il a reculé à 9,30 % pour l'année et il était de 12,1 % et de 5,1 % respectivement à Anvers et Gand. Les espaces de qualité, affichant une notation de A, sont particulièrement rares sur les principaux marchés.

E. DÉVELOPPEMENT

Les achèvements de bureaux sont restés limités en 2016. Cependant, dans les deux années à venir, plus de 137 000 m² d'espaces spéculatifs devraient arriver sur le marché bruxellois. Les travaux avancent dans les districts de Kievit et Post X à Anvers et les principaux marchés en Wallonie, comme Liège, créeront de nombreux espaces à moyen terme.



F. LOCATIONS

Les loyers des bureaux de premier plan sont de 285 €/m² à Bruxelles. Ce prix est de respectivement 155 €/m² et 150 €/m² à Gand et Anvers et il progresse à 140 €/m² à Liège. Dans l'ensemble, les loyers restent stables.

G. INVESTISSEMENTS

Le total des investissements en immobilier commercial en Belgique s'est établi à 3,7 milliards d'euros en 2016. C'est la seconde meilleure année post-crise pour les investissements immobiliers dans le pays.

Les bureaux ont représenté 1,68 milliard d'euros du total des investissements, dont 1,46 milliard d'euros (soit 87,3 %) directement à Bruxelles.

Statistiques clés : 9,3 % de taux de vacance à Bruxelles ; 285 €/m²/an pour les loyers des espaces de qualité ; 4,75 % de rendement primaire pour les locations standard.

Sources : CBRE

II. MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN BELGIQUE

A. BRUXELLES

La tendance à la hausse sur le marché immobilier résidentiel bruxellois a atteint un nouveau sommet en 2015. Les données provisoires de 2016 sont mitigées, avec moins de transactions, mais des prix élevés enregistrés au premier semestre de l'année. Les indicateurs fondamentaux du marché restent favorables pour l'immobilier résidentiel à Bruxelles.

B. RÉGIONS

Des dynamiques variables touchent le marché immobilier résidentiel en dehors de la capitale belge. On observe dans des agglomérations de taille plus réduite, un mouvement des maisons vers des appartements de la part des pensionnés. En revanche, une hausse de la base étrangère soutient le marché des villes plus grandes comme Anvers ou Gand.

C. POPULATION

L'année passée, la population belge a augmenté de 58 866 unités (0,53 %). Cette majoration est attribuable à concurrence de 11 205 unités au solde naturel et de 47 682 unités aux migrations internationales nettes. Au cours de la dernière décennie, toutes les communes du top dix en termes de croissance se trouvaient dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Le nombre de ménages s'est également développé en Belgique, mais à un rythme plus lent que la population au sens large. On comptait 4 822 301 ménages au début de 2015.

D. PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements affichait une hausse nette de 42 029 unités en 2015, dont 32 993 (78,5 %) étaient des appartements.



La ville de Bruxelles a réagi à la croissance rapide de la population en construisant 1530 appartements rien qu'en 2015. Il s'agit de quasi un tiers du total des 4 651 unités en plus dans la région de Bruxelles. Le parc de logements de Bruges et Louvain s'est également fortement élargi.

E. PRIX

Le prix moyen des transactions pour les appartements a connu en plafond en 2014, pour rebondir en 2015, avec une progression de 5 % pour l'ensemble de la Belgique. Les marchés affichant une amélioration sensible des prix étaient Anvers (10,9 %), Malines (15,0 %), Charleroi (10,6 %), et Liège (8,1 %) alors qu'elle était plus modérée dans la région bruxelloise (2,0 %) et à Louvain (4,2 %). Cependant, Gand obtient la palme avec un bond de plus de 18 % des prix.

Les prix des appartements étaient de 220 340 € en Belgique, de 229 715 € à Bruxelles, de 201 064 € à Anvers, de 259 040 € à Gand et de 149 950 € à Liège. Les données provisoires montrent une année 2016 plutôt mitigée en ce qui concerne les prix.

F. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les prix de sortie pour de nouveaux appartements à Bruxelles varient de 2 200 €/m² à 4 000 €/m² et ceux de certains projets luxueux atteignent même 6 000 €/m². À Anvers, les prix vont de 2 500 €/m² à 3 500 €/m², voire à plus de 5 000 €/m² pour certains nouveaux immeubles.

Statistiques clés : prix moyen des appartements en Belgique au premier semestre de 2016 de 221 375 € ; 44 585 permis de bâtir résidentiels émis jusqu'à octobre 2016 ; 42.029 net de nouvelles habitations achevées en 2015.

sources : SPF Économie, BISA, CBRE

III. LOTISSEMENT EN BELGIQUE

A. PARC DE LOGEMENTS

Selon les données les plus récentes fournies par le SPF Économie, les PME, les indépendants et le secteur énergétique, le parc de logements résidentiels était de 5 318 905 unités en Belgique en 2015. 58,2 % des unités résidentielles sont établies en Flandre, 31,2 % en Wallonie et 10,6 % à Bruxelles.

La part des appartements sur le total du parc immobilier belge a augmenté de 30 % au cours des 10 dernières années. À l'heure actuelle, 1 logement sur 4 est un appartement.

B. PERMIS DE BÂTIR

Les statistiques portant sur les permis de bâtir octroyés en 2016 sont disponibles pour les trois premiers trimestres de l'année. Le nombre de permis a connu une nette hausse par rapport à 2015. Pour l'ensemble du pays, 41 403 permis ont été accordés pour des unités résidentielles au cours des 9 premiers mois de l'année, soit 18,1 % de plus que pour la même période de 2015.

Cet excellent résultat est uniquement dû à la Flandre où 33 273 (+32,6 %) permis pour des unités résidentielles ont été obtenus. On note spécialement une croissance solide, de 46,1 %, par rapport à 2015, de la construction d'appartements.



À Bruxelles et en Wallonie, les permis de bâtir affichent une tendance négative depuis 2014. En effet, moins de permis ont été introduits et octroyés au cours des 9 premiers mois de 2016 pour la construction d'unités résidentielles dans l'ensemble et d'appartements en particulier.



ANALYSE DE MARCHÉ : LUXEMBOURG

I. MARCHÉ DES BUREAUX AU LUXEMBOURG

A. VILLE DE LUXEMBOURG

La tendance à un solide marché locatif et de l'investissement s'est poursuivie en 2016. Certains secteurs ont affiché d'excellentes performances au cours des dernières années, comme le centre-ville, le Kirchberg, le quartier de Gasperich et celui de la gare dont les perspectives restent intéressantes pour les occupants et investisseurs.

B. PÉRIPHÉRIE

Le marché des bureaux en dehors de la ville reste relativement restreint. Les espaces inoccupés du secteur de l'aéroport ont été absorbés de manière impressionnante alors qu'Esch-Belval présente des disponibilités limitées. Plus près de la ville, Strassen et Bertrange ont été la cible d'importants investissements.

C. DEMANDE

La prise en occupation au Luxembourg a été de 219 000 m² en 2016. Malgré une baisse sur douze mois, 2016 reste une des meilleures années post-crise sur le marché de l'immobilier de bureaux. Les districts urbains ont fourni de bonnes performances avec 169 000 m² alors que les zones décentralisées et en périphérie ont affiché 50 000 m² de prise en occupation.

Les premiers secteurs de 2016 ont été le secteur bancaire et de la finance ainsi que les services aux entreprises, représentant respectivement une occupation de 89 900 m² et 62 000 m². En revanche, les activités de l'État et de l'UE sont restées relativement calmes.

D. TAUX DE VACANCE

On compte environ 227 500 m² de surface inoccupée au terme de 2016, soit un taux de vacance plutôt sain de 5,7 %. Les secteurs urbains sont bien occupés : leur taux de vacance n'est que de 2,6 % dans le centre, de 4,6 % dans le Kirchberg et de 6,6 % dans le quartier de la gare. Ce taux varie fortement sur les marchés en dehors de la ville. Il y a peu de disponibilités dans le secteur de l'aéroport et celui d'Esch-Belval mais le taux de vacance va jusqu'à 17 % dans d'autres quartiers.

E. DÉVELOPPEMENT

Le développement d'immobilier de bureaux a été relativement faible en 2016, avec environ 85 000 m². On prévoit un chiffre de 217 700 m² pour 2017 et de 173 000 m² pour 2018.



F. LOCATIONS

Le solide marché de la location et l'apport relativement modéré de nouveaux biens soutiennent les loyers. Les loyers des biens de premier plan sont les plus importants dans le centre, à un prix de 46 €/m²/mo. Les loyers moyens s'établissent à 35,6 €/m²/mo pour les quartiers urbains et à 23 €/m²/mo en périphérie.

G. INVESTISSEMENTS

Le total des investissements en immobilier commercial à Luxembourg était de 1,38 milliard d'euros, soit le chiffre le plus élevé depuis 2007.

L'investissement dans l'immobilier de bureaux a été le principal moteur. Il représentait 1 milliard d'euros.

Statistiques clés : 5,7 % de taux de vacance ; 46eur/m²/mo pour les loyers des espaces de qualité ; 4,25 % de rendement primaire.

Sources : CBRE

II. MARCHÉ RÉSIDENTIEL AU LUXEMBOURG

A. VILLE DE LUXEMBOURG

La croissance démographique massive provenant d'une importante immigration internationale, alliée à une économie solide et un pouvoir d'achat élevé, a soutenu le marché immobilier résidentiel au Luxembourg. Les prix des nouveaux appartements ont dépassé les 6 000 €/m² dans la ville.

B. RÉGIONS

La ville devenant plus chère et plus peuplée, les quartiers décentralisés et périphériques sont de plus en plus recherchés pour obtenir des prix plus intéressants. Des développements résidentiels de luxe sont en cours pour les personnes souhaitant plus de confort, même si des prix de 5 000 à 6 000 €/m² sont courants.

C. POPULATION

La population luxembourgeoise a augmenté de 13 290 unités (2,36 %), passant à 576 249 unités, l'année passée. Les étrangers, soit déjà plus de 45 % de la population, représentent 10 550 unités de ce chiffre, alors que les Luxembourgeois représentent les 2 740 unités restantes.

D. PARC DE LOGEMENTS

Les nouveaux logements ont augmenté de 3 021 unités en 2014 (derniers chiffres disponibles). Parmi ceux-ci, 1 744 (57,7 %) étaient des appartements.

Les nouveaux développements résidentiels se sont essentiellement concentrés dans les zones les plus peuplées comme Luxembourg-Ville (489 appartements en 2014), Esch (381 appartements) et Capellen (185 appartements).



E. PRIX

Les prix de l'immobilier résidentiel ont continué à grimper en 2016, car la demande restait supérieure à l'offre. Le prix moyen de vente de tous les appartements à Luxembourg en 2015 était de 395 101 € ou 4 899 €/m². Celui des appartements existants était de 356 483 € ou 4 470 €/m². Selon les dernières données jusqu'au troisième trimestre, le prix global pour l'ensemble des appartements était cependant de 5 312 €/m² et celui des appartements existants de 4 851 €/m².

F. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les prix de sortie des nouveaux appartements au Luxembourg étaient en moyenne de 457 313 € en 2015, une hausse de 7,0 % par rapport à l'année précédente. Cela se traduit par un prix relatif de 5 589 €/m². Celui du troisième trimestre de 2016 était de 454 036 € ou 6 182 €/m².

Si l'on fait un gros plan, Strassen revendique le coût de transaction moyen le plus élevé pour de nouveaux appartements, soit 7 592 €/m² au troisième trimestre de 2016 et il s'échelonne entre 6 522 et 8 948 €/m².

Les nouveaux permis de bâtir sont au nombre de 3 705 jusqu'en septembre 2016, soit un recul d'environ 5 % par rapport à la même période de 2015.

Statistiques clés : prix moyen des appartements neufs jusqu'au troisième trimestre 2016 de 454 036 € ; 3 705 permis résidentiels jusqu'en septembre 2016 ; 46,7 % d'étrangers résidents au Luxembourg au 1er janvier 2016.

sources : Statec, LISER

ANALYSE DE MARCHÉ : POLOGNE

I. MARCHÉ DES BUREAUX EN POLOGNE

A. VARSOVIE

Le marché de l'immobilier de bureaux poursuit sa croissance à un rythme pour le moins soutenu. Malgré une occupation impressionnante, la nouvelle offre devrait dépasser légèrement la demande à moyen terme. Cette demande est bien répartie entre la zone centrale et les zones plus périphériques.

B. RÉGIONS

Bien que l'on note des écarts, les villes régionales en Pologne comptent toutes d'importants projets de construction. La solide expansion des secteurs BPO/SSC (services d'externalisation et centres de services) a impliqué une croissance dynamique et une polarisation des marchés régionaux d'immobilier de bureaux dans le pays, spécialement à Cracovie, Wroclaw et les trois villes de Gdańsk, Sopot et Gdynia. Hors Varsovie, ces marchés font partie du TIER I et constituent le premier choix pour de nombreux investisseurs internationaux.

C. DEMANDE

La prise en occupation de bureaux a totalisé 1,344 million de m² en 2016. Parmi ceux-ci, Varsovie en représente 56,4 % (757 700 m²), et les marchés régionaux les 43,6 % restants (586 600 m²). Cracovie est le principal de ces marchés avec 32 % de l'activité de 2016.

La demande à Varsovie provenait quasi exclusivement d'entreprises au cours de l'année passée. Les services professionnels représentaient 21 % de l'activité, suivis par le secteur manufacturier et celui de l'énergie à concurrence de 20 %. Dans l'ensemble, la demande était bien diversifiée parmi les secteurs.

D. TAUX DE VACANCE

Les développements importants ont mis une pression à la hausse sur le taux de vacance. Il était de 14,2 % à Varsovie et de 10,8 % sur les marchés régionaux à la fin de 2016.

E. DÉVELOPPEMENT

Le développement de nouveaux bureaux a connu des niveaux record. On comptait au total 417 700 m² de nouveaux bureaux à Varsovie en 2016, soit une hausse de l'immobilier de bureaux moderne de 9,0 %. À l'heure actuelle, 855 900 m² sont en construction.

Les nouveaux bureaux modernes ont doublé au cours des cinq dernières années sur les marchés régionaux. Les bureaux finis représentaient 490 600 m² en 2016, soit une augmentation de 14,3 % du parc de bureaux modernes. 859 700 m² sont actuellement en construction sur les marchés régionaux.



F. LOCATIONS

Le volume de nouvelles constructions a légèrement dépassé la demande, ce qui met une faible pression sur le loyer des espaces de qualité à moyen terme. Ce loyer est de 23 €/m²/mo à Varsovie et de 15 €/m²/mo au niveau régional.

G. INVESTISSEMENTS

La Pologne se démarque dans la région CEE. Le volume d'investissements en immobilier commercial a dépassé 4,5 milliards d'euros en 2016, soit 13 % de plus qu'en 2015.

Les investissements dans l'immobilier de bureaux ont atteint le record de 1,8 milliard d'euros et les rendements primaires se sont compressés à 5,35 %.

Statistiques clés : 14,2 % de taux de vacance Varsovie ; 23EUR/m²/mo pour les loyers des espaces de qualité à Varsovie ; 5,35 % de rendement primaire pour les bureaux à Varsovie.

sources : CBRE

II. MARCHÉ RÉSIDENTIEL EN POLOGNE

A. VARSOVIE

Les nouvelles constructions et ventes d'immobilier résidentiel se sont poursuivies à un bon rythme en 2016. On compte 25 935 nouvelles unités résidentielles à Varsovie (du premier au troisième trimestre) et le lancement de 28 372 constructions. Cette solide nouvelle offre a permis de garder les prix sous contrôle, même si la demande reste élevée.

B. RÉGIONS

Les villes régionales ont également poursuivi leur croissance, mais elles connaissent plus de variations. Cracovie et Wroclaw ont affiché 20 % d'achèvements de constructions en plus qu'à la même période de 2015 (du premier au troisième trimestre).

C. POPULATION

La population polonaise a connu un léger recul sur l'année, passant à 37 967 millions de personnes. Même si l'élargissement de la population est stable depuis plusieurs années la croissance économique, la hausse du pouvoir d'achat et les investissements directs étrangers ont contribué au développement du marché résidentiel.

D. PARC DE LOGEMENTS

Au terme de 2015, 67 % de l'immobilier résidentiel était situé dans les zones urbaines. Les cinq villes les plus importantes représentaient 20,3 % du parc, tout en hébergeant 16,6 % de la population.

Aux trois premiers trimestres de 2016, 112 071 nouvelles unités résidentielles ont été achevées. Parmi celles-ci, 72 204 (64,4 %) se situaient dans des zones urbaines. Il s'agit d'une hausse de 18,6 % par rapport à la même période de 2015.



E. PRIX

L'activité récente montre une stabilité des prix sur le marché résidentiel. Sur le marché principal, les prix de l'immobilier résidentiel ont augmenté régulièrement (en devise locale) depuis 2012 pour se chiffrer à 7 696 PLN/m² (1,727 €/m²) à la fin du troisième trimestre. Les loyers moyens ont légèrement progressé cette année.

F. NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Avec 18 000 unités vendues (réservations payées comprises), le quatrième trimestre de 2016 a été l'un des meilleurs sur les six principaux marchés. Cela porte le total annuel à 62 000 ventes et soutient l'absorption rapide des nouvelles unités par le marché. On estime que les investisseurs dans le domaine des logements offrant une option d'achat représentent une large part de la demande.

Par ailleurs, des législations récentes influencent le marché. Des réglementations favorisant le logement pour les jeunes facilitent l'accès aux nouveaux candidats et le programme « Housing Plus » accorde des subsides aux ménages à faibles revenus. Les conditions d'octroi de crédits hypothécaires devraient se resserrer d'ici 2018, mais cela devrait apaiser la surchauffe du marché.

Statistiques clés : prix moyen pour les nouvelles constructions résidentielles de 1.727 €/m² ; 148 708 de permis résidentiels jusqu'au troisième trimestre de 2016 ; 64,4 % du nouveau parc jusqu'au troisième trimestre de 2016 étaient situés dans des zones urbaines.

sources : Banque nationale de Pologne (NBP), REAS, Eurostat, Bureau central de statistique polonais



IMMOBEL
since 1863

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2016.

Le nouveau groupe IMMOBEL, issu de la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL le 29 juin 2016, publie ses résultats annuels au 31 décembre 2016. Ces derniers atteignent un niveau jamais atteint puisque le résultat net consolidé s'élève à 52,5 MEUR.

Ce montant inclut les effets uniques et comptables liés à la fusion qui ont contribué à hauteur de 14,9 MEUR au résultat de l'année. Hors effets non récurrents liés à la fusion, le résultat net se serait donc établi à 37,6 MEUR.

L'année 2016 a été marquée par les ventes des projets de bureaux Black Pearl (11.000 m² à Bruxelles) et de RAC 2 (9.500 m² à Bruxelles, part d'IMMOBEL à 40%), et par la livraison et vente du Gateway (35.000 m² à Zaventem, part d'IMMOBEL à 50%).

L'activité résidentielle a remarquablement contribué aux résultats de l'année, notamment grâce aux projets Chambon (42.452 m² au centre de Bruxelles), Lake Front (12.000 m² à Knokke-Heist), et Flint (4.129 m² à Leuven, part d'IMMOBEL à 65%). Les activités lotissement ont aussi connu une année record avec 273 lots & unités vendus, pour un chiffre d'affaire de 16,2 MEUR.

Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 52,5 MEUR, contre 0,7 MEUR en 2015 (pour IMMOBEL SA avant fusion).



I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° Code des Sociétés)

A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires a atteint pour l'exercice écoulé 262,18 MEUR (avant IFRS 11 : 307,39 MEUR) par rapport à 53,93 MEUR en 2015 (avant IFRS 11 : 96,64 MEUR) pour IMMOBEL et 87,96 MEUR pour ALLFIN Group SCA.

A) BELGIQUE

Lotissement

La valeur comptable de l'inventaire de lotissement s'élève à 96,9 MEUR.

IMMOBEL a acheté environ 40 hectares de terrains pour du développement résidentiel au groupe de construction familial Bostoen. La vente concerne 13 sites situés pour la plupart en Flandre orientale et en Flandre occidentale, dont l'un sous conditions suspensives.

Les ventes ont porté sur 14,5 hectares de terrain comprenant notamment 198 terrains à bâtir situés entre autres dans les lotissements de Uccle, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waregem et Gingelom.

Toujours dans le cadre de son activité lotissement, IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat plus de 30 maisons et 45 appartements dans les projets suivants : Clos de la Charmeraie et Clos Bourgeois à Bruxelles, Duinenzicht à Bredene, Grands Prés et Trois Ruisseaux à Chastre, George Grard à Oostduinkerke et Domaine des Vallées à Grez-Doiceau.

Ventes et locations

- IMMOBEL, en partenariat avec Breevast, a finalisé, le 6 décembre 2016, la vente de la société RAC2 SA, propriétaire de l'immeuble de bureaux C de Ligne (9.500 m²), situé à Bruxelles, à un investisseur étranger : REAL IS SMART. L'immeuble avait été pris en location quelques mois plus tôt et dans sa totalité par la Région de Bruxelles-Capitale.
- IMMOBEL a finalisé le 19 décembre 2016, dans la foulée de la prise en occupation par la Commission Européenne, la vente de la société Green Corner SA propriétaire de l'immeuble de bureaux Black Pearl (11.000 m²), situé à Bruxelles, à un investisseur étranger : REAL IS pour son fond immobilier BGV VII Europa.
- IMMOBEL, en partenariat avec Codic, a livré le 22 décembre 2016 à Deloitte (locataire) et Befimmo (investisseur), l'immeuble de bureaux Gateway (35.000 m²) situé à Zaventem sur le site de l'aéroport de Bruxelles. Cette livraison entraîne la vente de la dernière tranche des travaux à Befimmo et le début du bail avec Deloitte.
- IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat, durant l'année 2016, 362 maisons et appartements dans les projets suivants : Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay et Chambon à Bruxelles, Lindepark à Tervuren, Bella Vita à Waterloo, Lakefront à Knokke-Heist, O'Sea à Ostende, Riverview à Nieuwpoort, Flint et Vesalius à Leuven.

Acquisitions

IMMOBEL a finalisé le 13 septembre 2016 le rachat du siège d'Allianz, place de Brouckère à Bruxelles. Cette acquisition est soumise à une série de conditions suspensives dont la livraison, par IMMOBEL d'un nouvel immeuble à construire dans le quartier Nord pour Allianz (27.100 m²). Le site place de Brouckère sera développé en partenariat avec BPI en vue d'y construire un ensemble mixte de logements, bureaux, etc.



Permis et travaux

- IMMOBEL a obtenu en juin 2016 un nouveau permis pour le site Parc Seny à Auderghem, suite à une refonte complète du projet composé de 120 appartements, parkings et caves.
- Les permis relatifs au développement de la dernière phase du site RAC (RAC4) ont été déposés en septembre 2016.
- Le site Bella Vita à Waterloo a été inauguré en septembre 2016, clôturant ainsi plus de 4 ans de travaux. Ce nouveau quartier est composé de 269 maisons et appartements, une maison de repos, une résidence service, une crèche et un grand nombre de services à disposition des riverains et habitants du site (restaurant, crèche,...).
- Les travaux relatifs à la première phase d'Universalis (15.000 m²) ont débuté en juin 2016.
- Les travaux de démantèlement de l'immeuble Chien Vert à Woluwe-Saint-Pierre ont débuté en septembre 2016.
- La maison de repos (114 lits) et les logements pour étudiants (95 unités) construits sur le site Solvay à Ixelles ont été livrés.
- Des travaux de voirie ont été réceptionnés dans les lotissements d'Andenne, Eghezée, Grivegnée, Montzen, Soignies, Soumagne, Stembert et de Waremme.

B) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes / Réservations

- IMMOBEL Luxembourg a finalisé la vente de la société WestSide S.A., propriétaire du site Westside Village (11.600 m²), situé à Capellen, à un fonds d'investissement étranger : UFG EUROPEAN COMMERCIAL REAL ESTATE FUND IS.A., SICAV-SIF.
- 30% des surfaces résidentielles du projet M7 « Fuussbann » (en partenariat - 33%), situé à Differdange, ont fait l'objet d'un contrat de réservation en 2016.
- 39% des surfaces résidentielles du projet M1 « Livingstone » (en partenariat - 33%), situé à Luxembourg, ont fait l'objet d'un contrat de réservation en 2016.
- 25% des surfaces résidentielles du projet INFINITY LIVING, situé à Luxembourg, ont fait l'objet d'un contrat de réservation en 2016 (commercialisation démarrée mi-septembre).

Acquisitions

- IMMOBEL Luxembourg a acquis le 24 mars 2016, la société Centre Étoile GmbH, propriétaire d'un bâtiment, loué encore jusque fin 2020, d'une surface de 3.400 m² en plein cœur de la capitale. Cette acquisition permettra le développement du projet Centre Étoile sur cinq niveaux de bureaux.
- IMMOBEL Luxembourg a acquis le 12 juillet 2016, 90% de la société Tractim S.à r.l., propriétaire d'un terrain de plus de 2.6 hectares en plein cœur de la ville de Luxembourg. Cette acquisition a permis la prise de contrôle du foncier nécessaire au développement du projet résidentiel Polvermillen (26.600 m²).
- IMMOBEL Luxembourg a signé une promesse synallagmatique de bail emphytéotique le 4 février 2016 avec le FUAK – Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg. Cet agrément lui a permis de prendre le contrôle du foncier nécessaire au développement du projet INFINITY (33.000 m²), situé à l'entrée du quartier d'affaires de la capitale.



Permis et travaux

- IMMOBEL Luxembourg a réceptionné le 8 juillet 2016 le dernier arrêté ministériel fixant de façon définitive les conditions de l'assainissement de la friche industrielle de Polvermillen située en plein cœur de Luxembourg.
- Les travaux d'assainissement et de démolition du site de Polvermillen ont été entamés en octobre 2016.
- IMMOBEL Luxembourg a reçu l'autorisation de bâtir pour la construction de 48 logements à Differdange dans le cadre du projet M7 « Fuussbann » (en partenariat - 33%), délivrée le 5 octobre 2016.

C) POLOGNE

Ventes / Réservations

- IMMOBEL a vendu le 13 janvier 2016 le projet OKRAGLAK pour un montant d'environ 17 MEUR.
- Le 24 mars 2016, IMMOBEL a signé avec UBM un accord de principe pour la vente de la partie hôtelière de la première phase du projet Granaria Island (Hôtel 4 étoiles de +/- 240 chambres) dans le nord de la Pologne à Gdansk.
- Le niveau de réservation pour la partie résidentielle de la première phase du projet Granaria Island (116 appartements) atteint 33%.

Location

- Le niveau de prélocation du projet CEDET à Varsovie atteint près de 30%, au 31 décembre 2016.

Permis et travaux

- IMMOBEL Pologne a obtenu au mois de novembre 2016 le permis de construire pour la première phase du projet Granaria Island ce qui lui permettra de démarrer les travaux au cours du premier semestre 2017.
- Suite à des demandes en restitution relatives à des parcelles adjacentes à la nôtre, le démarrage des travaux du projet CBD One, prévu en 2017, sera décalé en 2018.
- Les travaux en cours sur le projet Cedet ont pris du retard notamment en raison de la complexité du chantier et du classement de ce bâtiment historique. La livraison du bâtiment, initialement prévue en 2017, se fera dans le courant du premier semestre 2018.



B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

A) Indicateurs clés

CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉ PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

	IFRS 11			AVANT IFRS 11				
	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total
Bureaux	103,20	-	-	103,20	125,64	-	-	125,64
Résidentiel	142,79	-	-	142,79	165,57	-	-	165,57
Lotissement	16,18	-	-	16,18	16,18	-	-	16,18
Total	262,17	0,00	0,00	262,17	307,39	0,00	0,00	307,39

RESULTAT OPERATIONNEL CONSOLIDÉ PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

	IFRS 11			AVANT IFRS 11				
	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total
Bureaux	17,20	-0,79	-0,77	15,64	18,63	-0,52	-0,59	17,52
Résidentiel	20,58	-0,67	-0,20	19,71	22,95	-0,50	-0,07	22,38
Lotissement	4,22			4,22	4,66	-	-	4,66
Non affecté	28,13			28,13	28,13	-	-	28,13
Total	70,12	-1,46	-0,97	67,70	74,37	-1,02	-0,66	72,69

EVOLUTION DU STOCK CONSOLIDÉ PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

	IFRS 11			AVANT IFRS 11				
	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total	Belgique	Grand Duché de Luxembourg	Pologne	Total
Bureaux	47,38	19,38	54,08	120,84	56,67	70,84	64,61	192,12
Résidentiel	195,87	24,52	4,99	225,38	248,80	41,20	4,99	294,99
Lotissement	96,89	-	-	96,89	96,89	-	-	96,89
Total	340,14	43,90	59,07	443,11	402,36	112,04	69,60	584,00



B) Comptes consolidés

COMPTE DE RESULTATS (MEUR AVEC IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Résultat opérationnel	67,70	37,36	7,08
Résultat financier	-3,87	-5,48	-6,43
Résultat avant impôts	63,82	31,88	0,65
Impôts	-10,18	-6,25	0,05
Résultat de l'exercice	53,64	25,63	0,70
Part d'IMMOBEL dans le résultat	52,47	24,36	0,74

BILAN CONSOLIDÉ (MEUR AVEC IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Stocks	443,12	175,14	334,50
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	70,22	66,12	63,40
Créances commerciales et autres actifs	82,26	63,40	32,30
Cash	120,64	86,69	16,90
TOTAL ACTIF	716,23	391,35	447,10
Capitaux propres	314,95	165,49	194,40
Dettes financières à long terme	281,58	152,19	147,80
Dettes financières à court terme	40,53	26,56	62,20
Dettes fournisseurs et autres	79,17	47,11	42,70
TOTAL PASSIF	716,23	391,35	447,10



C) Comptes sociaux d'IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

Le résultat d'exploitation s'élève à 9,3 MEUR pour l'exercice clôturé, principalement grâce à la vente des constructions du Gateway au mois de décembre et aux ventes de l'activité lotissement.

Le résultat financier s'élève à 14,9 MEUR. Il est principalement composé des charges d'intérêts sur les financements groupe (obligations et lignes corporate) compensées partiellement par les intérêts provenant des prêts aux différentes filiales et est positivement influencé par les plus values actées sur cessions de participations, 18,7 MEUR, dont principalement les participations dans The Green Corner et RAC 2.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 21,5 MEUR.

Le Bilan

Le total du bilan s'élève à 583,2 MEUR et est principalement composé des participations dans les filiales (283,6 MEUR), du stock de projets directement détenus par IMMOBEL SA (92,9 MEUR), de créances court terme sur ses filiales (116,9 MEUR), d'actions propres (55 MEUR) et de liquidités (67,2 MEUR).

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2016 à 307,5 MEUR. Les passifs sont essentiellement composés de dettes long terme (205,9 MEUR) et court terme (69,8 MEUR).

Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent et des éléments liés à la fusion avec ALLFIN, s'élève à 121,2 MEUR.

Au vu de la politique de dividende arrêtée par le Conseil d'Administration et des résultats au 31 décembre 2016, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2017 de distribuer un dividende brut de 2 EUR par action en circulation au titre de l'exercice 2016, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

Principaux risques et incertitudes.

Le Groupe IMMOBEL est confronté aux risques et incertitudes inhérents ou liés au secteur du développement immobilier ainsi que ceux liés à la conjoncture et au monde financier. Parmi ceux-ci, et sans que cette liste ne soit exhaustive, nous pouvons notamment mentionner :

- Risque de marché

Des changements des conditions économiques globales sur les marchés dans lesquels IMMOBEL possède des biens peuvent avoir un impact négatif sur la valeur de son portefeuille immobilier, sur sa stratégie de développement et, partant, sur ses perspectives de croissance.

IMMOBEL dépend des conditions économiques nationales et internationales ainsi que d'événements et circonstances affectant les marchés dans lesquels se situe son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux et résidentiels (appartements et lotissements) en Belgique, au Luxembourg et en Pologne.

Cette diversification tant dans les métiers que les pays lui permet d'adresser des clients, des cycles économiques et des volumes de vente différents.

Les changements liés aux indicateurs-clés macroéconomiques, un ralentissement économique général en Belgique ou sur (l'un) des autres marchés d'IMMOBEL ou sur une échelle globale, pourraient entraîner une baisse de la demande en immeubles de bureaux et biens résidentiels ou en terrains à bâtir, un accroissement des taux d'inoccupation et une multiplication du risque de défaillance des prestataires de services, des constructeurs, des locataires et autres contreparties, qui pourraient chacun exercer un impact matériel négatif sur la valeur du portefeuille immobilier d'IMMOBEL, et partant, sur ses perspectives de développement.



IMMOBEL a réparti son portefeuille de projets en cours de développement ou à développer de façon à essayer de limiter l'impact de la dégradation du marché immobilier via une répartition dans le temps et la nature des projets.

- Risque opérationnel

IMMOBEL pourrait ne pas réussir à céder une partie ou la totalité de ses projets immobiliers.

Les revenus d'IMMOBEL sont tributaires des cessions de projets immobiliers. Par conséquent, les résultats d'IMMOBEL peuvent varier sensiblement d'une année à l'autre selon le nombre de projets qui peuvent être mis en vente et qui peuvent être vendus l'année donnée.

De plus, rien ne garantit qu'IMMOBEL trouvera acquéreur pour la cession de ses actifs ou que le prix de cette cession atteindra un certain niveau. L'incapacité d'IMMOBEL à conclure des ventes peut générer des variations significatives des résultats.

La diversification menée depuis quelques années par IMMOBEL et la récente fusion avec ALLFIN lui a permis de réduire sa concentration et donc son exposition aux bureaux à Bruxelles avec un portefeuille accru en résidentiel et lotissements, devant lui procurer une base de revenus et de cash-flow réguliers.

La stratégie de développement immobilier adoptée par IMMOBEL peut s'avérer inappropriée.

En ce qui concerne les investissements de développement immobilier, IMMOBEL procède à une série d'estimations quant aux conditions économiques, du marché et autres, dont des estimations relatives à la valeur (potentielle) d'un bien et au retour sur investissement potentiel. Ces estimations pourraient s'avérer différentes de la réalité, rendant la stratégie d'IMMOBEL inappropriée, avec pour conséquence des effets négatifs pour les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'IMMOBEL.

IMMOBEL a une approche prudente dans l'acquisition et le développement de nouveaux projets avec des critères de sélection précis. Chaque investissement suit un processus clair et strict d'approbation.

IMMOBEL pourrait être confrontée à une hausse du risque suite à l'expansion de ses activités en Pologne.

IMMOBEL a fait l'acquisition depuis 2011 de plusieurs projets de bureaux / résidentiels / commerces en phase de développement ou à développer en Pologne, confirmant ainsi sa stratégie visant à poursuivre son expansion en Pologne.

Si IMMOBEL a déjà réalisé des projets de développement en Pologne par le passé, son expérience dans la gestion de projets en dehors du Belux et ses connaissances de ce nouveau marché, de sa réglementation et de ses normes sont plus restreintes.

Les projets de développement d'IMMOBEL pourraient être confrontés à des retards et d'autres difficultés.

Avant d'acquérir un nouveau projet, IMMOBEL procède à des études quant à sa faisabilité en termes urbanistiques, technologiques, environnementaux et financiers, généralement en faisant appel à des consultants spécialisés. Ces projets sont néanmoins toujours sujets à divers risques, qui chacun pourraient provoquer un retard de livraison d'un projet et partant, augmenter son délai de vente, un dépassement de budget, entraîner la perte ou la diminution des revenus escomptés d'un projet ou, dans certains cas, y mettre carrément un terme.

Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction : (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus ; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet ; (iii) d'un refus d'approuver les plans de développement par les services



d'urbanisme des pays dans lesquels IMMOBEL est active ; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants ; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

Compte tenu de ces risques, IMMOBEL ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) peuvent être réalisés dans les délais prévus, (ii) peuvent être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) peuvent être réalisés tout court. C'est dans le cadre de la gestion de ce risque entre autres qu'IMMOBEL a accru sa diversification métiers/pays/clients qui permet ainsi de réduire la concentration d'un projet ou l'autre.

En outre, IMMOBEL possède certains projets pour lesquels un bien en développement est pré-loué ou pré-vendu à une tierce partie et pour lesquels IMMOBEL pourrait encourir une responsabilité importante si et lorsque de tels projets ne sont pas réalisés dans les délais convenus.

IMMOBEL pourrait être tenue pour responsable de facteurs environnementaux liés à son portefeuille de développement immobilier.

Les activités et le portefeuille de développement immobilier d'IMMOBEL sont soumis, dans les pays où elle est active, à diverses lois et réglementations de protection de l'environnement, y compris et sans restriction, la réglementation de la qualité de l'air, du sol et de l'eau, des contrôles portant sur des substances dangereuses ou toxiques et des directives touchant à la santé et la sécurité.

De telles lois et réglementations pourraient aussi nécessiter l'obtention par IMMOBEL de certains permis ou licences, qu'elle pourrait ne pas obtenir dans les délais, voire pas du tout. IMMOBEL pourrait se voir contrainte de payer des coûts de dépollution (et dans certaines circonstances, des frais de traitement) pour un quelconque bien contaminé dont elle est ou aurait été propriétaire.

En tant que promoteur immobilier, IMMOBEL pourrait également être exposée à des amendes ou d'autres pénalités pour tout écart aux réglementations environnementales et pourrait être amenée à débourser des frais d'assainissement. Les biens contaminés pourraient en outre subir une dépréciation de valeur.

IMMOBEL pourrait perdre ses principaux dirigeants et son personnel-clé ou ne pas parvenir à recruter et conserver du personnel compétent.

La perte de son équipe de direction et d'autres membres-clés du personnel ou l'incapacité à recruter et conserver du personnel compétent pourrait menacer la capacité d'IMMOBEL à réaliser avec succès ses stratégies commerciales.

IMMOBEL pense que ses performances, sa réussite et sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques dépendent de sa capacité à conserver ses cadres et les membres de son équipe de direction qui disposent d'une expérience des marchés et des activités propres à IMMOBEL. IMMOBEL pourrait éprouver des difficultés à recruter des employés ad hoc, tant pour étendre ses activités qu'en vue de remplacer ceux qui souhaiteraient démissionner. De même, le recrutement d'employés ad hoc pourrait impliquer des frais onéreux, tant en termes de salaires que de programmes de gratification.

La perte inopinée d'un ou plusieurs de ces collaborateurs-clés ainsi que toute perception négative du marché ou du secteur résultant d'une telle perte pourraient avoir un impact matériel négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'IMMOBEL.

La gestion de ses équipes dirigeantes, tant en Belgique qu'en Pologne, est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Nomination, organe du Conseil d'Administration.



IMMOBEL encourt le risque de litiges, y compris de réclamations de garanties potentielles liées à la location, au développement et à la vente de biens immobiliers.

Dans le cours normal des activités d'IMMOBEL, des actions en justice, plaintes à l'encontre et émanant d'IMMOBEL et de ses filiales et des procédures d'arbitrage impliquant IMMOBEL et ses filiales ne sont pas à exclure. IMMOBEL pourrait encourir d'autres litiges initiés par des vendeurs ou acquéreurs de biens, locataires, contractants et sous-contractants, (ex-) employés ou d'autres tiers.

En particulier, IMMOBEL pourrait encourir des réclamations de garantie résultant de défauts de qualité ou de vices de titre liés à la location et à la vente de ses biens. Cette responsabilité pourrait s'appliquer à des vices de construction inconnus d'IMMOBEL mais qui auraient pu, ou auraient dû, être révélés.

IMMOBEL pourrait également encourir des réclamations émanant d'acquéreurs de ses biens et résultant d'assurances et de garanties sur ces biens données par IMMOBEL au moment de la cession.

IMMOBEL veille à gérer ces risques par une politique systématique de souscription des couvertures d'assurances adéquates.

IMMOBEL s'expose à un risque en termes de liquidités et de financement.

IMMOBEL s'expose à un risque en termes de liquidités et de financement qui pourrait résulter d'un manque de fonds en cas de non-renouvellement ou d'annulation de ses contrats de financement en cours ou d'incapacité de sa part à trouver de nouveaux financements.

IMMOBEL n'initie pas le développement de projets si le financement de celui-ci n'est pas assuré pour sa durée de développement estimée, tant via des sources internes qu'externes.

IMMOBEL se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque.

IMMOBEL s'expose à un risque lié au taux d'intérêt susceptible d'avoir un impact matériel sur ses résultats financiers.

En raison de son endettement actuel et futur, IMMOBEL est soumise à une variation à court ou long terme des taux d'intérêts, aux marges de crédit prélevées par les banques et aux autres termes de financement.

Le financement d'IMMOBEL est principalement assuré sur la base de taux d'intérêts à court terme (basés sur les taux Euribor pour 1 à 12 mois), à l'exception des émissions obligataires de 2011 et 2013 qui sont à taux fixe. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, IMMOBEL a instauré une politique visant à mettre le cas échéant en place une couverture adéquate contre les risques liés aux taux d'intérêts sur ses dettes au moyen d'instruments financiers.

Les études de faisabilité de chaque projet sont basées sur des prévisions de taux sur le long terme.

IMMOBEL s'expose à un risque de taux de change qui pourrait avoir un impact matériel sur ses résultats et sa position financière.

Suite à son introduction sur le marché polonais, IMMOBEL s'expose à des risques liés aux taux de change, à savoir le risque lié aux transactions en devises étrangères et le risque de conversion des devises.

IMMOBEL veille ainsi quand c'est possible à mener en EUR l'ensemble de ses opérations hors de la zone Euro, via des contrats d'achat, de location et de vente libellés pour l'essentiel en EUR.

IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.



Tout projet de développement est soumis à l'obtention du permis d'urbanisme, de lotir, d'urbanisation, de bâtir et d'environnement. Un retard dans l'octroi de ces permis ou le non-octroi de tels permis pourraient avoir un impact sur les activités d'IMMOBEL.

Par ailleurs, l'octroi d'un permis ne veut pas dire qu'il est immédiatement exécutoire. Il peut faire l'objet de recours.

De plus, IMMOBEL doit respecter plusieurs règles d'urbanisme. Les autorités ou administrations pourraient procéder à une révision/modification de ces règles, ce qui pourrait avoir un impact matériel sur les activités d'IMMOBEL.

IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.

IMMOBEL entretient des liens contractuels avec diverses parties, telles que partenaires, investisseurs, locataires, contractants, institutions financières et architectes. L'incapacité de l'une de ses contreparties à satisfaire à ses obligations contractuelles pourrait avoir un impact sur les activités et la situation financière d'IMMOBEL. IMMOBEL accorde une attention particulière, par le biais d'études ad hoc, au choix de ses contreparties.

Des modifications des règles de fiscalité directe ou indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière d'IMMOBEL.

IMMOBEL est active en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. Des changements des législations relatives aux règles de fiscalité directe et indirecte pourraient avoir un impact sur la situation financière d'IMMOBEL.

II. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE (art. 96 § 1, 2° et art. 119, 2° C. Soc.)

Il n'y a pas eu d'événements postérieurs à la clôture ayant un impact significatif sur les comptes de la société à l'exception de :

- L'acte authentique passé le 10 janvier 2017 relatif à l'acquisition du bâtiment sur lequel sera développé le projet Royal Louise ;
- L'acte d'emphytéose signé le 16 février 2017 avec le FUAK – Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg – confirmant la promesse synallagmatique de bail emphytéotique sur le terrain qui permettra de développer le projet INFINITY (Luxembourg).

III. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DU GROUPE (art. 96 § 1, 3° et 119, 3° C. Soc.)

A la connaissance des Administrateurs, il ne devrait pas y avoir de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement du Groupe.



IV. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE & DEVELOPPEMENT (art. 96 § 1, 4° et art. 119, 4° C. Soc.)

Pour autant que de besoin, le Conseil d'Administration rappelle que, vu la nature de son activité, le Groupe n'a exercé aucune activité en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice clôturé.

V. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS (art. 96 § 1, 8° et art. 119, 5° C. Soc.)

Le Conseil d'Administration confirme qu'IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à 1,8 MEUR au 31 décembre 2016.

VI. JUSTIFICATION DE L'INDEPENDANCE ET DE LA COMPETENCE D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITE D'AUDIT & FINANCIER (art. 96 § 1, 9° et art. 119, 6° C. Soc.)

Madame Karin KOKS – van der SLUIJS et Monsieur Pierre NOTHOMB¹, appelés aux fonctions d'Administrateurs en date respectivement du 17 novembre dernier et du 25 septembre 2015, répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 524 qu'à l'art. 526ter du Code des Sociétés et siègent au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit & Financier d'IMMOBEL en qualité d'Administrateurs indépendants. Ils détiennent des diplômes universitaires, occupent des fonctions d'Administrateur dans des groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats au sein de Comités d'Audit d'autres sociétés et organisations.

VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Pour autant que de besoin, le Conseil d'Administration rappelle :

- qu'IMMOBEL n'a pas établi de succursales (art. 96 § 1, 5° C. Soc.) et
- que, compte tenu des résultats de la Société, il n'y a pas lieu de justifier l'application des règles comptables de continuité (art. 96 § 1, 6° C. Soc.).

Au sujet de l'information à insérer en vertu de l'art. 96 § 1, 7° du C. Soc., le Conseil d'Administration signale :

- qu'au cours de l'exercice écoulé le Conseil d'Administration de la Société n'a pas décidé d'augmenter le capital d'IMMOBEL dans le cadre du capital autorisé (art. 608 C. Soc.) ;
- que ni IMMOBEL, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte d'IMMOBEL ou d'une filiale directe n'a acquis ou vendu de parts d'IMMOBEL (art. 624 C. Soc.).

¹ en qualité de représentant permanent de ARFIN sprl.



VIII. APPLICATION DE L'ARTICLE 523/524 C. Soc. – « CORPORATE OPPORTUNITIES »

Le Conseil d'administration signale qu'il a appliqué la procédure de conflit d'intérêts en ce qui concerne les décisions (traduites de l'anglais, version originale du procès-verbal du Conseil d'Administration) prises lors des Conseils d'Administration suivants :

A. Art. 523 Code des Sociétés :

1. CA du 7 mars 2016 – Approbation du Business Plan en lien avec la fusion

« Marnix Galle a informé le Conseil qu'il a un conflit d'intérêts potentiel au sens de l'article 523 du C. Soc. en ce qui concerne le point 4 de l'Ordre du jour. Ce conflit d'intérêts potentiel survient parce que Marnix Galle est l'actionnaire de contrôle ultime d'ALLFIN. Il a déclaré qu'il s'abstiendrait de voter, conformément à l'article 523 du C. Soc.

Hilde De Valck a informé le Conseil qu'elle a un potentiel conflit d'intérêts de nature fonctionnelle en ce qui concerne le point 4 de l'Ordre du jour. Ce conflit d'intérêts fonctionnel résulte du fait que Hilde De Valck est membre de l'équipe de direction d'ALLFIN. Elle a déclaré qu'elle s'abstiendrait de voter, conformément au Code des Sociétés.

Les autres administrateurs nommés sur proposition d'ALLFIN, Sophie Lambrighs et Piet Vercruyse, ont informé le Conseil que, dans l'esprit du Code des Sociétés, ils sentent qu'ils ne devraient pas assister au Conseil pour la délibération et la résolution au sujet du point 4 de l'Ordre du jour.

(...)

Point 4 – Approbation du Business Plan (Art. 523 du C. Soc.)

(...)

Décision : À la suite de la délibération, le Conseil (en l'absence des administrateurs nommés sur proposition d'ALLFIN) a approuvé le Business Plan, tel que proposé par le CEO et le CFO, révisé par l'AFC et commenté ce jour, et a décidé de l'envoyer en l'état aux banquiers pour leur permettre de procéder à l'évaluation de la Société. »

3. CA du 18 avril 2016 – Approbation de la fusion

Les décisions formelles concernant la fusion entre IMMOBEL et ALLFIN ont été prises lors d'une réunion du Conseil d'Administration le 18 avril 2016. La procédure définie à l'article 523 du C. Soc. a été appliquée à toutes les résolutions. Conformément à l'article 523 du C. Soc., les résolutions prises en 2016 doivent être publiées dans le présent Rapport annuel portant sur l'exercice financier 2016. Par souci de transparence, la Société avait décidé, à la suite de questions posées par un actionnaire dans le cadre de l'assemblée extraordinaire des actionnaires qui devait décider de la fusion, de déjà publier sur son site Internet les minutes de la réunion du Conseil d'Administration du 18 avril 2016 concernant la fusion proposée.

Merci de consulter :

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21ABrS8k51c7N47Y4&cid=372D3DB24C6666B1&id=372D3DB24C6666B1%2110715&parId=372D3DB24C6666B1%2110615&o=OneUp>.



4. CA du 29 juin 2016 – Rémunération du CEO et du Président exécutif

« Avant le début de la délibération, la société privée à responsabilité limitée A3 Management BVBA, représentée par Marnix Galle et la société privée à responsabilité limitée AHO Consulting BVBA, représentée par Alexander Hodac, ont déclaré qu'elles avaient un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 523 du Code des Sociétés, en ce qui concerne l'Ordre du jour.

Ce conflit d'intérêts potentiel survient parce qu'A3 Management BVBA, représentée par Marnix Galle, et AHO Consulting BVBA, représentée par Alexander Hodac, sont, en qualité d'Administrateurs exécutifs de la Société, bénéficiaires de la rémunération concernant laquelle une décision doit être prise par le Conseil d'Administration.

Conformément à l'article 523, le Commissaire de la Société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle et Alexander Hodac n'ont participé ni aux délibérations ni aux résolutions.

La résolution proposée aura les conséquences financières suivantes pour la Société :

- une rémunération totale maximum en espèces de 465 000 EUR (hors TVA) par an pour le CEO ; et
- une rémunération totale maximum en espèces de 490 000 EUR (hors TVA) par an pour le Président exécutif, ainsi qu'un avantage en nature (leasing de voiture, frais de carburant et frais liés à la voiture) évalué approximativement à 25 000 EUR par an.

Le Conseil d'Administration estime que les rémunérations proposées sont conformes aux normes du marché et sont justifiées au vu de leur rôle et des efforts qui leur sont demandés.

Délibération et discussions : Rémunération du CEO et du Président exécutif :

Le Président du CRN a remis une note préparée par Towers Watson détaillant les rémunérations proposées tant pour le Président exécutif que pour le CEO (envoyée aux Administrateurs avant la Réunion) et a résumé la recommandation du CRN à cet égard.

Le Président du CRN a expliqué que les rémunérations proposées dans la note Towers Watson incluent une composante « long term incentive » (LTI), ce qui constitue un important outil incitatif, mais qui n'est pas encore en vigueur actuellement chez IMMOBEL. Ce régime a été jugé adéquat, nécessaire et conforme aux pratiques du marché par les Administrateurs. Ceux-ci ont estimé que les décisions concernant sa structure et son introduction devaient être prises sans tarder après une analyse plus poussée et une recommandation du CRN.

Décision : À la demande du Conseil d'Administration, le CRN analysera plus en détail la manière de mettre en œuvre le LTI afin de pouvoir faire une proposition au prochain Conseil d'Administration, lequel serait alors en mesure de faire une proposition aux Actionnaires.

Décision : Sur la recommandation du CRN, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder au CEO, à partir du 1er juillet 2016, une rémunération totale en espèces de maximum 465 000 EUR sur une base annuelle, qui se compose :

- d'une rémunération de base de 310 000 EUR ; et
- d'une rémunération variable pouvant atteindre 50 % de la rémunération de base (prime cible) associée aux critères de performance proposés par Towers Watson et décidés par le Conseil d'Administration.



Décision : Sur la recommandation du RAC, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder au Président exécutif, à partir du 1er juillet 2016, une rémunération totale en espèces de maximum 490 000 EUR sur une base annuelle, qui se compose :

- d'une rémunération de base de 325 000 EUR ; et
- d'une rémunération variable pouvant atteindre 50 % de la rémunération de base (prime cible) associée aux critères de performance proposés par Towers Watson et décidés par le Conseil d'Administration.

De plus, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder l'avantage en nature suivant au Président exécutif : le leasing d'une voiture, les frais de carburants et autres frais liés à la voiture.

Décision : En tenant compte des résolutions susmentionnées, le Conseil d'Administration a donné mandat :

- (i) au CRN et à Astrid De Lathauwer pour préparer un contrat de gestion pour le nouveau Président exécutif avec une indemnité de départ s'élevant à 12 mois ainsi qu'une modification du contrat de gestion actuel du CEO ;
- (ii) à ADL Comm. V, représentée par Astrid De Lathauwer, et à Arfin sprl, représentée par Pierre Nothomb, pour finaliser et signer le contrat de gestion pour le Président exécutif et la modification du contrat de gestion pour le CEO, avec effet au 1er juillet 2016 ;
- (iii) à ADL Comm. V, représentée par Astrid De Lathauwer, et à Arfin sprl, représentée par Pierre Nothomb, pour finaliser et envoyer la lettre relative aux indicateurs clés des performances (« KPI ») au Président exécutif du Conseil et la lettre indications clés des performances (« KPI ») mise à jour au CEO. ».

B. Art. 524 Code des Sociétés :

Bien que cela ne soit pas légalement obligatoire, le Conseil avait décidé, pour garantir le caractère libre de tout lien de dépendance des négociations concernant la fusion entre IMMOBEL et ALLFIN, d'appliquer volontairement une procédure similaire à celle définie à l'Article 524 du C. Soc. et il a nommé un comité composé de trois administrateurs indépendants pour analyser les avantages et les risques associés à la fusion et pour négocier les conditions de la fusion et les documents relatifs à la transaction y afférents et pour s'exprimer sur la Fusion, conformément aux exigences de l'Article 524 C. Soc. Un expert indépendant a également été désigné.

Le Comité des Administrateurs indépendants a rédigé un rapport spécial en date du 18 avril 2016 dont les conclusions sont :

« Évaluation afin de déterminer si la transaction proposée causerait ou pourrait causer des dommages manifestement abusifs à la société au vu de sa stratégie

À la lumière des considérations qui précèdent, le Comité est d'avis que la Fusion ne causerait pas de dommages manifestement abusifs ("kennelijk onrechtmatige nadeel") à la Société au vu de sa stratégie, au sens de l'article 524, §2, du C. Soc.

Évaluation de tous les avantages pour la Société qui contrebalaient ou éclipseraient tous dommages identifiés

Au vu des considérations qui précèdent, le Comité est d'avis que les avantages de la Fusion contrebalaient ou éclipsent tous dommages identifiés. ».



Appréciation du Commissaire conformément à l'Art. 524 §3 du Code des Sociétés

« Conformément à l'article 524 §3 du Code des Sociétés, nous avons examiné :

- le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 18 avril 2016 ;
- le rapport établi par le comité composé de trois administrateurs indépendants ;
- le rapport de valorisation de l'expert indépendant KBC Securities rédigé à l'attention du Comité des administrateurs indépendants

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration du 18 avril 2016 et dans le rapport du comité des administrateurs indépendants ne sont pas fidèles. »

Le Conseil d'Administration rappelle que la fusion a été approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016. Tous les documents légalement requis ont été préalablement mis à la disposition de tous les Actionnaires en vue de l'approbation de celle-ci.

IX. DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE (art. 96 § 2 C. Soc.), comprenant le RAPPORT DE REMUNERATION (art. 96 § 3 C. Soc.) et la description des systèmes de CONTROLE INTERNE et de GESTION DES RISQUES (art. 119, 7° C. Soc.)

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion.

X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

En application de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL expose que les informations suivantes pourraient avoir une incidence en cas d'O.P.A. (les autres éléments étant actuellement non-applicables pour IMMOBEL) :

- 1° le capital s'élève à 97.356.533,86 EUR représenté par 9.997.356 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc.- le Conseil d'Administration est autorisé, pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Moniteur belge de celle-ci à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts) ;



- en ce qui concerne la nomination et le remplacement des Membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 Membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Nomination, et pour une durée de 4 ans au plus;
- pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. ADMINISTRATION & CONTRÔLE DE LA SOCIETE – COMITE EXECUTIF

A. Conseil d'Administration

Lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra le 24 mai prochain, vous aurez à vous prononcer sur le renouvellement du mandat de la société Zou2 sprl, représentée par Madame Sophie LAMBRIGHS pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021.

Par ailleurs, il vous est rappelé que Madame Annick VAN OVERSTRAETEN² a rejoint le Conseil d'Administration IMMOBEL suite à sa cooptation par le Conseil d'Administration du 28 septembre dernier, en remplacement de Madame Hilde DE VALCK³, démissionnaire depuis le 29 juin 2016, et que Madame Karin KOKS – van der SLUIJS a été appelée à siéger au Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2017.

B. Commissaire

Lors de cette même Assemblée Générale, il vous sera également demandé de vous prononcer sur le renouvellement de mandat du Commissaire, la société civile s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises. Il est proposé de renouveler son mandat de Commissaire pour une nouvelle période de 3 ans, expirant après l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020, moyennant des honoraires de 127.000 EUR (hors frais et débours) par an, indexable annuellement. Le Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises sera représenté par Monsieur Kurt DEHOORNE en qualité d'associé responsable.

C. Comité Exécutif

Il vous est également rappelé que les fonctions exercées par Messieurs M. Jean-Paul BUESS*, Philippe HELLEPUTTE et Bartlomiej HOFMAN, ainsi que de Madame Joëlle MICHA* en qualité de Membres du Comité Exécutif d'IMMOBEL ont pris fin au courant du 1er semestre 2016, suite à la fusion avec ALLFIN Group. Le Conseil leur exprime ses plus vifs remerciements.

² représentant permanent de la société civile s.f.d. sprl A.V.O.- Management.

³ représentant permanent de la société DV Consulting, H. De Valck SCS.



Lors du Conseil d'Administration tenu le 29 juin 2016, Monsieur Marnix GALLE* et Madame Hilde DE VALCK* ont été appelé à siéger en tant que Membres du Comité Exécutif, lequel est composé comme suit depuis le 22 mars 2017:

- Alexander HODAC*, Chief Executive Officer, Président du Comité Exécutif;
- Marnix GALLE*, Président Exécutif;
- Valéry AUTIN*, Chief Financial Officer;
- Nicolas BILLEN*, Head of Development;
- Hilde DE VALCK*, Head of Project Structuring & Financing;
- Rudi op 't ROODT*, Head of Technical Department; et
- Karim ZOUAOUI*, Head of Business Development.

* * *

Dès lors, nous vous demandons de bien vouloir approuver les termes du présent rapport et de donner décharge aux Administrateurs ainsi qu'au Commissaire.

* * *

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 22 mars 2017.

AHO CONSULTING bvba représentée par Alexander Hodac Administrateur Délégué	A3 MANAGEMENT bvba représentée par Marnix Galle Président du Conseil
--	--



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

IMMOBEL adhère aux principes de Gouvernance d'Entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après Code 2009), qui est disponible sur le site Internet de GUBERNA : www.guberna.be.

IMMOBEL estime que sa Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi que la présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise reflètent à la fois l'esprit et les prescriptions du Code belge de Gouvernance d'Entreprise.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise décrit de manière détaillée la structure de gouvernance de l'entreprise, les politiques, et procédures de la Société en matière de gouvernance. Cette Charte peut être consultée sur le site Internet de la Société à l'adresse www.immobel.be.

Cette section du Rapport Financier Annuel comprend des informations concernant la pratique par IMMOBEL des principes de gouvernance au cours de l'exercice écoulé.

I. ORGANES DE DÉCISION (AU 22 MARS 2017)

A. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

A) COMPOSITION

Nom	Fonction	Date première nomination	Fin mandat	Adresse professionnelle
Marnix GALLE ¹	Président Exécutif	25 septembre 2014	AGO 2018	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles
Alexander HODAC ²	Administrateur Délégué	1er décembre 2015	AGO 2019	Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles
Astrid DE LATHAUWER ³	Administrateur (Indépendant)	26 août 2015	AGO 2020	c/o Ontex BVBA – Aalst Office Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem

¹ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Marnix GALLE agit en qualité de représentant permanent de la société A3 Management sprl.

² Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Alexander HODAC agit en qualité de représentant permanent de la société AHO Consulting sprl.

³ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Astrid DE LATHAUWER agit en qualité de représentant permanent de la société ADL Comm. V. depuis le 26 mai 2016 ; précédemment elle exerçait son mandat en personne physique.



Karin KOKS - van der SLUIJS	Administrateur (Indépendant)	17 novembre 2016	AGO 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)
Sophie LAMBRIGHS ⁴	Administrateur	25 septembre 2014	AGO 2017	c/o Home Invest Belgium SA, Boulevard de la Woluwe 60, 1200 Bruxelles
Pierre NOTHOMB ⁵	Administrateur (Indépendant)	25 septembre 2015	AGO 2019	c/o Deminor SA/NV Rue Joseph Stevens 7, 1000 Bruxelles
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁶	Administrateur (Indépendant)	28 septembre 2016	AGO 2018	c/o Lunch Garden SA/NV Avenue des Olympiades 2, 1140 Bruxelles
Piet VERCROYSSE	Administrateur	25 septembre 2014	AGO 2020	Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe
Jacek WACHOWICZ	Administrateur (Indépendant)	18 février 2016	AGO 2019	Platnicza 44, 01-832 Warszawa, Poland

Le « curriculum vitae » de chacun des Administrateurs en fonction (ou de leur représentant permanent) peut être résumé comme suit :

Marnix GALLE, 53 ans, a obtenu son diplôme universitaire en économie à la Tulane University à New Orleans, en Louisiane, aux USA. Il a commencé sa carrière professionnelle en 1987 chez Cegos Belgique en qualité de consultant. Il a fait ses premiers pas dans l'immobilier dès 1989 (portefeuille familial). Il a créé sa propre société ALLFIN en 2001 laquelle est devenue un des groupes prépondérants de développement immobilier en Belgique. ALLFIN Group a pris en 2014 une participation de 29% dans IMMOBEL, cotée en bourse sur Euronext depuis 1863.



Après la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL en 2016 il en est devenu le Président Exécutif. Il est également Président de Urban Land Institute Belgique (2015-2018), ainsi qu'Administrateur, Membre et Trustee de diverses associations de premier plan, européennes et américaines. Il a épousé Michèle Sioen; ils ont six enfants.

⁴ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Sophie LAMBRIGHS agit en qualité de représentant permanent de la société ZOU2 sprl.

⁵ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Pierre NOTHOMB agit en sa qualité de représentant permanent de la société ARFIN sprl.

⁶ Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, Mme Annick VAN OVERSTRAETEN agit en sa qualité de représentant permanent de la société civile A.V.O. - Management sprl.



Alexander HODAC, 36 ans, après avoir obtenu le diplôme d'ingénieur commercial (Solvay/VUB), il a entamé sa carrière professionnelle auprès de Deloitte Corporate Finance-Real Estate (2005-2013). Ensuite il est devenu Chief Commercial Officer de la SIR belge résidentielle Home Invest Belgium de 2013 à 2015. Dans cette dernière fonction, il était responsable de l'ensemble des processus d'acquisition et de cession d'actifs/ des portefeuilles existants et des projets de développement avec une valeur d'investissement jusqu'à 30 MEUR et une taille de 30-150 unités.



Astrid DE LATHAUWER, 53 ans, après avoir étudié l'histoire de l'art à Gand et la politique internationale et les sciences diplomatiques à la KU Leuven, elle démarre sa carrière chez Monsanto, tout d'abord au Département Marketing, puis en tant que HR Manager pour l'Europe de l'Est. Elle rejoint ensuite AT&T, où elle exerce pendant huit ans diverses fonctions en Europe et aux États-Unis. En 2000, elle est revenue en Belgique et a commencé sa carrière chez Belgacom où elle devint Executive Vice-President Human Resources de l'ensemble du Groupe à partir de 2003. De janvier 2012 à septembre 2014, elle a travaillé chez Acerta en tant que Directeur Général de la branche Acerta Consult. Depuis octobre 2014 elle est Group HR Director chez Ontex. Elle est également Administrateur Indépendant chez Colruyt Group depuis septembre 2011.



Karin KOKS - van der SLUIJS, 48 ans, est titulaire d'une maîtrise en économie d'entreprise et d'un baccalauréat en économie commerciale et est détentrice d'une charte CFA. Au cours de sa carrière de 25 ans dans le secteur immobilier, dont 16 ans dans l'immobilier international non coté, elle a travaillé avec des clients institutionnels, chargée de la sélection et de la gestion de fonds immobiliers non cotés européens et mondiaux. En ses cinq ans chez MN Vermogensbeheer elle a géré le portefeuille immobilier européen. Par la suite, elle a travaillé chez Aberdeen Asset Management pendant 10 ans. Actuellement elle occupe le poste de membre non-exécutif du Conseil d'Administration Genesta Capital and Fund Management S.à r.l., ainsi que de Président du Comité d'Investissements. De plus, elle est en tant que membre du Conseil de Surveillance (et membre du comité d'audit) de la société immobilière cotée néerlandaise NSI NV, consultant externe pour Accord Europe Ltd et conseiller principal chez Masterdam BV, deux sociétés de corporate finance immobilier.



Sophie LAMBRIGHS, 45 ans, ingénieur civil en construction (ULB) et titulaire d'un Executive Master in Management (Solvay Business School), elle a débuté sa carrière dans le secteur de la construction, exerçant ainsi des fonctions reliées à la conception de bâtiments et d'ouvrages d'art, à Bruxelles et à Paris. Actuellement, elle est Chief Executive Officer de la SIR Home Invest Belgium, et Administrateur Délégué de sa filiale Home Invest Development chargée des projets de développement pour la SIR. Avant de rejoindre Home Invest Belgium en juin 2014, elle était Conseiller et Membre du Comité Exécutif d'IMMOBEL. Précédemment elle faisait partie du département immobilier d'Axa Belgium, comme Project Manager ensuite comme Investment Manager. Elle a également assumé le rôle d'Administrateur de la sicafi Retail Estates.





Pierre NOTHOMB, 54 ans, diplômé en sciences économiques appliquées (UCL Louvain-la-Neuve). Il a rejoint Deminor lors de sa création il y a 25 ans, et exerce (ou a exercé) divers mandats en tant qu'Administrateur au sein de diverses sociétés ou associations (tels que ForSettlement (Fortis), Modular, Imperbel, DBAssociates, Cercle de Lorraine, Domaine du Pont d'Oye, Epsilon) et des sociétés du groupe Deminor. Accessoirement, il est également membre du comité d'audit de la Sabam, d'Imperbel et du réseau de soins psychiatriques Epsilon (La Ramée - Fond'Roy).



Avant d'entrer chez Deminor en 1991, il a exercé la fonction de Senior Auditor chez Coopers & Lybrand (actuellement PriceWaterhouse Coopers) et a ensuite été chargé de Corporate Finance chez Petercam Securities.

Annick VAN OVERSTRAETEN, 51 ans, est diplômée en sciences économiques (KUL – 1987) et a obtenu un Master en Management (IAG-UCL – 1992) et démarra sa carrière en 1987 chez Philips, en qualité de chef de projet au sein du département des ressources humaines. Durant la période 1991-1999, elle poursuit sa carrière dans le commerce au détail, et plus particulièrement dans le secteur du textile (New-D, Mayerline), avant de s'orienter vers le monde alimentaire chez Confiserie Leonidas, où elle était Directeur Commercial & Marketing (1999 – 2004). De 2004 jusqu'en 2009, elle était Directeur des Opérations de Quick Restaurants Belux SA. Actuellement elle est Chief Executive Officer et Administrateur de Lunch Garden Group depuis 2010, Administrateur de QSR Belgium NV/SA et Administrateur Indépendant de Euro Shoe Group NV.



Piet VERCROYS SE, 67 ans, après des études d'enseignement technique il a obtenu une licence en droit (magna cum laude) à la KU Leuven en 1973. Inscrit au Barreau de Bruxelles en 1973, il a également été assistant à la KU Leuven de 1976 à 1979. Il est cofondateur du cabinet d'avocats Vercruyse & Kadaner. Il est devenu avocat honoraire en 2003 et était Administrateur d'ALLFIN et ALLFIN Group entre 2004 et 2010. Il est actuellement Administrateur de diverses sociétés holding non cotées.



Jacek WACHOWICZ, 50 ans, après avoir étudié à l'Université de Varsovie, il a commencé sa carrière chez Raiffeisen Bank à Varsovie en tant que trader en devises et obligations. Ensuite, il rejoint Cargill à Cobham (Royaume-Uni), où il a continué sa carrière d'abord dans le même domaine, et ensuite en tant qu'Investment Manager responsable des placements en transactions immobilières et des portefeuilles de crédit non-performing en Europe Centrale. En 2007, après avoir travaillé cinq ans chez Heitman à Londres et à Varsovie en tant que Senior Vice-President, responsable pour les investissements immobiliers, il a rejoint TriGranit Development en tant que Managing Director pour la Pologne. Ensuite il est temporairement entré en partenariat avec ALLFIN Lux, en vue de l'acquisition et du développement d'actifs immobiliers en Pologne. De 2009 à 2010, il a été Conseiller pour Warimpex, un développeur d'origine autrichienne, coté en bourse à Varsovie. Depuis 2010, il est Chief Investment Officer et membre du Conseil d'Administration de la société de développement immobilier GTC, cotée en bourse à Varsovie.





B) **RAPPORT D'ACTIVITÉS**

L'article 18 des Statuts dispose que le Conseil d'Administration est convoqué par le Président du Conseil, par l'Administrateur Délégué ou par deux Administrateurs.

En principe, il se réunit au moins trois fois par an (en mars, en septembre et en décembre). Des réunions supplémentaires peuvent être organisées à tout moment moyennant des délais de convocation raisonnables. Cette fréquence permet entre autres d'examiner les comptes semestriels (en septembre), annuels (en mars) ainsi que les budgets (en décembre). En 2016, il s'est réuni à dix reprises, et plus particulièrement suite à la fusion avec ALLFIN.

B. **LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

A) **LE COMITÉ D'AUDIT & FINANCIER**

est au moins chargé des missions suivantes :

- suivi du contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés, en ce compris le suivi des questions et recommandations formulées par l'Auditeur Externe ;
- suivi du processus d'élaboration de l'information financière ;
- suivi de l'efficacité des systèmes internes de contrôle et de gestion des risques de la Société ;
- s'il existe un audit interne, suivi de celui-ci et de son efficacité ; et
- examen et suivi de l'indépendance de l'Auditeur Externe, en particulier en ce qui concerne la fourniture de services complémentaires à la Société (art. 526 bis du Code des sociétés).

La Charte prévoit que le Comité d'Audit & Financier est composé de trois membres au moins qui n'ont pas de compétences exécutives et la majorité de ses membres est composée d'Administrateurs indépendants. Au moins un membre de ce Comité est compétent en matière de comptabilité et d'audit. Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 7 décembre 2016, le président du Comité d'Audit & Financier est désigné par le Comité lui-même. Il ne peut être le Président du Conseil.

Le Conseil d'Administration s'assure que le Comité d'Audit & Financier dispose de suffisamment d'expertise pertinente, à savoir dans les domaines de la comptabilité, de l'audit et des matières financières, afin qu'il puisse remplir son rôle de manière effective.

COMPOSITION :

Pierre NOTHOMB, Président,
Karin KOKS - van der SLUIJS⁷, et
Piet VERCROYSE⁸, Membres.

En 2016, le Comité d'Audit & Financier s'est réuni quatre fois, sur convocation de son Président.

⁷ Depuis le 17 novembre 2016, en remplacement de Mme Astrid DE LATHAUWER.

⁸ Depuis le 29 juin 2016, en remplacement de Mme Hilde DE VALCK.



B) LE COMITÉ DE RÉMUNÉRATION

Le « Comité de Rémunération & de Nomination » lequel s'est réuni 4 fois en 2016, a été divisé en deux Comités distincts lors du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 : le « Comité de Rémunération » ainsi que le « Comité de Nomination », ayant chacun les responsabilités leur dévolues par la loi et reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise d'IMMOBEL.

Le Comité de Rémunération a pour mission de :

- formuler des propositions au Conseil d'Administration sur :

- la politique de rémunération des Administrateurs non exécutifs et des membres du Comité Exécutif et, si approprié, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires ; et
- la rémunération des Administrateurs et des membres du Comité Exécutif, y compris sur la rémunération variable et les formules d'intéressement à long terme, liées ou non aux actions, octroyées sous forme d'options sur actions ou d'autres instruments financiers ainsi que sur les accords conclus en matière de cessation anticipée de fonction et, le cas échéant, sur les propositions subséquentes à soumettre par le Conseil d'Administration aux actionnaires ;
- présenter un rapport de rémunération au Conseil d'Administration (voir annexe) ; et
- expliquer ce rapport lors de l'assemblée générale annuelle.

Le Comité de Rémunération est composé uniquement d'Administrateurs non exécutifs. Au moins une majorité d'entre eux sont des Administrateurs indépendants qui disposent de l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Un Administrateur non exécutif préside le Comité de Rémunération.

COMPOSITION :

Astrid DE LATHAUWER, Présidente,
Annick VAN OVERSTRAETEN⁹, et
Piet VERCROYSE¹⁰, Membres.

En 2016, le Comité de Rémunération s'est réuni une fois, depuis sa scission, sur convocation de son Président.

⁹ Depuis le 28 septembre 2016, en remplacement de M. Pierre NOTHOMB.

¹⁰ Depuis le 29 juin 2016.



C) LE COMITÉ DE NOMINATION¹¹

La mission du Comité de Nomination consiste à :

- établir des procédures de nomination pour les membres du Conseil d'Administration, le Chief Executive Officer et les autres membres du Comité Exécutif ;
- évaluer périodiquement la taille et la composition du Conseil d'Administration et soumettre des recommandations au Conseil d'Administration en vue de modifications éventuelles ;
- identifier et soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration les candidats aux fonctions vacantes à pourvoir ;
- garantir que le processus de nomination et de réélection est organisé objectivement et professionnellement ;
- donner son avis sur les propositions de nominations émanant d'actionnaires ; et
- dûment examiner les questions relatives aux successions.

Le Comité de Nomination est composé majoritairement d'Administrateurs non exécutifs et indépendants.

Le Président du Conseil préside le Comité. Le Président peut être impliqué mais ne préside pas le Comité de Nomination lorsqu'il discute de la nomination de son successeur.

COMPOSITION :

Marnix GALLE¹², Président,
Astrid DE LATHAUWER¹³, et
Annick VAN OVERSTRAETEN¹⁴, Membres.

En 2016, le Comité de Nomination s'est réuni une fois, sur convocation de son Président.

D) LE COMITÉ D'INVESTISSEMENT¹⁵

est chargé de :

- la formulation des objectifs, des politiques et des stratégies des investissements immobiliers de la Société ; et
- la gestion des projets en cours lorsque ces projets impliquent une partie substantielle du portefeuille de la Société et lorsque le Management Exécutif remarque qu'un projet s'écarte considérablement de son plan financier initial.

Le Conseil d'Administration se réunit en principe quatre fois par an, ce qui ne lui permet pas de prendre des décisions d'investissement en ligne avec les attentes du secteur. Le Conseil d'Administration délègue par conséquent au Comité Exécutif le pouvoir de réaliser des investissements d'un montant de 40 MEUR maximum par projet, y compris le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement (incluant p. ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) sur base des études de faisabilité proposées, prenant en compte la participation de la Société pour les projets en partenariat. Cela signifie que le Comité

¹¹ Le « Comité de Rémunération & de Nomination » lequel s'est réuni 4 fois en 2016, a été divisé en deux Comités distincts lors du Conseil d'Administration du 28 septembre 2016 : le « Comité de Rémunération » ainsi que le « Comité de Nomination », ayant chacun les responsabilités leur dévolues par la loi et reprises dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise d'IMMOBEL.

¹² Depuis le 28 septembre 2016, date de création du Comité de Nomination.

¹³ Depuis le 28 septembre 2016, date de création du Comité de Nomination.

¹⁴ Depuis le 28 septembre 2016, date de création du Comité de Nomination.

¹⁵ Précédemment le Comité d'Investissement et de Gestion des Actifs (en abrégé "CIGA").



Exécutif peut, discrétionnairement, acquérir des droits de propriété ou d'autres droits similaires pour des projets dont le coût total ne dépasse pas 40 MEUR, sans accord préalable du Comité d'Investissement ou du Conseil d'Administration. Tant le Comité d'Investissement que le Conseil d'Administration ratifieront la décision d'acquisition lors de leur première réunion suivant cette décision.

Le Conseil d'Administration délègue en outre au Comité d'Investissement le pouvoir de réaliser des investissements d'un montant de 140 MEUR maximum par projet, y compris le prix d'acquisition et les coûts totaux de développement (incluant p. ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) sur base des études de faisabilité proposées, prenant en compte la participation de la Société pour les projets en partenariat. Cela signifie que le Comité d'Investissement peut, discrétionnairement, mandater le Comité Exécutif pour l'acquisition de droits de propriété ou d'autres droits similaires pour des projets dont le coût total ne dépasse pas 140 MEUR, sans accord préalable du Conseil d'Administration. Le Conseil d'Administration ratifiera la décision d'acquisition lors de sa première réunion suivant cette décision.

Tout processus d'investissement doit être basé sur une recherche approfondie, comprenant une étude de faisabilité.

Le Comité d'Investissement est composé de quatre Administrateurs au moins, dont le Président Exécutif et le Chief Executive Officer.

COMPOSITION :

Alexander HODAC, Président,
Marnix GALLE,
Karin KOKS – van der SLUIJS¹⁶,
Sophie LAMBRIGHS et
Jacek WACHOWICZ¹⁷, Membres.

En 2016, le Comité d'Investissement s'est réuni six fois, sur convocation de son Président.

¹⁶ Depuis le 17 novembre 2016, date de sa nomination en qualité d'Administrateur.

¹⁷ Depuis le 18 février 2016, date de sa nomination en qualité d'Administrateur.



C. LE COMITÉ EXÉCUTIF

Le Comité Exécutif de la Société se compose du Président Exécutif, du Chief Executive Officer et des Membres du Comité Exécutif. Il est principalement chargé des tâches suivantes :

- étudier, définir et préparer, sous la conduite du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, des propositions et des choix stratégiques susceptibles de contribuer au développement de la Société. Cette responsabilité comporte notamment (i) la planification stratégique qui comprend une analyse des stratégies, des plans d'activités et des budgets soumis par les départements de la Société ; et (ii) l'élaboration du business plan et des budgets de la Société pour proposition, discussion et approbation par le Conseil d'Administration ;
- assurer les développements de la Société, en analysant le respect des faisabilités, des délais et de la qualité des projets, en veillant à maintenir ou à améliorer les standards de qualité du Groupe ;
- soumettre au Conseil d'Administration la préparation exhaustive, ponctuelle, fiable et exacte des états financiers, conformément aux normes comptables et aux politiques de la Société ;
- préparer la communication adéquate des comptes annuels et des autres informations significatives, financières et non financières, de la Société ;
- proposer la stratégie financière au Conseil d'Administration ;
- suivre les performances des départements de la Société conformément à leurs objectifs stratégiques, plans et budgets ;
- élaborer et mettre en œuvre les politiques de la Société que le Président Exécutif et le Chief Executive Officer estiment relever des compétences du Comité Exécutif.

COMPOSITION¹⁸ :

Alexander HODAC, Président,
Valéry AUTIN,
Nicolas BILLEN,
Hilde DE VALCK,
Marnix GALLE,
Rudi op 't ROODT¹⁹, et
Karim ZOUAOUI²⁰, Membres.

Il n'y a aucun lien de parenté entre les Membres du Comité Exécutif.

¹⁸ Au 22 mars 2017.

¹⁹ Depuis le 22 mars 2017.

²⁰ Depuis le 1er janvier 2017.



Les « curriculum vitae » des Membres du Comité Exécutif en fonction (à l'exception de ceux de Marnix GALLE et d'Alexander HODAC, déjà repris ci-dessus) peuvent être résumés comme suit :

Valéry AUTIN, 39 ans, avant de rejoindre IMMOBEL en février 2016, il a travaillé pour l'investisseur immobilier Financière Teychené, en charge de la recherche, de l'achat et du financement d'actifs immobiliers en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg (depuis novembre 2012). Après avoir étudié à la Solvay Business School (1996-2001) et avoir décroché son diplôme en Finance & Administration des Affaires, il a entamé sa carrière professionnelle auprès d'Arthur Andersen (devenu Deloitte par la suite). Début 2008 il réintègre Deloitte (après une parenthèse chez CFE, en qualité de Chief Financial Officer de la division "International Real Estate", responsable de la structuration juridique et financière des transactions immobilières) et devient Senior Manager en charge des clients issus du secteur immobilier, et du développement de la business line "Real Estate Services". Entre janvier 2010 et octobre 2012 il était Chief Financial Officer et membre du Comité Exécutif de la sicafi immobilière Ascencio. Depuis septembre 2010, il est également assistant du cours "Advanced Accounting" à la Solvay Business School.



Nicolas BILLEN, 37 ans, a rejoint IMMOBEL en septembre 2015, après une parenthèse de quelques mois (création et lancement d'une Start-up Internet) permettant, notamment, de découvrir un nouveau secteur d'activité et de compléter ses connaissances en matière financière. Précédemment, il a travaillé pour ALLFIN Group pendant près de 7 ans, d'abord comme directeur commercial, ensuite comme directeur de projets. Après avoir fait ses candidatures en Sciences Economiques, Sociales et Politiques à l'UCL (2002), il a poursuivi ses études à l'EPHEC (diplôme de Bachelier en Marketing obtenu en 2004). Ensuite il a acquis une première expérience enrichissante dans l'immobilier en qualité de Junior Account Manager chez King Sturge et à rejoint en 2004 Jones Lang LaSalle afin d'y exercer la fonction d'Account Manager. Il a quitté JLL en 2008 en qualité de Key Account Manager après avoir contribué au renforcement de la visibilité des départements « Offices Agency » et « Investment » sur le marché.



Hilde DE VALCK, 53 ans, a rejoint IMMOBEL suite à la fusion avec ALLFIN Group en Juin 2016. Depuis 2009, elle était le Chief Financial Officer d'ALLFIN Group. Elle est titulaire d'une Licence en Sciences Commerciales et Financières (EHSAL) et du diplôme « International Management Program » de la Vlerick Business School et a commencé sa carrière en 1986 chez VGD Réviseurs d'entreprises. Ensuite elle a été, pendant plus de 15 ans Directeur Financier, puis CFO du Group Staels, un groupe international actif dans l'industrie du textile et de l'habillement.



Rudi op 't ROODT, 53 ans, a rejoint l'équipe d'ALLFIN en 2013, en tant que Head of Technical Department. Depuis la fusion avec ALLFIN il est le responsable de la gestion technique et du bon développement de tous les projets chez IMMOBEL. Il a démarré sa carrière chez Van Roey SA (Entreprise Générale), où, en tant que Project Manager, il était responsable de la réalisation de grands projets de construction (immeubles industriels, hôpitaux, bureaux, hôtels,...). En 1996, il devient Administrateur de la société Vernibouw/Eribel, active dans le domaine de finitions d'immeubles. En 2006, après plus de 19 ans dans le domaine de la construction, il intègre le secteur immobilier : d'abord chez CIP et CIP Luxembourg (Project Director), et plus tard Project T&T (Operational Director). Il est Ingénieur Civil de formation (KUL 1987).





Karim ZOUAOUI, 47 ans, a travaillé depuis 2013, jusqu'à l'absorption par IMMOBEL en juin 2016, comme Directeur du Développement chez ALLFIN, où il a réalisé des acquisitions et des développements importants à Bruxelles et en Flandre. Précédemment il a été responsable pendant 5 ans des nouvelles acquisitions et de l'expansion de Ghelamco Groupe en Belgique. Il a fait ses premiers pas professionnels chez Cetelem. Ensuite, il a été plus de 12 ans dans le secteur télécom où il a occupé divers postes de direction, spécialisé dans la gestion des canaux de vente au détail (distribution en gros), B2C et Trade Marketing. Il est membre de RICS et a complété ses formations en marketing (RIHO, Brugge), en économie d'entreprise (VLEKHO, Bruxelles) et en gestion des ventes (EHSAL, Bruxelles) avec un post graduat en Expertise Immobilière à la Solvay Business School (ULB, Bruxelles).



D. L'EQUIPE DE GESTION

Le Président Exécutif et le Chief Executive Officer ont constitué un Comité qui les assiste dans la mise en œuvre pratique des pouvoirs exécutifs (l'*«Équipe de Gestion»*). La constitution de ce Comité a été approuvée par le Conseil d'Administration.

L'Equipe de Gestion rend compte de l'exercice de ses compétences au Président Exécutif et au Chief Executive Officer, et a pour rôle de mettre en place un système de contrôle interne et de gestion des risques efficients ainsi que d'assurer la gestion journalière des activités. Elle élabore et met en œuvre les politiques d'IMMOBEL que le Président Exécutif et le Chief Executive Officer estiment relever de ses compétences.

Sous la responsabilité du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, elle :

- donne direction, conseils et support aux différentes filiales et départements d'IMMOBEL
- gère et organise les fonctions de support au sein d'IMMOBEL couvrant les domaines tels que les ressources humaines, les matières juridiques, fiscales, comptables et financières.

Philippe HELLEPUTTE, en sa qualité de Head of Landbanking, a siégé au sein du Comité Exécutif jusqu'à la fusion avec ALLFIN, ensuite au sein de l'Equipe de Gestion jusqu'à son admission à la retraite fin janvier 2017. Le Conseil d'Administration le remercie pour son engagement au service d'IMMOBEL tout au long de sa longue carrière au sein du Groupe. Il continue à exercer certaines missions au sein du Groupe.



COMPOSITION²¹:

Valéry AUTIN²², Head of Finance,
Olivier BASTIN, CEO IMMOBEL Luxembourg,
Nicolas BILLE²³, Head of Development,
Hilde DE VALCK²⁴, Head of Project Structuring and Financing,
Sophie GRULOIS²⁵, Head of Legal Services,
Bartlomiej HOFMAN, CEO IMMOBEL Poland,
Sandrine JACOBS²⁶, Head of Marketing and Communication,
Joëlle MICHA²⁷, Head of Corporate Affairs,
Rudi op 't RODT²⁸, Head of Technical Department,
Olivier XHONNEUX²⁹, Head of Landbanking³⁰, et
Karim ZOUAOUI³¹, Head of Business Development.

Les « curriculum vitae » des Membres de l'Equipe de Gestion en fonction (à l'exception de ceux des Membres du Comité Exécutif, déjà repris ci-dessus) peuvent être résumés comme suit :

Olivier BASTIN, 46 ans, entama sa carrière dans le secteur bancaire (BACOB, 1994-1995) avant de s'orienter vers l'immobilier chez Intermarché où il contribua à l'expansion de l'enseigne en Wallonie (1995-1996). En 1997, il rejoint Jones Lang LaSalle où il prendra la tête du département Office agency pour la Belgique (1997-2005) avant de devenir Managing Director de l'implantation luxembourgeoise du groupe (2005-2011). En 2010, il cumulera cette fonction avec celle de Head of Capital Markets pour le Belux. Il a quitté JLL fin 2011 pour rejoindre ALLFIN en tant que CEO de l'entité luxembourgeoise. Il est titulaire d'un diplôme d'économie appliquée (ULG, 1988-1992) et d'un MBA (ULG & Université de Maastricht, 1993-1994).



Sophie GRULO IS, 41 ans, a rejoint IMMOBEL suite à la fusion avec ALLFIN Group en juin 2016 ; elle était legal counsel de cette dernière depuis 2013. Auparavant, elle a travaillé pendant 2 ans chez PwC - Financial Services & Real Estate (FSRE) et a acquis son expérience dans l'immobilier chez Goodman où elle a travaillé pendant plus de 7 ans en tant que juriste in-house. Elle a commencé sa carrière au barreau et a travaillé pour Freshfields pendant 2 ans. Elle a obtenu son diplôme en droit à la KUL et a obtenu un LL.M. en "International Business Law" à King's College London.



²¹ Au 22 mars 2017.

²² Représentant permanent de la société Val U Invest sprl.

²³ Représentant permanent de la société Pride Rock Belgium sprl.

²⁴ Représentant permanent de la société DV Consulting, H. De Valck SCS.

²⁵ Représentant permanent de la société SG Management sprl.

²⁶ Représentant permanent de la société Happybizz sprl.

²⁷ Représentant permanent de la société JOMI sprl.

²⁸ Représentant permanent de la société 2Build Consultancy sprl.

²⁹ Représentant permanent de la société Avimore sprl.

³⁰ Depuis février 2017.

³¹ Représentant permanent de la société K2 Concept sprl.



Bartłomiej HOFMAN, 42 ans, a rejoint le Groupe en 2011 en qualité de responsable de la filiale polonaise (Head of IMMOBEL Poland) et Member de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Avant de rejoindre IMMOBEL il a travaillé, depuis 1999, chez Knight Frank et DTZ, spécialisés dans le secteur des bureaux. De 2005 à 2011, il a été nommé Directeur Général en charge des opérations polonaises du fonds d'investissement autrichien Europolis (actuellement CA Immo). Il est titulaire d'une Licence en Relations Internationales de l'Université de Varsovie et d'un Post Graduat en Evaluation de Biens (Warsaw Technical University).



Sandrine JACOBS, 42 ans, a rejoint IMMOBEL suite à la fusion avec ALLFIN en juin 2016, où elle était déjà en charge de la gestion du département Marketing et Communications depuis janvier 2015. Elle intégra le secteur immobilier en 2007 en rejoignant le promoteur coté en bourse Atenor Group, qui débutait alors ses projets de grande ampleur et créa pour eux son département Marketing & Communications, son identité Corporate et celle de leurs projets. Après avoir obtenu son diplôme en Sciences Economiques, Politiques et Sociales à l'UCL (1997), elle débute sa carrière dans le domaine de la publicité, en gérant pendant 10 ans de grands comptes au sein des agences Publicis et DDB.



Joëlle MICHA, 47 ans. Elle était en 2000 Secrétaire Générale de la sicafi Cibix. Puis, depuis 2007, Head of Corporate Affairs et Compliance Officer d'IMMOBEL. Auparavant elle était Avocate chez Loeff Claeys Verbeke (actuellement Allen & Overy), puis Fondée de Pouvoirs dans une banque privée (Banque Delen), ensuite elle a travaillé à la CBFA (actuellement FSMA) au sein du département Surveillance des marchés. Elle est titulaire d'une Licence en Droit (UCL), d'une Licence en Droit Fiscal (HEC-Liège), a obtenu le certificat «Certified European Financial Analyst» (ABAF) et est Membre de l'IPI (Titulaire, Courtier et Syndic). Elle est également Administrateur de sociétés en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.



Olivier XHONNEUX, 45 ans, a rejoint IMMOBEL en 2012 pour assurer le développement des activités du Département « Lotissement » du Groupe en tant qu'Operations and Project Manager. Dans ce cadre il a contribué à développer une nouvelle stratégie et des outils marketings ciblés pour le Département « Lotissement ». Passionné d'immobilier et de lotissement, il a commencé sa carrière en gérant et développant des actifs immobiliers comme juriste d'entreprise chez Redevco (1996-2002) avant de se consacrer au développement de projets de centres commerciaux chez Foruminvest (2002-2010) puis chez City Mall (2010-2012). Il est titulaire d'une licence en droit (UCL), d'un certificat en droit international et européen (Leiden -NL), est membre IPI et a suivi l'Executive Programme en immobilier de la Solvay Business School).





II. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

Le cadre législatif belge pour la gestion de contrôle interne et la gestion des risques est repris dans la Loi du 17 décembre 2008 (en application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises), le Code belge 2009 de Gouvernance d'Entreprise et la Loi du 6 avril 2010 (Loi GE).

Par ailleurs, l'IFRS 7 définit des exigences complémentaires en matière de gestion des risques liés aux instruments financiers.

Néanmoins, le cadre législatif et normatif belge actuel ne précise ni le modèle de contrôle interne auquel les sociétés visées doivent se conformer, ni les modalités de mise en place (soit le niveau de détail requis).

IMMOBEL utilise un système de gestion des risques et de contrôle interne, défini en interne, qui se base sur le modèle de contrôle interne «COSO³²».

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq éléments :

- l'environnement de contrôle interne
- l'analyse de risques
- les activités de contrôle
- l'information et la communication, ainsi que
- la surveillance et le monitoring.

ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

L'élément « environnement de contrôle interne » s'articule autour des composants suivants :

Une définition précise des objectifs de la Société :

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe conceptualise, développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie dynamique et ses quelque 100 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise et opère actuellement dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement. Déjà en position de leader sur le marché immobilier belge, IMMOBEL s'est également déployée à l'international, au Grand-Duché de Luxembourg ainsi qu'en Pologne. Son portefeuille totalise aujourd'hui plus de 850.000 m² de projets en développement et atteint une capitalisation boursière dépassant 550 MEUR.

IMMOBEL met en œuvre toutes ses compétences et son savoir-faire pour donner vie à des projets emblématiques, empreints d'une réflexion urbaine poussée et devançant les tendances. A titre d'exemple : le projet Chambon, véritable travail d'orfèvre de réhabilitation dans le centre de Bruxelles, l'ambitieux ensemble Infinity au Luxembourg, ou encore le redéveloppement du site historique de Granary Island à Gdańsk (Pologne), illustrent parfaitement ces développements d'exception.

³² Abréviation de "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".



Une définition des rôles des organes de décision :

IMMOBEL dispose d'un Conseil d'Administration, d'un Comité d'Investissement, d'un Comité d'Audit & Financier, d'un Comité de Rémunération, d'un Comité de Nomination et d'un Comité Exécutif.

La responsabilité de la définition de la stratégie d'IMMOBEL et du contrôle de la conduite des affaires incombe avant tout au Conseil d'Administration. Les principales prérogatives des Comités ont été abordées plus haut sous la rubrique « Organes de décision ».

Une culture de risque :

IMMOBEL adopte une attitude prudente. La Société, par le biais de ses trois domaines d'activité, gère un portefeuille de projets diversifiés et créateurs de valeur à long terme.

L'application des normes d'éthique et d'intégrité :

IMMOBEL dispose d'un Code de Bonne Conduite qui décrit les principes d'éthique et d'intégrité qui s'appliquent à chaque Administrateur mais également aux Membres du Comité Exécutif ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs et des intervenants externes. Ce Code aborde notamment les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, de corruption et d'abus de biens sociaux ainsi que de cadeaux d'affaires.

IMMOBEL dispose également d'un Code de Dealing et de Communication qui a principalement pour objectif de, entre autres, veiller à ce que les Personnes Exerçant des Responsabilités Dirigeantes n'utilisent pas de manière abusive, ou ne se fassent pas soupçonner, d'utiliser de manière abusive certaines informations susceptibles d'influencer les cours (« Informations Privilégiées », telles que définies dans le Code de Dealing et de Communication). Certaines obligations s'imposent également aux personnes qui leur sont étroitement liées (comme certains de leurs parents ou des entités qu'ils contrôlent).

Une fonction de Compliance Officer existe.

Des mesures adaptées afin d'assurer un certain niveau de compétence :

- Compétence des Administrateurs : étant donné leur expérience, les Administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités et ce notamment en matière de finance, de comptabilité, d'investissement et de politique de rémunération.
- Compétence des Membres du Comité Exécutif ainsi que des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, des formations adéquates ainsi qu'une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs réalisables et mesurables permettent d'assurer la compétence des collaborateurs d'IMMOBEL.
- IMMOBEL a mis en place une procédure abordant la politique de rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité Exécutif, conforme aux exigences de la Loi de Gouvernance d'Entreprise du 6 avril 2010. Dans le courant de 2016, il a été plus particulièrement décidé de
 - modifier la rémunération des Administrateurs (approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre dernier), portant d'une part sur l'approbation du « Performance Share Plan 2017 – 2019 » au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, et d'autre part sur la révision de la rémunération des Administrateurs non exécutifs à partir de cette Assemblée Générale Extraordinaire ; et
 - mettre une uniformisation des principes et modalités des rémunérations variables en place dans les contrats des Membres du Comité Exécutif, actifs en Belgique.



ANALYSE DES RISQUES

IMMOBEL réalise régulièrement un exercice d'identification et d'évaluation de ses risques. Ils ont été cartographiés. Ceux d'entre eux pour lesquels le niveau de contrôle a été jugé insuffisant ont fait l'objet d'un plan d'action formalisé. La mise en place du plan d'action est suivie par le Comité d'Audit & Financier.

Les principaux risques auxquels IMMOBEL est exposée sont détaillés à la section I.B du Rapport de Gestion.

ACTIVITES DE CONTROLE

Les activités de contrôle correspondent aux règles et procédures mises en œuvre pour traiter les principaux risques identifiés. Voici les principales règles et procédures définies au sein d'IMMOBEL :

- La mise en place systématique d'une « étude de faisabilité » permettant un suivi de la marge des projets qui est analysée par le développeur, gestionnaire du projet, le Head of Development, le Head of Project Structuring & Financing et le CFO ensemble avec le Président Exécutif et/ou le Chief Executive Officer.
- Le Comité Exécutif peut, discrétionnairement, acquérir des droits de propriété ou d'autres droits similaires dont le coût total de développement (incluant p.ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) ne dépasse pas 40 MEUR, sans accord préalable du Comité d'Investissement ou du Conseil d'Administration. Par ailleurs, le Comité d'Investissement peut, discrétionnairement, mandater le Comité Exécutif à acquérir des droits de propriété ou d'autres droits similaires dont le coût total de développement (incluant p.ex. les frais de construction, les frais de financement, les honoraires et les impôts) ne dépasse pas 140 MEUR, sans accord préalable du Conseil d'Administration.
- La revue des écarts entre le budget des projets et le réalisé est effectuée sur une base mensuelle par le Head of Project Structuring & Financing. Toutes différences significatives observées sont présentées aux organes de gestion.
- Le suivi de la trésorerie et des besoins futurs de trésorerie fait l'objet de rapports réguliers aux organes de gestion.
- Le principe d'approbation multiple est présent à chaque phase du processus d'engagement. Ainsi, le processus de double signature s'applique à l'approbation de l'ensemble des transactions et les signataires sont définis en fonction de l'importance des montants de la transaction.

INFORMATION ET COMMUNICATION

IMMOBEL utilise comme système d'information de gestion financière un logiciel adapté. Dans la période de transition après la fusion avec le Groupe ALLFIN, IMMOBEL utilise également un autre logiciel comptable et financier spécifique. La maintenance et le développement de ces logiciels sont sous-traités à un partenaire.

La pérennité des données informatiques est également sous-traitée à un partenaire qui est tenu contractuellement de suivre une procédure stricte concernant la mise en place d'un système de maintenance d'information fiable et sécurisé.

La comptabilité est, en partie externalisée auprès d'une société spécialisée dans les services financiers. Le département financier d'IMMOBEL reste naturellement en charge du processus de clôture et de l'établissement du Rapport Annuel, des Etats Financiers Consolidés établis selon les normes IFRS et des Comptes Annuels. Dès mai 2017, il est prévu que la comptabilité soit tenue en interne.



La communication aux membres du personnel et aux différents collaborateurs d'IMMOBEL est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose principalement sur des réunions de travail, des communications verbales faites par la direction à l'ensemble du personnel ou encore sur l'envoi par courrier électronique d'une communication interne signée, le plus souvent, par le Chief Executive Officer.

Pour assurer une communication rapide et un traitement égal des Actionnaires, IMMOBEL publie l'Ordre du Jour et les Procès-Verbaux des Assemblées Générales, les Résultats financiers semestriels et annuels, les Communiqués de Presse, les Statuts, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et le Rapport Annuel, sur son site Internet. Certaines informations sont également publiées dans la presse.

SURVEILLANCE ET MONITORING

Le Comité d'Audit & Financier est responsable de la surveillance du contrôle interne. Pour l'année 2016 et les précédentes, le Comité d'Audit & Financier n'a pas estimé nécessaire la création de la position d'auditeur interne afin de l'assister dans sa mission, vu la taille et les activités de la Société et du Groupe.

Vu l'augmentation de la taille et des activités de la Société et du Groupe, le Comité d'Audit & Financier évaluera au courant de 2017 la nécessité de créer (ou pas) une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

Pour évaluer de manière régulière l'environnement de contrôle, le Comité d'Audit & Financier confie au Commissaire certaines missions ponctuelles d'examen plus approfondi du contrôle interne, consistant à tester les contrôles existants et à identifier les faiblesses éventuelles en comparaison avec les meilleures pratiques. Le Comité d'Audit & Financier s'assure de la mise en œuvre des recommandations le cas échéant.

III. RÈGLEMENTATIONS ET PROCÉDURES

Transactions et autres relations contractuelles entre la Société, y compris les sociétés liées, les Administrateurs, les Membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs

Durant l'année 2016, le Conseil d'Administration a engagé la procédure prévue par l'article 523 C. Soc. dans le cadre des délibérations du Conseil d'Administration relatives à la fusion avec son actionnaire de référence ALLFIN GROUP, ainsi que de la rémunération à octroyer au Président Exécutif et au Chief Executive Officer après cette fusion.

Par ailleurs, le Conseil d'Administration a également appliqué la procédure en matière de « Corporate Opportunities » à une reprise, et plus concrètement en septembre 2016.

Il y a également eu deux transactions : l'une entre un Administrateur de la Société et une filiale du Groupe, et l'autre entre un collaborateur et une filiale du Groupe.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Appréciation des mesures prises par la Société dans le cadre Du règlement abus de marché

Le Code de Dealing et de Communication vise à assurer que les Administrateurs, dirigeants et autres membres du personnel d'IMMOBEL et de ses entités liées n'utilisent pas de manière abusive les informations qu'ils peuvent avoir concernant IMMOBEL et qui ne sont pas mises à la disposition des autres investisseurs.

Ces règles ont été complétées par une communication interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment du nouveau Règlement relatif aux abus de marché tel qu'il est entré en vigueur le 3 juillet dernier, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.



Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par opération d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information.

Ces règles prévoient notamment :

- Une interdiction à l'encontre des Personnes exerçant des responsabilités dirigeantes d'effectuer des transactions pour leur compte propre ou pour le compte d'un tiers, que ce soit directement ou indirectement, se rapportant aux actions ou à des titres de créance d'IMMOBEL ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés durant les Périodes d'Arrêt et les Périodes d'Interdiction ;
- La possibilité donnée au Compliance Officer, sans en être obligée, d'autoriser une Personne exerçant des responsabilités dirigeantes de négocier durant une Période d'Arrêt ou une Période d'Interdiction (dans des cas bien précis) ;
- L'obligation aux Personnes exerçant des responsabilités dirigeantes d'informer préalablement le Compliance Officer, en cas de négociation, sous leur propre responsabilité, pour leur compte propre, se rapportant aux actions ou à des titres de créance d'IMMOBEL ou à des instruments dérivés ou à d'autres Instruments Financiers qui leur sont liés, en dehors des Périodes d'Arrêt et des Périodes d'Interdiction ;
- L'obligation aux Personnes exerçant des responsabilités dirigeantes et aux Personnes ayant un lien étroit avec elles, de notifier au Compliance Officer et à la FSMA toute transaction qu'elles ont effectuée pour leur compte propre sur des actions ou des titres de créance de ces émetteurs ou sur des instruments dérivés ou d'autres instruments financiers qui leur sont liés. Cette notification doit être opérée dans un délai de trois jours ouvrables à compter de la date de la transaction. Cette obligation de notification ne s'applique pas aussi longtemps que le montant total des transactions effectuées au cours de la même année civile ne dépasse pas le seuil de 5.000 EUR. Ces personnes tenues de notification peuvent, mais ne doivent pas, autoriser IMMOBEL à faire ces notifications à la FMSA en leur nom. Dans ce cas, elles doivent toujours notifier à IMMOBEL ces transactions pertinentes, rapidement et au plus tard deux jours ouvrables à compter de la date de la transaction ;
- L'obligation aux Personnes exerçant des responsabilités dirigeantes de s'assurer que leurs gestionnaires de placement, les personnes qui organisent ou exécutent des transactions à titre professionnel en leur nom ou tout autre personne qui organise ou exécute des transactions en leur nom ne négocient pas pendant les Périodes d'Arrêt ni les Périodes d'Interdiction, y compris lorsque les gestionnaires de placement sont des intermédiaires financiers agréés agissant en vertu d'un mandat de gestion de placements entièrement discrétionnaire.



Durant l'exercice écoulé, les fonctions de Compliance Officer d'IMMOBEL ont été assurées par Madame Joëlle MICHA.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL déclare qu'il n'existe, à l'exception de ceux dont il est fait mention à la Note 27 des Etats Financiers Consolidés « Principaux Actifs et Passifs éventuels » aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence importante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la Société et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

IV. INFORMATIONS SUR LE CAPITAL SOCIAL

A. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Sur la base des déclarations de transparence reçues par IMMOBEL, les actionnaires les plus importants de la Société sont les suivants (depuis le 29 juin 2016) :

Actionnaires au 31 décembre 2016	Droits de vote	% du total des actions ³³
A ³ CAPITAL sa ³⁴ ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai des Péniches 52		
VEMACO sa ³⁵ ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai des Péniches 52	5 875 369	58,77 %
A ³ MANAGEMENT sprl ³⁶ ayant son siège social à 1000 Bruxelles, Quai des Péniches 52		
IMMOBEL sa/nv (actions propres) ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1 230 398	12,30 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT nv ³⁷ ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijkstraat 178	412 196	4,12 %

³³ Sur un total de 9.997.356 titres émis.

³⁴ Société contrôlée par M. Marnix GALLE.

³⁵ Société contrôlée par M. Marnix GALLE.

³⁶ Société contrôlée par M. Marnix GALLE.

³⁷ Organisme de placement collectif



Il n'existe pas de droits de vote particuliers, ni, dans la mesure connue de la Société, de convention d'actionnaires. Sur décision du Conseil d'Administration les droits au dividende des actions propres détenues par IMMOBEL ont été suspendus. En vertu du Code des Sociétés ces actions n'ont pas de droit de vote.

B. ELÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OPA SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ

En Assemblée Générale du 17 novembre 2016, les Actionnaires ont autorisé le Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans le cadre du capital autorisé en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 97.000.000 EUR aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration et ce, pendant un terme de 5 années à compter de la publication de la présente autorisation aux annexes du Moniteur belge.

La Société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi. Le Conseil d'Administration est autorisé à aliéner en bourse ou hors bourse les actions de la Société acquises par cette dernière, aux conditions qu'il détermine, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, conformément à la loi.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir et à aliéner des actions de la Société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication de cette autorisation aux annexes du Moniteur Belge. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des sociétés.

En outre, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir ou à aliéner des actions de la Société à concurrence de maximum vingt pourcent (20%) des actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à dix (10) euros ni supérieur de plus de vingt pour cent (20%) au cours de clôture le plus élevé des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition ou l'aliénation. Cette autorisation est consentie pour une période de cinq (5) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des sociétés.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des Administrateurs ainsi qu'à la modification des Statuts de la Société sont celles prévues par le C. Soc. ainsi que par la Charte de Gouvernance d'Entreprise d'IMMOBEL.

Les clauses de changement de contrôle figurant dans des conventions de crédit conclues avec des institutions financières ont été approuvées par l'Assemblée Générale du 22 mai 2014, conformément à l'article 556 du C. Soc.



V. AUTRES INTERVENANTS

A. COMMISSAIRE

Le Commissaire est Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représenté par M. Kurt Dehoorne, qui a établi son siège social à 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. Les honoraires fixes du Commissaire Deloitte Reviseurs d'Entreprise facturés à IMMOBEL SA pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés se sont élevés à 149 KEUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 157 KEUR (hors TVA).

Le total des émoluments facturés par le Commissaire et son réseau en 2016 dans le cadre du mandat au niveau du Groupe s'est élevé à 735 KEUR (hors TVA).

B. AGENT PAYEUR CENTRALISATEUR

BNP Paribas Fortis Banque est l'Agent Payeur Centralisateur d'IMMOBEL pour une durée indéterminée. La rémunération s'élève à 0,20 % (hors TVA) du montant net du coupon et des revenus de titres présentés en compte-titres.

AHO Consulting sprl
représentée par Alexander Hodac
Administrateur Délégué

A³ Management sprl
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil



RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

I. PROCÉDURE APPLIQUÉE AU COURS DE L'ANNÉE 2016 POUR ÉLABORER LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

A. DES ADMINISTRATEURS

En 2016, la Société a poursuivi la politique de rémunération pour les Administrateurs telle que décrite à l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobel.be).

- Le Comité de Rémunération & de Nomination (devenu depuis le 28 septembre dernier, le Comité de Rémunération) formule à l'attention du Conseil d'Administration des propositions détaillées relatives à la rémunération des Administrateurs.
- L'Assemblée Générale des Actionnaires fixe ensuite la rémunération des Administrateurs sur proposition du Conseil d'Administration.

Le niveau et la structure de la rémunération sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché. Cette rémunération comprend une rémunération de base fixe ainsi qu'une rémunération variable pour la participation aux réunions du Conseil d'Administration ainsi qu'à celles d'un ou plusieurs Comités constitués par le Conseil d'Administration ou pour chaque mandat de président de Comité.

Les Administrateurs non exécutifs ne bénéficient ni d'un bonus annuel, ni d'options sur actions, ni encore d'une participation à des plans de retraite. Ils n'ont droit à aucune indemnité lorsque leur mandat prend fin.

A l'exception des décisions relatives à la modification de la rémunération des Administrateurs, approuvées lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre dernier, relatives, d'une part à l'approbation du « Performance Share Plan 2017 – 2019 » au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, et, d'autre part, de la rémunération des Administrateurs non exécutifs pour l'exercice de leurs fonctions revue à partir du 17 novembre 2016, afin de tenir compte des effets de la fusion, aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des Administrateurs.

B. DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

En 2016, la Société a poursuivi la politique de rémunération pour les Membres du Comité Exécutif telle que décrite à l'Annexe 2 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobel.be).

Le Conseil d'Administration approuve, sur recommandation du Comité de Nomination¹, les propositions de nomination des Membres du Comité Exécutif et décide de leur rémunération, sur recommandation du Comité de Rémunération².

¹ Issu de la scission du Comité de Rémunération & de Nomination en date du 28 septembre 2016.

² Issu de la scission du Comité de Rémunération & de Nomination en date du 28 septembre 2016.



Du 1er janvier 2016 au 29 juin 2016, le Comité Exécutif était composé des personnes suivantes : MM. Valéry Autin³, Nicolas Billen⁴, Jean-Paul Buess⁵, Philippe Helleputte⁶, Alexander Hodac⁷ et Bartlomiej Hofman⁸ ainsi que de Mme Joëlle Micha⁹. Suite à la fusion avec ALLFIN Group le 29 juin dernier sa composition a été revue comme suit : MM. Valéry Autin, Nicolas Billen, Marnix Galle¹⁰ et Alexander Hodac ainsi que Mme Hilde De Valck¹¹.

Le niveau et la structure de la rémunération des Membres du Comité Exécutif d'IMMOBEL sont revus annuellement, et sont tels qu'ils permettent le recrutement, la fidélisation et la motivation de professionnels qualifiés et compétents compte tenu de la nature et de l'étendue de leurs responsabilités individuelles.

Une procédure existe pour l'évaluation de leurs performances : les Administrateurs non exécutifs évaluent régulièrement leur interaction avec le Comité Exécutif.

La décision finale quant à la rémunération variable à octroyer aux membres du Comité Exécutif appartient au Conseil d'Administration (après l'évaluation des performances au vu des objectifs/critères de performance prédéfinis). A l'initiative du Comité de Rémunération, le Conseil d'Administration analyse la compétitivité de la structure de rémunération d'IMMOBEL.

La rémunération des Membres du Comité Exécutif vise à :

- permettre en permanence à IMMOBEL, compte tenu de l'environnement concurrentiel dans lequel elle évolue, d'attirer, de motiver et de fidéliser des dirigeants de haut niveau présentant un potentiel élevé ;
- encourager la réalisation d'objectifs de performance ambitieux afin de faire coïncider les intérêts des dirigeants et des Actionnaires à court, moyen et long terme ;
- stimuler, reconnaître et récompenser tant les contributions individuelles significatives que les bonnes performances collectives.

Durant l'année 2016 une uniformisation des principes et modalités des rémunérations variables a été mise en place dans les contrats des Membres du Comité Exécutif, actifs en Belgique.

II. RÉMUNÉRATION INDIVIDUELLE ET PROCÉDURE APPLIQUÉE EN 2016 POUR FIXER CELLE-CI

A. DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF

Le Conseil d'Administration désigne un Président parmi ses Membres. Le Président est nommé sur base de ses connaissances, de ses compétences, de son expérience et de ses aptitudes de médiation.

Depuis le 1er janvier 2016, la rémunération du Président du Conseil s'élève à 50.000 EUR (hors TVA) par an, pour ses fonctions non exécutives, lesquelles comprennent notamment :

³ En qualité de représentant permanent de la société Val U Invest sprl, CFO.

⁴ En qualité de représentant permanent de la société Pride Rock Belgium sprl, Head of Development.

⁵ En qualité de représentant permanent de la société JPB Consulting sprl, Head of Technical Department (jusqu'au 29 juin 2016).

⁶ Head of Landbanking.

⁷ En qualité de représentant permanent de la société AHO Consulting sprl, CEO.

⁸ Head of IMMOBEL POLAND. Head of IMMOBEL POLAND.

⁹ En qualité de représentant permanent de la société Jomi sprl, Head of Legal & Corporate Affairs (jusqu'au 29 juin 2016).

¹⁰ En qualité de représentant permanent de la société A³ Management sprl, Président Exécutif depuis le 29 juin 2016.

¹¹ En qualité de représentant permanent de la société DV Consulting, H. De Valck SCS, Head of Project Structuring & Financing depuis le 29 juin 2016.



- la direction du Conseil d'Administration. Il prend les mesures nécessaires pour développer un climat de confiance au sein du Conseil d'Administration qui contribue à des discussions ouvertes, à l'expression de critiques constructives et à l'adhésion aux décisions prises par le Conseil d'Administration ; dans ce cadre il est également chargé :
 - de veiller à ce que
 - les Administrateurs reçoivent en temps utile des informations adéquates et précises avant les réunions et, au besoin, entre celles ci ;
 - tous les Administrateurs puissent contribuer aux discussions du Conseil d'Administration en toute connaissance de cause et à ce que le Conseil d'Administration dispose d'un temps de prise en considération et de discussion suffisant avant la prise de décisions ;
 - les nouveaux Administrateurs et les membres des Comités spécifiques bénéficient, si nécessaire, et à leur demande, d'une formation adéquate leur permettant de contribuer efficacement aux travaux du Conseil d'Administration et des différents Comités ;
 - d'établir - après avoir consulté le Chief Executive Officer - l'ordre du jour des réunions du Conseil d'Administration et de veiller à ce que les procédures relatives à la préparation, aux délibérations, aux prises de décisions et à leur mise en œuvre soient appliquées correctement. Le procès-verbal de la réunion contient un résumé des discussions, précise les décisions prises et indique, le cas échéant, les réserves émises par certains Administrateurs ;
- de veiller à développer une interaction efficace entre le Conseil d'Administration et le Comité Exécutif.

Au-delà de son rôle de gestion en tant que Président du Conseil, il lui incombe, en sa qualité de Président Exécutif, notamment de prendre la direction et de superviser (i) la préparation d'une stratégie de Développement Immobilier adoptée dans le cadre des lignes directrices établies par le Conseil d'Administration et, (ii) conjointement avec le Chief Executive Officer, les départements « Développement », « Technique » et « Communication & Marketing » .

Sur proposition d'un expert indépendant externe, le Conseil d'Administration a décidé d'attribuer les rémunérations suivantes au Président du Conseil d'Administration, pour l'exercice de ses fonctions exécutives au sein de la Société (à partir du 1er juillet 2016) :

- une rémunération de base annuelle de 325.000 EUR (payable mensuellement) ;
- un « Short Term Incentive », rémunération variable pour la deuxième partie de l'année 2016 :
 - pondération des critères quantitatifs – qualitatifs : 80% - 20% ;
 - si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 % : la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe, payée pour 2016 (depuis le 1er juillet 2016) ;
- un « Long Term Incentive » : « Performance Share Plan 2017-2019 » approuvé par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016 (voir détail sous le point V.).

Plus particulièrement, les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle du Président Exécutif comprennent, d'une part, la rentabilité sur fonds propres ("Return on Equity") comme critère quantitatif, tel que défini et arrêté par le Conseil d'Administration. D'autre part, les critères qualitatifs comprennent (à pondération identique pour chacun d'eux) :

- les critères qualitatifs généraux (applicables à tous les Membres du Comité Exécutif) tels que repris ci-dessous sous le point IV. A. et qui seront analysés en fonction des responsabilités particulières de chacun ;



- les critères qualitatifs spécifiques (propres à la fonction de Président Exécutif) :
 - "develop and implement new IMMOBEL strategy;
 - acquisition of new opportunities;
 - define new development strategy for IMMOBEL Poland; et
 - supervision and enhancement of business development initiatives."

Le Comité de Rémunération jugera si les critères de prestations prédéfinis ont été atteints. En finale, il incombera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de se prononcer sur le Rapport de Rémunération, et de l'approuver ou non.

B. DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Pour le 1er semestre 2016, la rémunération du Chief Executive Officer est composée comme suit :

- une rémunération de base annuelle de 225.000 EUR (payable mensuellement) ;
- une rémunération variable « Short Term Incentive » :
 - pondération des critères quantitatifs – qualitatifs : 50% - 50% ;
 - si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 % : la rémunération variable sera égale à 40 % de la rémunération fixe, payée pour le 1er semestre 2016.

Pour la rémunération à partir du 1er juillet 2016, le Conseil d'Administration a décidé, sur proposition de l'expert indépendant externe, des rémunérations suivantes :

- une rémunération de base annuelle de 310.000 EUR (payable mensuellement) ;
- un « Short Term Incentive », rémunération variable pour la deuxième partie de l'année 2016 :
 - pondération des critères quantitatifs – qualitatifs : 80% - 20% ;
 - si réalisation de tous les objectifs (quantitatifs et qualitatifs) à concurrence de 100 % : la rémunération variable sera égale à 50 % de la rémunération fixe, payée pour 2016 (depuis le 1er juillet 2016) ;
- un « Long Term Incentive » : « Performance Share Plan 2017-2019 » approuvé par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016 (voir détail sous le point V.).

Plus particulièrement, les critères appliqués pour fixer la rémunération individuelle du Chief Executive Officer comprennent, d'une part, la rentabilité sur fonds propres ("Return on Equity") comme critère quantitatif, tel que défini et arrêté par le Conseil d'Administration. D'autre part, les critères qualitatifs comprennent (à pondération identique pour chacun d'eux) :

- les critères qualitatifs généraux (applicables à tous les Membres du Comité Exécutif) tels que repris ci-dessous sous le point IV. A. et qui seront analysés en fonction des responsabilités particulières de chacun ;
- les critères qualitatifs spécifiques (propres à la fonction de Chief Executive Officer), dont notamment :
 - "develop and implement new IMMOBEL strategy in coordination with the Executive Chairman;
 - develop and implement IMMOBEL strategy (Landbanking);
 - analyse and optimize organisational structure and cost;
 - enhance exchanges and integration of IMMOBEL Poland; et



- supervision and enhancement of company organisation & post-merger integration"

Le Comité de Rémunération jugera si les critères de prestations prédéfinis ont été atteints. En finale, il incombera à l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires de se prononcer sur le Rapport de Rémunération, et de l'approuver ou non.

C. DES AUTRES ADMINISTRATEURS

Sous réserve de la révision de la rémunération approuvée par les Actionnaires lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre dernier, le principe de la rémunération allouée aux Administrateurs (non exécutifs) pour l'exercice de leurs fonctions jusqu'au 16 novembre 2016 est le même que celui décidé par le Conseil d'Administration du 27 mars 2015, en ligne avec les recommandations faites par Guberna, tel qu'approuvé par les Actionnaires en AGO de mai 2016, soit :

- 10.000 EUR à titre de rémunération fixe annuelle pour chaque Membre du Conseil d'Administration ;
- 50.000 EUR à titre de rémunération fixe annuelle pour le Président du Conseil d'Administration et pour le Président du Comité d'Audit & Financier ;
- 1.500 EUR pour la participation (pour les réunions physiques) pour chaque Membre du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit & Financier, du Comité de Rémunération et de Nomination et du Comité d'Investissement et de Gestion des Actifs ;
- 2.250 EUR pour la participation (pour les réunions physiques) pour les membres du Comité d'Audit & Financier (à partir du 1er janvier 2016) ;
- 1.700 EUR pour la participation (pour les réunions physiques) pour le Président du Comité de Rémunération et de Nomination (à partir du 1er janvier 2016) ;
- 750 EUR pour les frais de participation (pour les réunions téléphoniques) pour chaque Membre du Conseil d'Administration, du Comité d'Audit & Financier, du Comité de Rémunération et de Nomination et du Comité d'Investissement et de Gestion des Actifs.



Vous trouverez ci-après un tableau récapitulatif contenant les rémunérations en vigueur depuis la décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016 et pour les années à venir :

	Fréquence estimée des réunions	Rémunération & jetons de présence
Conseil d'Administration	Rémunération de base	Président : 50.000 EUR Administrateur : 14.000 EUR
Conseil d'Administration	4	Président = Nihil Administrateur : <ul style="list-style-type: none">▪ 2.100 EUR/ réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d'Audit & Financier	4	Président : 2016 = 50.000 EUR (tout compris) 2017 : <ul style="list-style-type: none">▪ 3.100 EUR/ réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique
Comité d'Investissement	4 (+ 6 – en fonction des nécessités par téléphone)	Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 2.100 EUR/réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique Président = CEO - Nihil Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 2.100 EUR/ réunion physique▪ 1.050 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Nomination	2	Président = Nihil Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 1.050 EUR/ réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique
Comité de Rémunération	2	Président : <ul style="list-style-type: none">▪ 1.200 EUR/ réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique Membres : <ul style="list-style-type: none">▪ 1.050 EUR/réunion physique▪ 525 EUR/ réunion téléphonique

La Société rembourse aux Administrateurs leurs frais de voyage et de séjour pour les séances et l'exercice de leur fonction au sein du Conseil d'Administration et de ses Comités. La Société veille par ailleurs à prendre des polices d'assurance habituelles pour couvrir les responsabilités que les Membres du Conseil d'Administration exercent dans le cadre de leur mandat.

D. DES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

La rémunération des Membres du Comité Exécutif et les critères quantitatifs et qualitatifs de leur rémunération variable sont fixés par le Conseil d'Administration, sur recommandation du Comité de Rémunération.



III. MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS ET AU PRÉSIDENT DU CONSEIL DANS SES FONCTIONS NON EXÉCUTIVES PAR IMMOBEL OU PAR UNE SOCIÉTÉ LIÉE

Le montant individuel des rémunérations octroyées, directement ou indirectement, aux Administrateurs non exécutifs et au Président du Conseil dans ses fonctions non exécutives pour l'exercice 2016 est repris dans le tableau ci-dessous. Tous les montants présentés sont des montants bruts, avant déduction du précompte professionnel.

	Présences						Rémunération
	CA	CAF	CRN	CR	CN	CI (CIGA)	de base (hors TVA)
A ³ MANAGEMENT bvba ¹²	9		4		1	6	50 000
Astrid DE LATHAUWER ¹³	4	2	2				15 666
ADL Comm.V ¹⁴	4	1	2	1	1		20 225
ARFIN sprl ¹⁵	9	4	2				50 000
ARSEMA sprl ¹⁶	1		2				4 339
ZOU2 sprl ¹⁷	9					7	34 192
DV CONSULTING, H. DE VALCK Comm. V ¹⁸	7	2					18 445
Piet VERCRUYSSE	9	2	1	1			29 992
Jacek WACHOWICZ	7					5	22 803
A.V.O.-MANAGEMENT bvba ¹⁹	2			1	1		8 787
Karin KOKS-van der SLUIJS	1	1				1	4 871
RÉMUNÉRATION BRUTE TOTALE							259 321

¹² Représentée par son représentant permanent M. Marnix GALLE. Mandat non-exécutif jusqu'au 29 juin 2016.

¹³ Jusqu'au 26 mai 2016. A partir de cette même date son mandat a été repris par la société ADL Comm.V, représentée par Mme Astrid DE LATHAUWER.

¹⁴ Représentée par son représentant permanent Mme Astrid DE LATHAUWER.

¹⁵ Représentée par son représentant permanent M. Pierre NOTHOMB.

¹⁶ Représentée par son représentant permanent M. Didier BELLENS. A démissionné avec effet au 18 février 2016.

¹⁷ Représentée par son représentant permanent Mme Sophie LAMBRIGHS.

¹⁸ Représentée par son représentant permanent Mme Hilde DE VALCK. A démissionné avec effet au 29 juin 2016.

¹⁹ Représentée par son représentant permanent Mme Annick van OVERSTRAETEN.



IV. RÉMUNÉRATION DU PRÉSIDENT EXÉCUTIF, DU CHIEF EXECUTIVE OFFICER ET DES AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF RELATIVE À L'EXERCICE 2016

A. LES PRINCIPES DE RÉMUNÉRATION ET LE LIEN ENTRE LA RÉMUNÉRATION ET LES PRESTATIONS

La rémunération des Membres du Comité Exécutif (y compris le Président Exécutif ainsi que le Chief Executive Officer, détaillée ci-dessus) est répartie en une partie fixe et une partie variable ; cette dernière comprend :

- une rémunération variable quantitative exclusivement basée sur le niveau de Rentabilité sur Fonds Propres;
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des critères généraux applicables à tous les Membres du Comité Exécutif. Ces critères généraux comprennent:
 - "sense of urgency and optimal management of priorities;
 - respecting general/ internal guidelines;
 - ownership of the projects;
 - added-value business partner for other departments;
 - team work; et
 - leadership."
- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des Membres du Comité Exécutif durant l'exercice écoulé.

B. L'IMPORTANCE RELATIVE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DE LA RÉMUNÉRATION

Les Membres du Comité Exécutif bénéficient d'une pondération, par rapport à la rémunération variable totale, de 50% pour les aspects quantitatifs, et de 50 % pour les aspects qualitatifs.

Suite à la décision du Conseil d'Administration du 7 décembre 2016, cette même pondération (50/50) sera appliquée en 2017. L'objectif étant d'atteindre, à l'avenir, une pondération attribuée à chacun des deux critères s'élevant respectivement à 80% et 20%.

Sur base de la performance globale de la Société durant l'année 2016 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité Exécutif entre le 1er janvier et le 31 décembre 2016, la partie variable globale (qualitative et quantitative) des rémunérations versées au titre de l'exercice 2016 a représenté 33,14 % de la rémunération de base pour les Membres du Comité Exécutif (à l'exclusion de celles du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, détaillée ci-dessus).

La rémunération variable du Président Exécutif, du Chief Executive Officer et de certains Membres du Comité Exécutif s'élève à plus de 25% de leurs rémunérations annuelles respectives. Suite à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, il a été expressément prévu à l'article 16 des statuts que la Société peut déroger aux dispositions de l'article 520ter alinéa 1 et 2 et de l'article 525 dernier alinéa du Code des Sociétés, pour toute personne entrant dans le champ d'application de ces dispositions. Ainsi leurs rémunérations variables ne sont pas étalées dans le temps. Cependant, IMMOBEL a introduit un plan d'intéressement à long terme au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer (cfr. infra).



A l'avenir, il pourra être élargi à d'autres Membres du Comité Exécutif.

V. MONTANT DES RÉMUNÉRATIONS ET AUTRES AVANTAGES ACCORDÉS, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AU PRÉSIDENT EXÉCUTIF, AU CHIEF EXECUTIVE OFFICER ET AUX AUTRES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF

(01.01.2016-30.06.2016)	CEO	Comité Exécutif ²⁰
Rémunération de base	112.500	651.605
Rémunération variable	55.919	204.507
Engagement individuel de pension	0	29.391 ²¹
Véhicule de société	0	10.562

(01.07.2016-31-12-2016)	Président Exécutif	CEO	Comité Exécutif ²²
Rémunération de base	162.500 ²³	155.000 ²⁴	330.000
Rémunération variable	79.300	76.232	120.776
LTI	p.m.	p.m.	0

Le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux Membres du Comité Exécutif après le Conseil d'Administration de mars 2017 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2016, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale de mai 2017.

Il est rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016 a décidé d'approuver un plan d'actions de performance « Performance Share Plan 2017-2019 ». Ce plan offrira annuellement, sous certaines conditions, des actions de performance au Président Exécutif et au Chief Executive Officer. Ces « Actions de Performance », offertes gratuitement aux bénéficiaires, seront acquises définitivement après une période de 3 années civiles complètes, à condition d'atteindre les objectifs de performance prédéfinis, basés sur le rendement moyen sur fonds propres sur 3 ans, ainsi que le revenu net moyen par action sur 3 ans. Les objectifs sont fixés chaque année par le Conseil d'Administration, conformément à la stratégie de la Société.

²⁰ Voir composition du Comité Exécutif supra (point I.B.).

²¹ Un Membre du Comité Exécutif sortant a bénéficié d'un Engagement Individuel de Pension de type « contributions définies et prestations définies » financé par la Société qui comporte une assurance vie, une assurance décès, une assurance invalidité ainsi qu'une exonération de prime.

²² Voir composition du Comité Exécutif supra (point I.B.).

²³ Soit 325.000 EUR sur base annuelle.

²⁴ Soit 310.000 EUR sur base annuelle.



Le degré exact auxquels les Actions de Performance seront définitivement acquises, dépendra du niveau de performance des objectifs réellement atteint :

- aucune acquisition définitive si la performance est inférieure ou égale au seuil minimum défini ;
- la mise en œuvre complète des objectifs conduira à une acquisition nominale de 100% des Actions de Performance attribuées ;
- une acquisition définitive maximale de 150% des Actions de Performance attribuées lorsque la performance est égale ou supérieure à la limite supérieure convenue ;
- entre ces valeurs, l'acquisition définitive sera proportionnelle.

Au moment de l'acquisition définitive, les bénéficiaires ne percevront pas la valeur des dividendes des trois dernières années auxquelles les Actions de Performance acquises se rapportent.

Il y aura une attribution d'Actions de Performance au cours de chacune des années 2017 à 2019 et le nombre total d'Actions de Performance s'élèvera en 'target' à 25% par année de la rémunération de base. En 2017, en total 3.528 actions seront accordées sous condition de la réalisation des objectifs de performance à 100%, réparties comme suit (sur base de la valeur de l'action IMMOBEL au 29 juin 2016) :

Président Exécutif : $25\% * 325.000 \text{ EUR}$ = 1.806 Actions de Performance
45 EUR

Chief Executive Officer : $25\% * 310.000 \text{ EUR}$ = 1.722 Actions de Performance.
45 EUR

VI. EVALUATION DES PERFORMANCES

La Charte de Gouvernance d'Entreprise prévoit que le Conseil d'Administration examine et évalue régulièrement ses propres performances et celle de ses Comités, ainsi que l'efficience de la structure de gouvernance d'IMMOBEL, y compris le nombre, le rôle et les responsabilités des différents Comités constitués par le Conseil d'Administration, sous la conduite de son Président.

Une évaluation périodique de la contribution de chaque Administrateur aura lieu en vue d'adapter la composition du Conseil d'Administration pour tenir compte des changements de circonstances. La performance des Administrateurs individuels est évaluée dans le cadre de la procédure de réélection.

Chaque année, sur proposition du Comité de Rémunération, le Conseil d'Administration arrête les objectifs du Président Exécutif et du Chief Executive Officer pour l'exercice à venir, et évalue leurs performances pour la période précédente, conformément à la procédure existante. Cette évaluation des performances sert aussi à fixer la partie variable de leur rémunération annuelle.



VII. NOMBRE ET PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES (OPTIONS SUR) ACTIONS/WARRANTS «INCENTIVES»

Les Actionnaires ont en date du 17 novembre dernier accepté un plan d'actions de performance (« Performance Share Plan 2017-2019 »), au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, pour les exercices 2017, 2018 et 2019. Par ailleurs, le mandat des autres Membres du Comité Exécutif ne comporte actuellement pas de droit à des actions, options sur actions ou autre droit d'acquérir des actions.

VIII. DES INFORMATIONS SUR LA POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION POUR LES EXERCICES SOCIAUX À VENIR

La politique de rémunération a été revue durant l'année 2016 pour les années à venir (cfr. supra, point II).

IX. LES DISPOSITIONS LES PLUS IMPORTANTES DE LEUR RELATION CONTRACTUELLE AVEC IMMOBEL ET/OU UNE SOCIÉTÉ LIÉE, Y COMPRIS LES DISPOSITIONS RELATIVES À LA RÉMUNÉRATION EN CAS DE DÉPART ANTICIPÉ

A. ENGAGEMENT

Les Membres du Comité Exécutif accomplissent leurs prestations pour la Société en exécution d'un contrat de prestation de services. Ces contrats sont semblables aux contrats généralement conclus par d'autres sociétés cotées avec les Membres de leur Comité Exécutif.

B. DÉPART

L'indemnité éventuellement due par le Groupe IMMOBEL à un Membre du Comité Exécutif en cas de résiliation de son contrat de prestation de services varie en fonction des conditions du contrat concerné, telle que précisée ci-après, augmentée le cas échéant d'une partie de la rémunération variable du Membre du Comité Exécutif liée aux résultats d'IMMOBEL.



Le tableau ci-dessous reprend les délais de préavis ou l'indemnité compensatoire de préavis due par le Groupe²⁵ lors de la résiliation des contrats avec les Membres du Comité Exécutif, actifs au sein du Groupe au 31 décembre 2016, suivants :

Marnix Galle	: 12 mois
Alexander Hodac	: 6 mois
Hilde De Valck	: 6 mois
Valéry Autin	: 3 mois ²⁶
Nicolas Billen	: 3 mois

C. DROITS DE RECOUVREMENT

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées, sauf dans le Performance Share Plan mentionné plus haut qui contient une Claw Back clause. Comme indiqué ci-dessus (point V.), le Conseil d'Administration a décidé que les rémunérations variables (« Short Term Incentive ») seront payées aux Membres du Comité Exécutif après le Conseil d'Administration de mars 2017 qui établit les Comptes Annuels au 31 décembre 2016, sous réserve d'une approbation finale par l'Assemblée Générale de mai 2017.

ADL Comm.V
(représentée par Astrid De Lathauwer)
Présidente du Comité de Rémunération

A³ MANAGEMENT bvba
(représentée par Marnix Galle)
Président du Conseil d'Administration

²⁵ À la date de rédaction du présent rapport, soit le 22 mars 2017.

²⁶ te vermeerderen met één maand na elk gepresteerd jaar, zonder echter 5 maand te overschrijden.



IMMOBEL

since 1863

COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

I. COMPTES CONSOLIDÉS	3
A. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)	3
B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)	4
C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)	5
D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)	6
E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES	7
1) INFORMATIONS GÉNÉRALES	7
2) DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS	7
3) PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS	9
4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION	9
5) DEVISES ÉTRANGÈRES	10
6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	11
7) IMMOBILISATIONS CORPORELLES	11
8) IMMEUBLES DE PLACEMENT	11
9) CONTRATS DE LOCATION	12
10) INSTRUMENTS FINANCIERS	12
11) STOCKS	13
12) PROVISIONS	14
13) AVANTAGES DU PERSONNEL POSTÉRIEURS À L'EMPLOI	14
14) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT	15
15) PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES	15
16) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS	15
17) COÛTS D'EMPRUNT	16
18) IMPÔTS	16
19) ACTIVITÉS ABANDONNÉES	16
20) SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS	17
21) SOCIETES MOMENTANÉES	17
22) INFORMATION SECTORIELLE	17
F. NOTE PRÉALABLE RELATIVE À LA FUSION PAR ABSORPTION D'ALLFIN GROUP	18
1) LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS REFLÈTENT	18
2) APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS EN DATE DE LA FUSION DU 29 JUIN 2016	20
G. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS €)	22
1) INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR	22
2) CHIFFRE D'AFFAIRES	27



3)	AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS.....	27
4)	COÛT DES VENTES	28
5)	FRAIS D'ADMINISTRATION ET COMMERCIALISATION.....	28
6)	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS	28
7)	AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES	29
8)	COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	30
9)	RÉSULTAT FINANCIER	30
10)	IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT.....	31
11)	RÉSULTAT PAR ACTION.....	32
12)	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	32
13)	IMMOBILISATIONS CORPORELLES.....	32
14)	IMMEUBLES DE PLACEMENT.....	33
15)	PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	33
16)	IMPÔTS DIFFÉRÉS	37
17)	STOCKS.....	38
18)	CRÉANCES COMMERCIALES.....	39
19)	AUTRES ACTIFS COURANTS	40
20)	INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	40
21)	CAPITAUX PROPRES	44
22)	PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES	44
23)	PROVISIONS	46
24)	DETTES COMMERCIALES	46
25)	AUTRES PASSIFS COURANTS.....	47
26)	PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS	47
27)	VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	48
28)	INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES.....	48
29)	EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE	48
30)	ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL.....	49
H.	DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES.....	52
I.	RAPPORT DU COMMISSAIRE	53
II.	COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS.....	55
A.	RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION.....	57



I. COMPTES CONSOLIDÉS

A. ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Publié	31/12/2015 IMMOBEL SA Publié
REVENUS OPÉRATIONNELS		298 634	93 824	60 641
Chiffre d'affaires	2	262 174	87 963	53 926
Autres produits opérationnels	3	36 460	5 861	6 715
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-238 657	-62 034	-53 113
Coût des ventes	4	-220 132	-52 844	-33 695
Frais d'administration et commercialisation	5	-7 338	-1 688	-6 796
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)	5	- 965	- 548	-2 638
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14	45	-	115
Autres charges opérationnelles	7	-10 267	-6 954	-10 099
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		7 719	5 574	- 445
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	8	8 249	-	-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	8	- 530	5 574	- 445
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		67 696	37 364	7 083
Produits d'intérêt		1 951	3 426	2 271
Charges d'intérêt		-4 793	-8 103	-8 281
Autres produits financiers		1 507	850	135
Autres charges financières		-2 539	-1 655	-556
RÉSULTAT FINANCIER	9	-3 874	-5 482	-6 431
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		63 822	31 882	652
Impôts	10	-10 183	-6 245	52
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		53 639	25 637	704
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		53 639	25 637	704
Parts ne donnant pas le contrôle		1 165	1 275	- 34
PART D'IMMOBEL		52 474	24 362	738

RÉSULTAT DE L'EXERCICE		53 639	25 637	704
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		27	2	54
Ecart de conversion		27	2	54
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		158	53	178
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies		158	53	178
Impôts différés		-	-	-
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		185	55	232
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		53 824	25 692	936
Parts ne donnant pas le contrôle		1 165	1 275	- 34
PART D'IMMOBEL		52 659	24 417	970
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	11	5,99	4,15	0,18
RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	11	6,01	4,16	0,24



B. ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP Publié	IMMOBEL SA Publié	
ACTIFS NON COURANTS		88 346	108 165	67 538
Immobilisations incorporelles	12	142	25	169
Immobilisations corporelles	13	898	296	730
Immeubles de placement	14	2 874	2 715	2 829
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	70 215	66 122	63 373
Autres actifs financiers non-courants		3 730	28 328	-
Actifs d'impôts différés	16	7 042	1 531	186
Autres actifs non courants		3 445	9 149	251
ACTIFS COURANTS		627 886	283 186	379 607
Stocks	17	443 115	175 414	334 541
Créances commerciales	18	12 112	6 712	6 037
Créances fiscales		837	332	178
Autres actifs courants	19	32 471	8 311	10 370
Avances aux coentreprises et entreprises associées		17 641	-	11 529
Autres actifs financiers courants		1 072	5 730	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	120 638	86 687	16 952
TOTAL DES ACTIFS		716 232	391 351	447 145

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP Publié	IMMOBEL SA Publié	
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	21	314 949	165 466	194 358
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		311 032	156 347	194 375
Capital		97 189	60 302	60 302
Résultats non distribués		213 248	95 989	133 596
Réserves		595	56	477
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		3 917	9 119	- 17
PASSIFS NON COURANTS		286 685	160 547	145 534
Pensions et obligations similaires	22	102	-	264
Impôts différés		2 803	6 702	-
Provisions		-	52	4
Dettes financières	20	281 578	152 191	143 757
Instruments financiers dérivés	20	1 699	1 570	-
Dettes commerciales	24	503	-	1 509
Autres passifs non-courants		-	32	-
PASSIFS COURANTS		114 598	65 338	107 253
Provisions	23	1 780	-	3 728
Dettes financières	20	40 532	26 560	62 267
Instruments financiers dérivés	20	90	88	140
Dettes commerciales	24	33 763	14 319	18 894
Dettes fiscales		11 934	6 149	163
Autres passifs courants	25	26 499	18 222	22 061
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		716 232	391 351	447 145



C. ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
			ALLFIN GROUP Publié	IMMOBEL SA Publié
Revenus opérationnels		298 634	93 823	60 641
Eléments non-cash résultant de la fusion :				
Badwill		-14 940	-	-
Juste valeur des titres IMMOBEL - actions propres		-2 832	-	-
Charges opérationnelles		-238 657	-56 460	-53 113
Amortissements et dépréciations d'actifs	6	965	52	2 638
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14	-45	131	-115
Variation des provisions	23	-1 173	51	239
Cessions de coentreprises et entreprises associées	15	14 025	-3 122	134
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	15	18 724	229	16 541
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	15	-7 209	-2 359	-7 133
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		67 492	32 345	19 832
Variation du fonds de roulement	27	26 106	-7 415	-4 369
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		93 598	24 930	15 463
Intérêts payés	9	-9 693	-6 399	-9 688
Intérêts reçus	9	1 951	-	2 271
Autres flux de trésorerie	9	-1 246	-	-421
Impôts payés	10	-9 323	-2 340	-79
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		75 287	16 191	7 546
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		-335	-	-150
Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de l'acquisition inversée ¹		16 116	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		15 781	0	-150
Nouveaux emprunts	20	107 009	14 996	16 711
Remboursements d'emprunts	20	-133 627	-	-29 327
Dividendes reçus		-	984	-3 298
Dividendes bruts payés		-30 499	-7 632	-3 298
Autres flux de trésorerie		-	4 536	-3 298
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-57 117	12 884	-22 510
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		33 951	29 075	-15 114
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		86 687	57 612	25 470
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		120 638	86 687	10 356

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition ou la cession d'une société dédiée à un projet (filiales, coentreprises et entreprises associées) ne sont pas considérées comme des opérations d'investissement et sont directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles, essentiellement "Revenus opérationnels / Charges opérationnelles et Variation du besoin en fonds de roulement".

¹ voir note préalable à la fusion par absorption d'ALLFIN GROUP



D. ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES (EN MILLIERS €)

	CAPITAL S NON DISTRIBUÉ S	RÉSULTAT S D'ACQUISI- TION	RESERVES DE CONVER- SION	ECARTS S AUX PLANS DE PENSION	RÉSERVES ASSOCIÉE S	CAPITAUX PROPRIÉTÉS ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRIÉTÉS TOTALS
2015 ALLFIN GROUP								
Situation au 01-01-2015	37 054	102 372	-	54	0	139 480	7 825	147 305
Résultat global de la période	-	24 362	-	2	53	24 417	1 275	25 692
Dividendes payés	-	-7 632	-	-	-	-7 632	-	-7 632
Autres mouvements	-	82	-	-	-	82	19	101
Mouvements de l'exercice	-	16 812	-	2	53	16 867	1 294	18 161
Situation au 31-12-2015	37 054	119 184	-	56	53	156 347	9 119	165 466
2015 IMMOBEL SA								
Situation au 01-01-2015	60 302	136 156	-	- 57	302	196 703	8	196 711
Résultat global de la période	-	738	-	54	178	970	- 34	936
Dividendes payés	-	-3 298	-	-	-	-3 298	-	-3 298
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	9	9
Mouvements de l'exercice	-	-2 560	-	54	178	-2 328	- 25	-2 353
Situation au 31-12-2015	60 302	133 596	-	- 3	480	194 375	- 17	194 358
	CAPITAL S NON DISTRIBUÉ S	RÉSULTAT S D'ACQUISI- TION	RESERVES DE CONVER- SION	ECARTS S AUX PLANS DE PENSION	RÉSERVES ASSOCIÉE S	CAPITAUX PROPRIÉTÉS ATTRIBUABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRIÉTÉS TOTALS
2016								
Situation au 01-01-2016	60 302	119 184	-23 248	56	53	156 347	9 119	165 466
Résultat global de la période	-	52 474	-	27	158	52 659	1 165	53 824
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054		148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Dividendes payés ²	-	-27 979	-	-	-	-27 979	- 4 200	-32 179
Autres mouvements	- 167	15	9 855	-	-	9 703	- 2 131	7 572
Mouvements de l'exercice	36 887	24 510	157 972	- 99	638	219 908	-5 202	214 706
Actions propres détenues :								
Juste valeur au 29-06-2016	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Ajustement sur la base du cours de bourse du 31-12-2016	-	-	-9 855	-	-	-9 855	-	-9 855
Valeur des actions propres détenues	-	-	-65 223	-	-	-65 223	-	-65 223
Situation au 31-12-2016	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949

Suite à la fusion par absorption de ALLFIN GROUP en date du 29 juin 2016, le capital social d'IMMOBEL SA est représenté par 9.997.356 actions ordinaires, dont 1.230.398 actions propres, contre 4.121.987 au 31 décembre 2015.

Un dividende unitaire brut de 2,00 EUR par action (hors actions propres) a été proposé par le conseil d'administration le 22 mars 2017.

Il sera soumis à l'approbation des actionnaires lors de l'assemblée générale. L'affectation du résultat n'a pas été comptabilisée dans les états financiers au 31 décembre 2016.

² Dividendes payés préalablement à l'acquisition inversée aux actionnaires d'ALLFIN GROUP.



E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1) INFORMATIONS GÉNÉRALES

IMMOBEL (ci-après dénommée la « Société ») est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi Rue de la Régence 58 à 1000 Bruxelles.

2) DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 22 mars 2017.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1er JANVIER 2016

- Améliorations aux IFRS (2010-2012) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er février 2015)
- Améliorations aux IFRS (2012-2014) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 Entités d'investissement : Application de l'exemption de consolidation (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IFRS 11 Partenariats – Acquisition d'une participation dans une entreprise commune (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 1 Présentation des états financiers – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 16 et IAS 38 Immobilisations corporelles et incorporelles – Clarification sur les méthodes d'amortissement acceptables (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)
- Amendements à IAS 19 Avantages au personnel – Cotisations des employés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er février 2015)
- Amendements à IAS 27 Etats financiers individuels – Méthode de la mise en équivalence (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016)

L'application de ces normes et interprétations n'a pas eu d'effet significatif sur les états financiers consolidés du groupe.

NORMES ET INTERPRÉTATIONS ÉMISES MAIS PAS ENCORE APPLICABLES POUR LA PÉRIODE ANNUELLE OUVERTE À COMPTER DU 1er JANVIER 2016

Le groupe n'a pas anticipé les normes et interprétations suivantes dont l'application n'est pas obligatoire au 31 décembre 2016.

- IFRS 9 Instruments financiers et les amendements liés (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- IFRS 14 Comptes de report réglementaires (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2016, mais non encore adopté au niveau européen)



- IFRS 15 Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018)
- IFRS 16 Contrats de location (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2019, mais non encore adopté au niveau européen)
- Améliorations aux IFRS (2014-2016) (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017 ou 2018, mais non encore adoptées au niveau européen)
- Amendements à IFRS 2 Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 4 Contrats d'assurance – Application d'IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IFRS 10 et IAS 28 Vente ou contribution d'actifs entre l'investisseur et sa participation dans des entreprises associées ou coentreprises (date d'entrée en vigueur reportée indéfiniment, par conséquent l'adoption au niveau européen a également été reportée)
- Amendements à IAS 7 Etat des flux de trésorerie – Initiative concernant les informations à fournir (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 12 Impôts sur le résultat – Comptabilisation d'actifs d'impôt différé pour des pertes non réalisées (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2017, mais non encore adoptés au niveau européen)
- Amendements à IAS 40 Transferts d'immeubles de placement (applicables pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adoptés au niveau européen)
- IFRIC 22 Transactions en monnaies étrangères et contrepartie payée d'avance (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1er janvier 2018, mais non encore adopté au niveau européen)

Le processus de détermination des impacts potentiels de ces normes et interprétations sur les états financiers consolidés du groupe est en cours. Le groupe ne s'attend pas à des modifications résultant de l'application de ces normes, à l'exception des normes IFRS 15 et IFRS 16.

L'IASB a publié une nouvelle norme IFRS 15 relative à la comptabilisation des produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients. Cette norme remplacera la norme IAS 18 relative à la comptabilisation des produits issus de la vente de biens et de services, et la norme IAS 11 relative à la comptabilisation de produits issus de contrats de construction. La nouvelle norme précise comment et à quel moment une société appliquant les normes IFRS comptabilisera les produits issus de ses activités. Une annexe explicative complémentaire devra être fournie en annexe des états financiers.

La comptabilisation des produits issus des contrats avec les clients sera par conséquent régie par une seule norme basée sur un modèle en cinq étapes.

Cette norme entrera en application à partir du 1er janvier 2018. Afin de déterminer l'incidence de sa mise en œuvre, les contrats en cours d'exécution seront analysés afin d'identifier les « obligations de performances », au sens de l'IFRS 15. La comptabilisation des revenus issus de ces contrats sera ensuite évaluée pour chaque



« obligation de performance ». Bien que l'incidence de la mise en œuvre de l'IFRS 15 ne puisse être chiffrée à ce stade,

Le groupe s'attend à ce que le principe de la reconnaissance des produits des contrats de construction à l'avancement demeure maintenu ; seul l'étalement dans le temps de la comptabilisation du revenu pourrait être différent pour un nombre restreint de contrats.

L'IFRS 16 relative aux contrats de location a été publié en janvier 2016. Cette norme, non encore adoptée au niveau européen, précise comment une société appliquant les normes IFRS comptabilisera, évaluera et présentera les contrats de location dans ses états financiers. Cette norme requiert que le preneur de la location comptabilise dans l'état de sa situation financière les actifs et passifs relatifs à tous les contrats de location portant sur une durée de plus de 12 mois, à l'exception de contrats dont l'actif sous-jacent est de très faible valeur.

Le groupe dispose de contrats de location dont le montant des engagements est précisé en note 7.

3) PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des titres détenus à des fins de transaction, des titres disponibles à la vente et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION

Les états financiers consolidés comprennent ceux de la Société et de ses filiales ainsi que les participations dans des coentreprises et dans des entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Tous les soldes, les transactions, les produits et les charges intragroupes sont éliminés.

FILIALES

Par filiale, il faut entendre les entreprises que le Groupe contrôle.

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

- détient le pouvoir sur l'entité émettrice;
- est exposé, ou a le droit, à des rendements variables, en raison de ses liens avec l'entité émettrice;
- a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant des rendements qu'il obtient.

Le Groupe doit réévaluer s'il contrôle l'entité émettrice lorsque les faits et circonstances indiquent qu'un ou plusieurs des trois éléments du contrôle énumérés ci-dessus ont changé.

Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états consolidés à partir de la date d'exercice du contrôle jusqu'à la date où le contrôle cesse.

PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Une coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint. L'accord de coentreprise implique généralement la création d'une ou plusieurs entités distinctes contrôlées conjointement.

Depuis le 1er janvier 2014, les coentreprises, qui étaient auparavant consolidées selon la méthode proportionnelle, sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.



PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Une entreprise associée est une entreprise dans laquelle le Groupe a une influence notable, de par sa participation aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue mais qui n'est ni une filiale, ni une coentreprise du Groupe.

L'influence notable est présumée lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement par le biais de ses filiales, 20 % ou plus des droits de vote mais moins de 50 %.

Les participations dans les entreprises associées sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de commencement de l'influence notable jusqu'à la date à laquelle cette influence cesse. La valeur comptable des participations est réduite, le cas échéant, pour constater toute perte de valeur des participations individuelles.

DATES DE CLÔTURE DISTINCTES

Les états financiers des filiales, coentreprises et entreprises associées dont la clôture n'est pas réalisée au 31 décembre (date de reporting de la Société) sont ajustés pour tenir compte des effets des transactions et événements significatifs qui se sont produits entre la date de clôture de la filiale, coentreprise ou entreprise associée et le 31 décembre. La différence entre le 31 décembre et la date clôture de la filiale, coentreprise ou entreprise associée n'est jamais supérieure à 3 mois

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

GOODWILL

Le goodwill représente l'excédent du prix du regroupement d'entreprises (y compris l'estimation des ajustements de prix futurs mais coûts annexes non inclus) augmenté de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle (détenues par les actionnaires minoritaires des filiales) par rapport à la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise à la date de l'acquisition. Le goodwill est considéré comme un actif et ne fait pas l'objet d'amortissements mais bien d'un test de dépréciation annuel à la date de clôture (ou plus fréquemment s'il y a des indices de perte de valeur). Les dépréciations sont comptabilisées immédiatement en résultats et ne sont pas reprises ultérieurement.

Le goodwill résultant de l'acquisition d'une entreprise associée est inclus dans la valeur comptable de l'entreprise associée. Le goodwill provenant de l'acquisition de filiales et d'entités contrôlées conjointement est présenté séparément dans le bilan.

Dans le cas de la cession d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'une entreprise associée, la valeur comptable du goodwill est reprise pour la détermination du résultat sur la vente.

GOODWILL NÉGATIF

Le goodwill négatif représente l'excédent de la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'une entreprise associée, à la date de l'acquisition, par rapport au prix du regroupement d'entreprises augmenté de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle (détenues par les actionnaires minoritaires des filiales). Dans la mesure où un excédent subsiste après réexamen et réestimation des valeurs, le goodwill négatif est comptabilisé en résultats immédiatement.

5) DEVISES ÉTRANGÈRES

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel à la clôture de l'exercice, et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice.



Les écarts de conversion qui en résultent sont repris dans les capitaux propres sous la rubrique « écarts de conversion ». Les écarts de conversion sont comptabilisés en résultats lors de la cession de la société concernée.

TRANSACTIONS EN DEVISES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE

Dans un premier temps, les transactions sont enregistrées au taux prévalant à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture du bilan. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en résultat financier.

6) IMMobilisations incorporelles

Des immobilisations incorporelles sont comptabilisées au bilan s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui sont attribuables à l'actif reviendront à la Société et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée et le mode d'amortissement sont réexaminés à chaque date de clôture.

7) IMMobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur. Les immobilisations corporelles sont amorties prorata temporis de façon linéaire sur leur durée d'utilité. Les durées d'utilité ont été fixées comme suit :

- bâtiments : 20 à 50 ans.
- équipements et mobiliers : 3 à 10 ans.
- droits de superficie, emphytéose : suivant la durée du droit ou la durée économique du bien auquel ce droit se rapporte si cette durée est inférieure.
- installations, complexes, machines et outillage spécifique : 5 à 20 ans.

Les terrains ne font pas l'objet d'amortissements étant donné qu'ils ont une durée de vie illimitée.

Les dépenses ultérieures liées à des immobilisations corporelles sont capitalisées uniquement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet élément iront à l'entité et si leur coût peut être évalué de façon fiable.

Les immeubles en cours de construction à des fins de production, de location ou d'occupation administrative, sont repris à leur coût diminué d'éventuelles pertes de valeur. Les amortissements de ces actifs débutent lorsque l'actif est prêt à être utilisé.

8) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont évalués sur la base du modèle de la juste valeur conformément à IAS 40 – Immeubles de placement. Ils représentent les biens immobiliers (terrains et/ou bâtiments en construction ou disponibles) détenus par le Groupe pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser les biens plutôt que pour les utiliser ou les vendre. Les immeubles de placement (en construction) sont initialement évalués au coût pour être ultérieurement portés à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées directement en compte de résultats.



9) CONTRATS DE LOCATION

Le Groupe distingue les locations-financement des locations simples en déterminant si des critères objectifs tendent à démontrer que la majeure partie de la valeur de l'actif sera consommée par le groupe :

- parce que la valeur des loyers minimaux reconstitue la majorité de la valeur de l'actif,
- parce que la durée de la location couvre la majeure partie de la durée de vie de l'actif
- parce que le Groupe dispose d'une option d'achat pour un prix inférieur à la valeur estimée de l'actif à la date d'exercice
- sur base d'autres indicateurs

LOCATION-FINANCEMENT

Les actifs détenus en location-financement par le Groupe sont comptabilisés initialement au montant le plus faible entre leur juste valeur et la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise au bilan en tant que dette de location-financement.

Les paiements locatifs sont répartis proportionnellement entre les frais financiers et la réduction de la dette locative et ce, à un taux d'intérêt constant par rapport au solde de la dette. Les frais financiers sont directement pris en compte de résultats. Les immobilisations détenues en location-financement sont amorties de manière linéaire sur la durée la plus courte entre leur durée d'utilité et la durée du contrat de location.

LOCATION SIMPLE

Les paiements relatifs à des contrats de location simple sont comptabilisés en charges dans le compte de résultats sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

10) INSTRUMENTS FINANCIERS

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés dans le bilan lorsque le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales à court terme sont évaluées à leur valeur nominale diminuée des réductions de valeur adéquates couvrant les montants considérés comme non recouvrables. Une estimation du caractère durable des créances commerciales douteuses est effectuée et un éventuel ajustement de valeur est enregistré.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue (dépôts de moins de 3 mois). Les équivalents de trésorerie sont des placements à très court terme, très liquides qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont portés au bilan au coût amorti.

Flux de trésorerie

Les flux de trésorerie sont les entrées et les sorties de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

Les activités opérationnelles sont les principales activités génératrices de produits de l'entité et toutes les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et les ventes de projets, soit directement par l'achat ou la vente des actifs, soit indirectement au travers de l'acquisition ou la vente d'une société dédiée au projet, sont considérées comme des activités opérationnelles et sont reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.



Les activités d'investissement sont les acquisitions et sorties d'actifs à long terme et autres placements qui ne sont pas inclus dans les équivalents de trésorerie.

Les activités de financement sont les activités qui résultent des changements dans l'importance et la composition du capital apporté et des emprunts de l'entité.

CAPITAUX PROPRES

Les coûts d'émission directement attribuables à une transaction sur capitaux propres sont comptabilisés en déduction des capitaux propres, ce qui implique que les augmentations de capital sont comptabilisées à hauteur des montants reçus, nets des coûts d'émission. De même, les transactions sur les actions propres sont comptabilisées directement dans les capitaux propres.

EMPRUNTS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES

Les emprunts et les découverts bancaires productifs d'intérêts sont comptabilisés à hauteur du montant de la trésorerie obtenu, sous déduction des éventuels coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, ils sont portés au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultats sur la période de l'emprunt sur base du taux d'intérêt effectif.

DETTES COMMERCIALES

Les dettes commerciales à court terme sont enregistrées à leur valeur nominale.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Les instruments financiers dérivés sont initialement évalués à leur coût pour être ultérieurement portés à leur juste valeur. La méthode de comptabilisation des résultats latents liés aux dérivés dépend de la nature de l'élément couvert. A la date de conclusion d'un contrat dérivé, l'instrument est désigné soit comme couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé (couverture de juste valeur), soit comme couverture de flux de trésorerie futurs (couverture de flux de trésorerie). Les variations de la juste valeur des instruments dérivés désignés comme couverture de juste valeur sont enregistrées en résultat en même temps que les variations de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert. Quant aux couvertures de flux de trésorerie, les variations de la juste valeur sont comptabilisées parmi les autres éléments de l'état consolidé du résultat global. La partie inefficace de la couverture est enregistrée directement en résultat. Les variations de la juste valeur des instruments dérivés qui ne rencontrent pas les conditions de la comptabilité de couverture sont directement comptabilisées en résultat.

11) STOCKS

Les stocks sont évalués au coût moyen pondéré ou à la valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure. La valeur nette de réalisation correspond au prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité sous déduction des coûts engagés et restant à engager.

Le coût d'acquisition des produits achetés comprend le coût d'acquisition et les frais accessoires. Pour les produits finis et les stocks en cours de production, le coût de revient tient compte des frais directs et d'une quote-part de frais indirects de production, sans incorporation de charges d'administration, ni de charges financières.

Pour les projets ayant démarré après le 1er janvier 2009, les intérêts intercalaires sont capitalisés.

Lorsque l'identification spécifique n'est pas possible, le coût est déterminé sur la base du coût moyen pondéré. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. La dépréciation ou la perte sur stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée en charge de l'exercice au cours duquel la dépréciation ou la perte se produit.



A partir du 1er juillet 2016, les loyers perçus ou restant à percevoir sur les projets en attente de développement sont capitalisés en diminution du prix d'acquisition de la rubrique stocks. Au 31 décembre 2016, il s'agit des loyers relatifs aux projets Centre Etoile à Luxembourg et Lebeau Sablon à Bruxelles.

Les coûts d'emprunts activés le sont en fonction de la nature du financement. Les coûts des financements « Project financing » sont affectés entièrement aux projets financés. Les coûts des financements « Corporate » et « Obligations » sont affectés en partie sur la base d'une clé de répartition tenant compte des projets en cours de développement et des montants investis. L'activation des coûts d'emprunts cesse dès la réception provisoire du projet ou à la réception d'un acompte qui serait supérieur à la valeur du stock.

12) PROVISIONS

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour régler l'obligation et lorsque le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actualisée si nécessaire.

GARANTIES

Une provision pour garanties est constituée lorsque les produits ou services sous-jacents sont vendus. Le montant de la provision est évalué sur base des données historiques et de la pondération de l'ensemble des résultats possibles auxquels des probabilités sont associées (méthode de la valeur attendue).

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

Les passifs éventuels, dont la survenance n'est pas probable, ne sont pas comptabilisés comme provision et sont mentionnés dans les annexes aux états financiers, pour autant que le risque soit significatif.

Les actifs éventuels ne sont pas reconnus dans les états financiers.

13) AVANTAGES DU PERSONNEL POSTÉRIEURS À L'EMPLOI

Obligations en matière de pension

Le Groupe met en œuvre des plans de pension de type « Cotisations définies » et de type « Prestations définies ».

- Plans de pension de type « Cotisations définies »

Les contributions à ces plans de pension sont enregistrées dans le compte de résultats de l'exercice durant lequel elles surviennent.

- Plans de pension de type « Prestations définies »

Pour ce régime, le coût des engagements correspondants est déterminé selon la méthode des unités de crédit projetées (Projected Unit Credit Method), avec un calcul des valeurs actualisées à la date de clôture.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies diminuée de la juste valeur des actifs du plan et du coût des services passés non encore comptabilisés. Tout actif résultant de ce calcul est limité à la valeur actualisée des remboursements possibles pour le Groupe et des diminutions des cotisations futures dans le cadre du plan.

Les gains et pertes actuariels sont directement comptabilisés et présentés dans l'état consolidé du résultat global.



Bonus

Les bonus octroyés aux employés et cadres supérieurs sont basés sur des objectifs résultant d'indicateurs financiers clés. Le montant estimé de ces bonus est reconnu comme une charge de l'exercice auquel ils se rattachent.

14) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT

Les subsides à l'investissement reçus sont comptabilisés au bilan (présentés dans les autres passifs non courants ou dans les autres passifs courants) en tant que produits différés. Ils sont comptabilisés en produits suivant le même rythme que la reconnaissance de la marge des actifs auxquels ils se rapportent.

15) PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES

Les revenus du Groupe proviennent des produits des activités de Développement Immobilier (y inclus les services liés au Project Management) et accessoirement des contrats de location.

Les revenus des activités de Développement Immobilier sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Dans la mesure où le contrat de vente prévoit plusieurs parties distinctes, dont la livraison est séparée, ces parties font l'objet d'une reconnaissance du produit de la vente séparée.

Dans la mesure où le contrat de vente d'un développement immobilier (ou une partie de ce contrat) qualifie de contrat de construction, le produit de la vente est reconnu à l'avancement du projet.

Dans la mesure où le contrat de vente d'un développement immobilier (ou une partie de ce contrat) ne qualifie pas de contrat de construction, le produit de la vente est reconnu à la date de livraison, à moins que le contrat ne prévoie un transfert de propriété continu permettant de reconnaître le produit de la vente au fur et à mesure de ce transfert, soit à l'avancement des travaux.

Pour les projets de type « Résidentiel – loi Breyne », les revenus et les coûts sont comptabilisés dans le compte de résultats comme suit :

- marge sur le terrain : les revenus et les coûts sont comptabilisés à l'acte
- marge sur les constructions : les revenus et les coûts sont comptabilisés en fonction de la méthode du pourcentage d'avancement.

En ce qui concerne les contrats de location simple, les loyers sont comptabilisés en résultat de façon linéaire sur la durée du contrat de location et ce, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les avantages consentis par le Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location simple sont comptabilisés en réduction des revenus locatifs sur une base linéaire sur la durée du bail. Les loyers sont comptabilisés en autres revenus opérationnels dans l'état consolidé du résultat global.

16) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

La valeur comptable des actifs non courants (à l'exception des actifs financiers entrant dans le champ d'application de l'IAS 39, des impôts différés et des actifs non courants détenus en vue de la vente) est revue à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif ait perdu de sa valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est alors estimée. Pour ce qui est des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéfinie et des goodwills, la valeur recouvrable est estimée à chaque clôture. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur comptable de cet actif ou de son unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les dépréciations sont enregistrées au compte de résultats.



Lorsque la valeur recouvrable ne peut être déterminée pour un actif individuellement, y compris pour le goodwill, elle est estimée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient cet actif.

La valeur recouvrable des créances et des placements de la société détenus jusqu'à leur échéance est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, escomptés au taux d'intérêt originel effectif inhérent à ces actifs.

La valeur recouvrable des autres actifs ou d'une unité génératrice de trésorerie est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Cette dernière correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus provenant de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie concerné. Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux futurs estimés de trésorerie sont actualisés, en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois l'intérêt du marché actuel et les risques spécifiques liés à l'actif.

Une reprise de perte de valeur est comptabilisée en produits si la valeur recouvrable excède la valeur nette comptable. Néanmoins, la reprise ne peut engendrer une valeur comptable qui serait supérieure à celle qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été initialement enregistrée sur cet actif (unité génératrice de trésorerie). Aucune reprise de perte de valeur n'est comptabilisée sur les goodwill.

17) COÛTS D'EMPRUNT

Les coûts d'emprunt comprennent les intérêts sur découverts bancaires et emprunts à court terme et à long terme, l'amortissement des primes d'émission ou de remboursement relatives aux emprunts, l'amortissement des coûts accessoires encourus pour la mise en place des emprunts. Ces coûts sont comptabilisés en résultat ou capitalisés dans le coût des actifs éligibles (voir point 11).

Les ajustements de juste valeur des instruments financiers dérivés liés aux dettes financières relatives à des projets spécifiques sont capitalisés, et ce même si le dérivé n'est comptablement pas qualifié d'instrument de couverture.

18) IMPÔTS

L'impôt sur le résultat de l'exercice comporte l'impôt courant et l'impôt différé. Les impôts courants et différés sont comptabilisés en résultats sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont également enregistrés en capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts exigibles (ou récupérables) sur le bénéfice (ou la perte) d'un exercice et les ajustements des charges d'impôts des exercices précédents.

L'impôt différé est comptabilisé en utilisant la méthode du report variable basée sur les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs dans les comptes consolidés et leur base fiscale.

Les passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables.

Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés pour les différences temporelles déductibles que dans la mesure où il est probable que celles-ci pourront être imputées à l'avenir sur un bénéfice imposable. Ce critère est réévalué à chaque date de clôture.

19) ACTIVITÉS ABANDONNÉES

Une activité abandonnée est une composante du Groupe dont il s'est séparé ou qui est classée comme étant détenue en vue de la vente. Une telle composante constitue une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte qui peut être clairement distinguée sur le plan opérationnel et pour la communication d'informations financières. Le résultat net des activités abandonnées (y compris l'éventuel résultat sur cession et les impôts) est présenté séparément des activités poursuivies dans le compte de résultat.



20) SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question.

La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 13 des états financiers.

Dans le cadre de tests de dépréciation de valeur, la valeur recouvrable d'un actif est estimée sur base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus générés par cet actif.

Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

Les projets en stocks et les contrats de construction font l'objet d'études de faisabilité servant au dégagement de la marge et au calcul du degré d'avancement. A chaque clôture, une estimation des coûts restant à encourir est effectuée.

21) SOCIETES MOMENTANEES

Les comptes des Sociétés Momentanées sont inclus dans les états financiers selon la méthode proportionnelle, chaque rubrique du bilan et du compte de résultats est intégrée en proportion de la quote-part détenue dans la société momentanée.

22) INFORMATION SECTORIELLE

Un secteur est une composante distincte du Groupe IMMOBEL qui génère des revenus et encourt des charges. Les résultats opérationnels sont régulièrement revus par le Comité de Gestion en vue d'assurer le suivi de la performance des différents secteurs par rapport aux objectifs stratégiques, plans et budgets.

Le Groupe IMMOBEL est composé de 3 secteurs : bureaux, résidentiel et lotissement.



F. NOTE PRÉALABLE RELATIVE À LA FUSION PAR ABSORPTION D'ALLFIN GROUP

L'année 2016 a été marquée par la fusion entre les sociétés ALLFIN GROUP et IMMOBEL, entérinée par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016, la « transaction ».

En application des règles IFRS, la « transaction » est considérée comptablement comme une acquisition inversée, opération par laquelle IMMOBEL SA a absorbé légalement les actifs et passifs d'ALLFIN GROUP, en émettant, en rémunération de l'apport, un nombre suffisant d'actions ayant droit de vote pour que les actionnaires de la société légalement absorbée obtiennent le contrôle d'IMMOBEL fusionné.

En conséquence, l'acquéreur légal (IMMOBEL) est, comptablement, considéré comme l'entreprise acquise et l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP) est, comptablement, considérée comme l'acquéreur. Par conséquent, les états financiers consolidés préparés conformément aux normes IFRS représentent la suite des états financiers de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP).

1) LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS REFLÈTENT :

- Les actifs et les passifs de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP) comptabilisés et évalués à leur valeur comptable préalable au regroupement.
- Les actifs et passifs de la société légalement acquéreuse (IMMOBEL) comptabilisés et évalués conformément à la norme IFRS 3 - Regroupement d'entreprises ;
- Les réserves de l'entreprise acquises légalement (ALLFIN GROUP) avant le regroupement d'entreprises ;
- L'état consolidé du résultat global, qui, la transaction s'étant finalisée le 29 juin 2016, représente le résultat consolidé de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP) pour le premier semestre 2016 auquel il convient d'ajouter les éléments décrits ci-après (Step acquisition & Badwill) et le résultat du deuxième semestre 2016 de l'entité fusionnée.
- Capitaux propres : le montant comptabilisé pour les titres de capitaux propres émis est déterminé en ajoutant, aux titres de capitaux propres émis de la filiale légalement acquise immédiatement avant le regroupement d'entreprises, la juste valeur de la société mère sur le plan juridique (l'entreprise acquise sur le plan comptable). Toutefois, la structure des capitaux propres (c.-à-d. le nombre et le type de titres de capitaux propres émis) reflète la structure des capitaux propres de la société mère sur le plan juridique (l'entreprise acquise sur le plan comptable), y compris les titres de capitaux propres émis par la société mère sur le plan juridique pour effectuer le regroupement. En conséquence, la structure des capitaux propres de la filiale sur le plan juridique (l'acquéreur sur le plan comptable) est retraitée en utilisant le cours d'échange établi dans la convention d'acquisition en vue de refléter le nombre d'actions de la société mère sur le plan juridique (l'entreprise acquise sur le plan comptable) émises lors de l'acquisition inversée

La norme IFRS 3 B19-B27 impose que les chiffres comparatifs de l'exercice précédent repris sur les états financiers (Etat du résultat global - Etat de la situation financière - Etat des flux de trésorerie et Etat des variations des capitaux propres) soient les chiffres consolidés de la société acquise légalement, soit ALLFIN GROUP, ajustés rétroactivement pour refléter le capital social d'IMMOBEL.

Par ailleurs, avant la fusion, Allfin a procédé à un 'carve-out' de ses actifs non-core, générant une plus-value de € 13,3 millions, et a distribué un dividende de € 30,5 millions à ses actionnaires. Au niveau bilannaire, ce carve-out a entraîné chez Allfin une diminution de ses actifs courants de € 26,9 millions (touchant principalement les inventaires, les participations dans les co-entreprises et la trésorerie) et de ses dettes non courantes de € 28,9 millions (remboursement de dette bancaire).



Conformément aux normes IFRS, les étapes suivantes ont été appliquées dans le cadre du regroupement d'entreprises :

- **Step acquisition** : réévaluation par ALLFIN GROUP de sa participation dans IMMOBEL à la juste valeur sur la base du cours de bourse du 29 Juin 2016, entraînant un gain de € 2 832 milliers enregistré dans l'Etat consolidé du résultat global sous la rubrique « Autres produits opérationnels » ;
- **Actions propres** : les actions détenues par ALLFIN GROUP dans IMMOBEL, 1 230 398 actions, sont devenues des actions propres et sont présentées en déduction des capitaux propres au montant réévalué (€ 55 368 milliers);
- **Ajustement des principes et méthodes comptables** : les règles d'évaluation des deux entités fusionnées ont été comparées pour assurer la comparabilité des chiffres sans identifier de différences significatives ;
- **Les coûts de transaction** directs liés à l'augmentation de capital ont été enregistrés en diminution du capital émis (€ 200 milliers). Les coûts liés à l'étude du projet de fusion sont repris dans l'état consolidé du résultat global en Autres charges opérationnelles pour un montant de € 3 170 milliers (voir note 7).
- **L'actif net d'IMMOBEL SA** a été réévalué à la juste valeur et la différence résultant de la contrepartie transférée a été comptabilisée conformément à la norme IFRS3 Regroupement d'entreprises :
 - La juste valeur de la contrepartie transférée a été évaluée à la date d'acquisition, à savoir la valeur de marché d'IMMOBEL SA au 29 juin 2016, soit € 185 490 milliers
 - Tous les actifs et les passifs acquis d'IMMOBEL SA ont été mesurés à la juste valeur, soit € 197 052 milliers, après une revalorisation nette de € 8 763 milliers de ses actifs et passifs
 - La différence résultant entre ces deux justes valeurs (Badwill) a été reconnue dans l'Etat consolidé du résultat global, soit € 11 562 milliers. Le badwill représente la différence entre les anticipations du marché reflétées dans le cours de bourse repris comme juste valeur de la contrepartie transférée en application d'IFRS 3 et la juste valeur des actifs et passifs mesurée individuellement.

La revalorisation nette de € 8 763 milliers a toutefois fait l'objet d'une révision dans le cadre de la clôture des comptes de l'exercice 2016, découlant de la non reconnaissance d'un passif d'impôts différés pour un montant de € 3 378 milliers.

La revalorisation nette des actifs et passifs d'IMMOBEL SA s'élevant dès lors à € 12 141 milliers, et le badwill reconnu dans l'Etat consolidé global s'élevant quant à lui à € 14 940 milliers enregistré en « Autres produits opérationnels ».

Les tableaux ci-après présentent :

- Un aperçu des actifs et passifs en date de la fusion, le 29 juin 2016 ;
- Une information « pro forma » à la date du 1er janvier 2016.



2) APERÇU DES ACTIFS ET PASSIFS EN DATE DE LA FUSION DU 29 JUIN 2016

	ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA	SOUS-TOTAL	AJUSTE- MENTS	TOTAL
ACTIFS NON COURANTS	78 044	68 279	146 323	-36 168	110 155
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	66 040	64 586	130 626	-42 681	87 945
Autres actifs non courants	12 004	3 693	15 697	6 513	22 210
ACTIFS COURANTS	291 229	339 804	631 033	3 633	634 666
Stocks	203 935	294 789	498 724	3 633	502 357
Créances commerciales et autres actifs courants	18 637	28 899	47 536		47 536
Trésorerie et équivalents de trésorerie	68 657	16 116	84 773		84 773
TOTAL DES ACTIFS	369 273	408 083	777 356	-32 535	744 821
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	146 166	188 289	334 455	-40 395	294 060
PASSIFS NON COURANTS	174 178	118 921	293 099	4 336	297 435
Dettes financières	164 348	118 154	282 502	2 310	284 812
Autres passifs non courants	9 830	767	10 597	2 026	12 623
PASSIFS COURANTS	48 929	100 873	149 802	3 524	153 326
Dettes financières	13 252	47 563	60 815	3 524	64 339
Dettes commerciales et autres passifs courants	35 677	53 310	88 987		88 987
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	369 273	408 083	777 356	-32 535	744 821

LES AJUSTEMENTS SONT RELATIFS A :

Participations dans les coentreprises et entreprises associées :

Revalorisation des actions IMMOBEL détenues préalablement à l'acquisition inversée	2 832
Ajustements à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS3)	9 855
Présentation en déduction des fonds propres des actions IMMOBEL devenues actions propres suite à l'acquisition inversée	-55 368
	-42 681

Autres actifs :

Reconnaissance d'actifs d'impôts différés suite aux ajustements à la juste valeur	6 513
Stocks - Ajustements à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS3)	3 633

Autres passifs :

Dettes financières non courantes - Ajustements à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS3)	2 310
Dettes financières courantes - Ajustements à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS3)	3 524
Reconnaissance de passifs d'impôts différés suite aux ajustements à la juste valeur	2 026

Capitaux propres totaux :

Ajustements nets à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS3)	12 141
Revalorisation des actions IMMOBEL détenues préalablement à l'acquisition inversée	2 832
Présentation en déduction des fonds propres des actions IMMOBEL devenues actions propres suite à l'acquisition inversée	-55 368
	-40 395



FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DE L'ACQUISITION INVERSÉE

Juste valeur des actifs et passifs acquis résultant de l'acquisition inversée :

Stocks	298 422
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	74 441
Autres actifs	39 105
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16 166
TOTAL DES ACTIFS	428 134
Dettes financières non courantes	120 464
Dettes financières courantes	51 087
Autres passifs	56 103
TOTAL DES PASSIFS	227 654
JUSTE VALEUR DES ACTIFS ET PASSIFS ACQUIS	200 480
Badwill reconnu dans l'état consolidé du résultat global	-14 940
PRIX D'ACQUISITION DE L'ACQUISITION INVERSÉE (valeur d'IMMOBEL SA au 29 juin 2016)	185 540

INFORMATION "PRO FORMA"

Le tableau ci-après compare l'état consolidé du résultat, d'une part, tel que publié, et d'autre part, tel qu'il se serait présenté si la "transaction" s'était déroulée le **1er Janvier 2016**, tout en maintenant les taux et hypothèses du 29 juin 2016.

	31/12/2016 Publié	31/12/2016 Pro forma	Variation
REVENUS OPÉRATIONNELS	346 058	409 765	63 707
Chiffre d'affaires	307 391	370 928	63 537
Autres produits opérationnels	38 667	38 837	170
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-273 371	-341 087	-67 716
Coût des ventes	-253 601	-315 237	-61 636
Frais de personnel	-7 338	-9 193	-1 855
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 978	-1 050	- 72
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	45	45	
Autres charges opérationnelles	-11 499	-15 652	-4 153
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-2 007	- 908	1 099
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	70 680	67 770	-2 910
Produits d'intérêt	893	2 146	1 253
Charges d'intérêt	-5 043	-8 911	-3 868
Autres produits et charges	-1 271	-1 387	- 116
RÉSULTAT FINANCIER	-5 421	-8 152	-2 731
Impôts	-11 620	-11 925	- 305
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	53 639	47 693	-5 946
Parts ne donnant pas le contrôle	1 165	1 146	- 19
PART D'IMMOBEL	52 474	46 547	-5 927
Autres éléments du résultat global	185	62	- 123
RÉSULTAT GLOBAL DE L'EXERCICE	53 824	47 755	-6 069
Parts ne donnant pas le contrôle	1 165	1 146	- 19
RÉSULTAT GLOBAL PART D'IMMOBEL	52 659	46 609	-6 050

L'état consolidé du résultat "publié" représente le résultat consolidé de l'entreprise acquise légalement (ALLFIN GROUP) pour le premier semestre de l'année 2016 auquel il convient d'ajouter le résultat du deuxième semestre de l'entité fusionnée. Les 6 premiers mois de résultats d'IMMOBEL "avant fusion" sont intégrés directement dans les fonds propres et ne le sont pas dans le compte de résultat publié. L'état consolidé du résultat "pro forma" représente le résultat total de l'année de l'entité fusionnée. La variation de € -6 050 milliers illustre la perte en compte dans le résultat de l'année de la perte IMMOBEL non reprise au 29 juin 2016.



G. NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MILLIERS €)

1) INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

L'information sectorielle est présentée en tenant compte des secteurs opérationnels. Les résultats et les éléments d'actif et de passif des secteurs comprennent des éléments attribuables à un secteur, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

L'activité de base du Groupe, le développement immobilier, englobe les activités de «bureaux», de «résidentiel», et de «lotissement».

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs. L'activité du Groupe s'exerce en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne.

La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er 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 en application de la méthode de consolidation proportionnelle (hors IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

Ces états financiers internes sont ceux utilisés par le Conseil d'Administration et le Management pour suivre les performances financières du Groupe et sont présentés ci-après.

SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ		31/12/2016
REVENUS OPÉRATIONNELS		346 058
Chiffre d'affaires		307 391
Autres produits opérationnels		38 667
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-273 371
Coût des ventes		-253 601
Frais de personnel		-7 338
Amortissements et dépréciations d'actifs		- 978
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		45
Autres charges opérationnelles		-11 499
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES		-2 007
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées		-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées		-2 007
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		70 680
Produits d'intérêt		893
Charges d'intérêt		-5 043
Autres produits et charges		-1 271
RÉSULTAT FINANCIER		-5 421
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		65 259
Impôts		-11 620
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		53 639
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		53 639
Parts ne donnant pas le contrôle		1 165
PART D'IMMOBEL		52 474



SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

	CHIFFRE D'AFFAIRES	RÉSULTAT OPÉRATION -NEL
	31/12/2016	31/12/2016
BUREAUX		
Belgique	125 642	17 694
Grand-Duché de Luxembourg	-	- 517
Pologne	-	- 593
SOUS-TOTAL BUREAUX	125 642	16 584
RÉSIDENTIEL		
Belgique	165 565	22 389
Grand-Duché de Luxembourg	-	- 503
Pologne	-	- 220
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	165 565	21 666
LOTISSEMENT		
Belgique	16 184	4 302
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	16 184	4 302
NON AFFECTÉ		
Belgique	-	28 128
SOUS-TOTAL NON AFFECTÉ	-	28 128
TOTAL CONSOLIDÉ	307 391	70 680
Belgique	307 391	72 513
Grand-Duché de Luxembourg	-	- 1 020
Pologne	-	- 813

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/2016
ACTIFS NON COURANTS	18 477
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	- 36
Autres actifs non courants	18 513
ACTIFS COURANTS	767 915
Stocks	584 001
Créances commerciales et autres actifs courants	55 059
Trésorerie et équivalents de trésorerie	128 855
TOTAL DES ACTIFS	786 392
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	314 949
PASSIFS NON COURANTS	324 121
Dettes financières	319 014
Autres passifs non courants	5 107
PASSIFS COURANTS	147 322
Dettes financières	68 356
Dettes commerciales et autres passifs courants	78 966
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	786 392



SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ
Actifs sectoriels	200 338	335 102	105 589	641 029
Eléments non affectés ³				145 363
TOTAL DES ACTIFS				786 392
Passifs sectoriels	28 494	30 290	6 772	65 556
Eléments non affectés ³				405 887
TOTAL DES PASSIFS				471 443
	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	POLOGNE	TOTAL
Actifs sectoriels	447 161	122 354	71 514	641 029
Actifs sectoriels non courants	3 696	145	37	3 878
STOCKS				31/12/2016
Ventilation de cette rubrique par secteur :				
Bureaux				192 120
Résidentiel				294 989
Lotissement				96 892
TOTAL STOCKS				584 001
Ventilation de cette rubrique par zone géographique :				
Belgique				402 365
Grand-Duché de Luxembourg				112 036
Pologne				69 600
TOTAL STOCKS				584 001

TABLEAU DE RÉCONCILIATION

	Information Sectorielle	31/12/2016 Ajustements	Information Publiée
Chiffres d'affaires	307 391	-45 217	262 174
Résultat opérationnel	70 680	-2 984	67 696
Total Bilan	786 392	-70 160	716 232

Les coentreprises sont, pour l'information sectorielle, consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle. Les ajustements résultent de l'application de la norme IFRS 11, entraînant la consolidation des coentreprises selon la méthode de la mise en équivalence.

³ Eléments non affectés : Actif : Actifs d'impôts différés - Autres actifs financiers non courants - Autres actifs non courants - Crédits fiscaux - Autres actifs financiers courants - Trésorerie et équivalents de trésorerie ; Passif : Passifs d'impôts différés - Dettes financières - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés. Les actifs non courants sont affectés aux secteurs sur la base d'une clé de répartition.



Les états financiers synthétiques d'ALLFIN GROUP au 31 décembre 2015 sont présentés ci-après pour information.

DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

COMpte DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	RÉSIDEN-TIEL	BUREAUX	NON AFFECTÉS	ÉLIMINA-TIONS	TOTAL
REVENUS OPÉRATIONNELS	69 238	23 668	3 026	-2 109	93 823
Chiffre d'affaires	64 088	23 641	2 436	-2 202	87 963
Autres produits opérationnels	890	4 647	590	94	6 221
CHARGES OPÉRATIONNELLES	-47 732	10 260	6 152	-2 110	62 034
Coût des ventes	-44 369	-10 112	- 265	1 902	-52 844
Frais de personnel	-1 026	- 21	- 325	-	1 372
Amortissements et dépréciations d'actifs	-	-	- 548	-	- 548
Autres charges opérationnelles	-2 337	- 127	-5 014	208	-7 270
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	-2 249	3 105	220	-	5 574
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	2 249	3 105	220	-	5 574
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	23 755	16 513	-2 906	1	37 363
Produits financiers	138	77	4 061	-	4 276
Charges financières	-5 603	-1 182	-2 973	-	-9 758
RÉSULTAT FINANCIER	-5 465	-1 105	1 088	-	-5 482
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	18 290	15 408	-1 818		31 880
Impôts	-4 467	-1 308	- 470	-	-6 245
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	13 823	14 100	-2 288	2	25 635
Parts ne donnant pas le contrôle	1 292	-	- 17	-	1 275
PART D'ALLFIN GROUP	12 531	14 100	-2 271	1	24 361

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	RÉSIDEN-TIEL	BUREAUX	NON AFFECTÉS	ÉLIMINA-TIONS	TOTAL
ACTIFS NON COURANTS	16 406	1 134	90 626		108 166
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	3 905	1 134	61 083	-	66 122
Autres actifs non courants	12 501	-	29 543	-	42 044
ACTIFS COURANTS	211 187	32 872	39 521	- 393	283 187
Stocks	152 981	22 434	-	- 1	175 414
Autres actifs courants	12 588	543	8 347	- 392	21 086
Trésorerie et équivalents de trésorerie	45 618	9 895	31 174	-	86 687
TOTAL DES ACTIFS	227 593	34 006	130 147	- 393	391 353
PASSIFS NON COURANTS	95 025	10 107	55 414		160 546
Dettes financières	88 845	10 107	54 809	-	153 761
Autres passifs non courants	6 180	-	605	-	6 785
PASSIFS COURANTS	44 509	13 140	8 059	- 391	65 317
Dettes financières	17 375	9 273	-	-	26 648
Dettes commerciales et autres passifs courants	27 134	3 867	8 059	- 391	38 669
TOTAL DES PASSIFS	139 534	23 247	63 473	- 391	225 863



DONNÉES FINANCIÈRES PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

COMpte DE RÉSULTAT CONSOLIDé	BELGIQUE	LUXEM-BOURG	ÉLIMINA-TIONS	TOTAL
REVENUS OPÉRATIONNELS	84 916	8 907	-	93 823
Chiffre d'affaires	79 211	8 752	-	87 963
Autres produits opérationnels	5 705	155	1	5 861
CHARGES OPÉRATIONNELLES	60 347	1 687	-	62 034
Coût des ventes	-52 756	- 88	-	-52 844
Frais de personnel	- 918	- 455	1	1 372
Amortissements et dépréciations d'actifs	- 502	- 45	1	- 548
Autres charges opérationnelles	-6 172	-1 099	- 1	-7 270
COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	5 574	-	-	5 574
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	5 574	-	-	5 574
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	30 143	7 220	-	37 363
Produits financiers	4 369	215	- 308	4 276
Charges financières	9 755	310	- 307	-9 758
RÉSULTAT FINANCIER	-5 386	- 95	- 1	-5 482
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	24 758	7 124	- 1	31 881
Impôts	-6 069	- 176	-	-6 245
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	18 689	6 948	-	25 637
Parts ne donnant pas le contrôle	1 280	- 5	-	1 275
PART D'ALLFIN GROUP	17 409	6 952	-	24 361

ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BELGIQUE	LUXEM-BOURG	ÉLIMINA-TIONS	TOTAL
ACTIFS NON COURANTS	103 941	7 018	-2 794	108 165
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	66 122	-	-	66 122
Autres actifs non courants	37 819	7 018	-2 794	42 043
ACTIFS COURANTS	259 602	28 638	-5 054	283 187
Stocks	154 038	21 375	-	175 414
Autres actifs courants	23 733	2 407	-5 054	21 086
Trésorerie et équivalents de trésorerie	81 831	4 856	-	86 687
TOTAL DES ACTIFS	363 543	35 656	-7 848	391 352
PASSIFS NON COURANTS	159 527	3 814	-2 794	160 547
Dettes financières	152 746	1 015	-	153 761
Autres passifs non courants	6 781	2 799	-2 795	6 785
PASSIFS COURANTS	62 095	8 279	-5 056	65 318
Dettes financières	26 560	-	-	26 560
Dettes commerciales et autres passifs courants	35 446	8 280	-5 057	38 669
TOTAL DES PASSIFS	221 622	12 093	-7 850	225 865



2) CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	103 200	23 641	13 566
Résidentiel	142 790	64 322	22 852
Lotissement	16 184	-	17 508
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	262 174	87 963	53 926

La totalité du chiffre d'affaires ci-dessus est réalisée en Belgique. La diversification du portefeuille « client » du Groupe lui garantit son indépendance sur le marché.

Le chiffre d'affaires "Bureaux" est principalement influencé par la vente des projets Black Pearl et Gateway qui représentent respectivement 19% et 20% du chiffre d'affaires total.

Les promotions Chambon à Bruxelles, Lake Front à Knokke-Heist, Riverview à Nieuport, Flint et Vesalius à Louvain contribuent essentiellement au chiffre d'affaires "Résidentiel".

Au niveau de l'activité Lotissement, le total des ventes de l'année 2016 a porté sur 14,5 hectares de terrain comprenant notamment 198 terrains à bâtir situés entre autres dans les lotissements de Uccle, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waregem et Gingelom.

3) AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

Se décomposent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Produits locatifs de projets destinés à la vente ou en attente de développement	2 832	4 122	5 187
Gain sur cession des activités "non core (carve-out)"	13 326	-	1 057
Badwill résultant de la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	14 940	-	-
Revalorisation des actions IMMOBEL détenues préalablement à l'acquisition inversée	2 832	-	-
Autres produits (récupération taxes, refacturations diverses...)	2 530	1 739	471
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	36 460	5 861	6 715

A partir du 1er juillet 2016, les produits locatifs des projets en attente de développement sont comptabilisés en diminution de la rubrique "Stocks". Pour l'année 2016, il s'agit des projets Lebeau à Bruxelles, acquis en 2014, et Centre Etoile à Luxembourg, acquis en 2016. Les montants capitalisés pour le 2ème semestre 2016 s'élèvent à € 2 874 milliers. Ce changement de règle était souhaitable afin de s'adapter aux évolutions de marché et à la part plus grande d'immeubles à rénover.

31/12/2016

Badwill résultant de la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	
Juste valeur des actifs et passifs d'IMMOBEL SA	200 430
Valeur de marché d'IMMOBEL SA sur la base du cours de bourse du 29 juin 2016	185 490
BADWILL RÉSULTANT DE LA FUSION IMMOBEL / ALLFIN GROUP	14 940
 Gain sur cession des activités "non core (carve-out)"	
Prix de cession des activités	42 181
Valeur d'inventaire des activités cédées	-28 855
BADWILL RÉSULTANT DE LA FUSION IMMOBEL / ALLFIN GROUP	13 326



De plus amples informations sur le "Carve Out" et le badwill sont donnés dans la note préalable relative à la fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP.

4) COÛT DES VENTES

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	-91 649	-10 112	-5 025
Résidentiel	-120 032	-42 732	-20 113
Lotissement	-8 451	-	-8 557
TOTAL COÛT DES VENTES	-220 132	-52 844	-33 695

et sont relatifs aux chiffre d'affaires et projets repris ci-dessus en note 2.

5) FRAIS D'ADMINISTRATION ET COMMERCIALISATION

Cette rubrique reprend les rémunérations et honoraires du personnel, des Membres du Comité Exécutif et des Administrateurs non exécutifs.

Ils se décomposent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Rémunérations et honoraires du personnel et des Membres du Comité Exécutif	-9 127	-1 043	-6 249
Indemnités de départ de Membres du Comité Exécutif	-	-	-2 495
Frais de suivi de projets capitalisés sous la rubrique « Stocks »	2 633	-	2 990
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	- 122	-	- 342
Charges de sécurité sociale	- 534	- 221	- 456
Charges de retraite	- 79	-	- 199
Autres	- 109	- 424	- 45
TOTAL FRAIS DE PERSONNEL	-7 338	-1 688	-6 796

Le nombre d'équivalents temps plein (effectif moyen total) s'élève au 31 décembre 2016 à 44,4 contre 14 en 2015.

6) AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Amortissements sur frais d'établissement, immobilisations incorporelles et corporelles	- 234	- 225	- 278
Réductions de valeur sur stocks	- 5	-	- 747
Réductions de valeur sur créances	- 726	-	- 57
Réductions de valeur sur autres actifs courants	-	- 323	-1 556
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS	- 965	- 548	-2 638



7) AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Services et biens divers	-9 172	-6 903	-8 012
Autres charges d'exploitation	-2 268	-	-1 862
Provisions	1 173	- 51	- 225
AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES	-10 267	-6 954	-10 099

Principales composantes des **services et biens divers** :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Loyers et charges locatives, incluant notamment le loyer et les charges locatives du siège social	- 688	- 526	- 518
Rétribution de tiers, comprennant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires.	-3 647	-3 084	-3 795
Coûts liés à l'étude du projet de fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	-3 170	-1 862	-2 031
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, les frais d'entretien et de réparations des immeubles destinés à la vente ou en attente de développement	-1 667	-1 431	-1 668
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-9 172	-6 903	-8 012

Obligations en matière de location simple :

	31/12/2011 6	31/12/2011 5	31/12/2011 5
		ALLFIN	IMMOBEL
		GROUP	SA
Montant total des paiements comptabilisés en charge de la période	- 628	- 377	- 357
Montant total des paiements minimaux à effectuer :			
- à moins d'un an	- 794	- 393	- 339
- à plus d'un an mais moins de 5 ans	-1 113	-1 212	- 403
- à plus de 5 ans	- 131	-	-

Ces montants correspondent principalement au loyer du siège social et à des loyers de véhicules.

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à la SC s.f.d. SCRL Deloitte Reviseurs d'Entreprises et son réseau :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN	31/12/2015 IMMOBEL SA
		GROUP	SA
Honoraires du commissaire au sein du Groupe	-306	-152	-227
Honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein du Groupe :	-429	-	-141
- Missions de conseils légaux	-243	-	-
- Missions de conseils fiscaux et autres	-45	-	-25
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	-141	-	-116

Les missions extérieures à la mission révisorale ont été approuvées par le Comité d'Audit & Financier.



Les autres charges d'exploitation de € - 2 268 milliers comprennent essentiellement des taxes (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales...) non activées sur des projets repris en stocks.

Principales composantes des variations des provisions :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Provisions relatives aux ventes	1 167		- 237
Autres provisions	6	- 51	12
TOTAL DES VARIATIONS DES PROVISIONS	1 173	- 51	- 225
Dotations	- 603	- 51	- 422
Utilisations	1 776		197

8) COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées sont relatifs à la vente de la participation de 40% détenue dans la société RAC2, propriétaire de la 2ème phase du projet Bel-Air, à la vente de la participation de 50% détenue dans la sociétés Espace Trianon et à la vente de la participation de 50% détenue dans la société Argent Office.

Ces gains se résument comme suit :

Prix de cession des coentreprises	14 025
Valeur d'inventaire des participations cédées	-5 776
	8 249

La part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées se décompose comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Résultat opérationnel	3 982		2 963
Résultat financier	-2 936		-2 791
Impôts	-1 576		- 617
RÉSULTAT DE LA PÉRIODE	- 530		- 445

De plus amples informations relatives aux coentreprises et entreprises associées sont données en note 15.

9) RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-11 643	-7 871	-10 118
Intérêts activés sur projets en développement	2 589		1 897
Variation de justes valeur	3 591	-2 237	- 60
Produits d'intérêts	1 951	4 829	2 271
Autres produits et charges financières	- 362	- 203	- 421
RÉSULTAT FINANCIER	-3 874	-5 482	-6 431
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-11 643		-10 118
Amortissements des frais d'émission d'emprunts	339		430



Variation des intérêts payés / non payés	1 611	-
INTÉRÊTS PAYÉS (ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE)	-9 693	-9 688

Les montants relatifs à la variation de la juste valeur proviennent :

- des instruments financiers acquis dans un but de couverture, mais qui n'ont pas été comptablement qualifiés d'instruments de couverture au sens de IAS 39.	
Ces instruments sont détaillés à la page 20	136
- de la reprise de l'ajustement de juste valeur acté lors de la fusion ALLFIN GROUP / IMMOBEL et relatif à l'emprunt obligataire 2011-2016 échu en décembre 2016	3 524
- d'ajustements à la juste valeur d'obligations et actions détenues en portefeuille.	- 69
VARIATION DE JUSTES VALEUR	3 591

10) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-13 003	-2 340	- 48
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	-1 600	45	59
Impôts différés	4 420	-3 950	41
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	-10 183	-6 245	52
Impôts courants	-14 603		11
Variation des créances fiscales	- 505		- 104
Variation des dettes fiscales	5 785		14
IMPÔTS PAYÉS (ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE)	-9 323		- 79

La réconciliation de la charge d'impôts effective avec la charge fiscale théorique se résume comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Résultat avant impôts	63 822	31 882	652
Moins la part dans les résultats des coentreprises et entreprises associées	530	-5 574	445
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET PART DANS LES RÉSULTATS DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	64 352	26 308	1 097
IMPÔTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE 33,99 %	-21 873	-8 942	- 373
Effets fiscaux :			
- des revenus non imposables	14 454	3 408	-
- des dépenses non déductibles	- 662	-1 295	- 303
- d'utilisation de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes	1 503	483	3 460
- de pertes fiscales de l'exercice sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu	-2 005	- 392	-2 791
- de différences d'imposition	-	493	-
Impôts d'exercices antérieurs	-1 600	-	59
CHARGE FISCALE	-10 183	-6 245	52
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	15,82%	23,74%	NA



11) RÉSULTAT PAR ACTION

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives en circulation, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés à l'aide des données suivantes :

	31/12/2016
Part d'IMMOBEL dans le résultat de l'exercice	52 474
Part d'IMMOBEL dans le résultat global de l'exercice	52 659

Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué :	Résultat par action €		
	Résultat net	Résultat global	
- Actions existantes au 31 décembre 2016	9 997 356	5,25	5,27
- Actions en circulation (hors actions propres) au 31 décembre 2016	8 766 958	5,99	6,01

12) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	64	58	357
Acquisitions	10	6	60
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	400		
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	474	64	417
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	- 40	- 33	- 203
Amortissements	- 35	- 7	- 45
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	- 258		
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	- 333	- 40	- 248
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE	142	25	169

13) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	1 199	1 185	2 149
Acquisitions	298	14	90
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 386		
Cessions	- 228	-	-
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	3 655	1 199	2 239
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	- 903	- 830	- 1 276
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	- 1 688		
Amortissements	- 166	- 73	- 233
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	- 2 757	- 903	- 1 509
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE	898	296	730

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les frais d'aménagement du siège social, amortis sur la durée du bail, soit 9 ans.



14) IMMEUBLES DE PLACEMENT

Les immeubles de placement sont évalués par des experts indépendants sur la base du modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40.

Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
JUSTE VALEUR AU 1ER JANVIER	2 715	2 817	2 714
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 829		
Acquisitions		29	-
Cessions	-2 715	-	-
Variation de la juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	45	-131	115
JUSTE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE	2 874	2 715	2 829

Cette rubrique reprend le tréfonds d'emphytéose d'un immeuble de bureaux dont le bail emphytéotique vient à échéance le 31 octobre 2025. La valeur vénale de ce bien est estimée en considérant que les frais de mutation sont à charge de l'acquéreur.

Principales hypothèses retenues pour déterminer la juste valeur :

	31/12/2016
Prix de location (EUR) du m ² de résidentiel	115
Taux d'actualisation	6,75%

15) PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les contributions des coentreprises et des entreprises associées dans l'état de la situation financière et dans l'état du résultat global se résume comme suit :

ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
Participations dans les entreprises associées	- 36	54 305	384
Participations dans les coentreprises	70 251	11 817	62 989
TOTAL DES PARTICIPATIONS REPRISES DANS L'ÉTAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	70 215	66 122	63 373

L'évolution de la valeur d'inventaire des coentreprises et des entreprises associées évolue comme suit :

	31/12/2016
VALEUR AU 1ER JANVIER	66 122
Part dans le résultat	- 530
Actifs résultant de l'acquisition inversée	64 586
Revalorisation des actions IMMOBEL détenues préalablement à l'acquisition inversée	2 832
Présentation en déduction des fonds propres des actions IMMOBEL devenues actions suite à l'acquisition inversée	-55 368
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises	9 855
Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées	7 209
Cessions de coentreprises et entreprises associées	-5 776
Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées	-18 724



Ecarts de conversion	9
MUTATIONS DE L'EXERCICE	4 093
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE	70 215
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	31/12/2016
Quote-part dans le résultat net des coentreprises	1 476
Quote-part dans le résultat net des entreprises associées	-2 007
QUOTE-PART DES COENTREPRISES ET DES ENTREPRISES ASSOCIÉES DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	- 530
ETAT DES FLUX DE TRÉSORERIE	31/12/2016
Gain sur ventes de coentreprises et entreprises associées	8 249
Valeur d'inventaire des participations cédées	5 776
FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DE CESSIONS DE COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	14 025

Le tableau ci-après reprend la contribution des coentreprises et entreprises associées dans l'état de la situation financière et dans l'état du résultat global.

NOMS	% INTÉRÊT		VALEUR D'INVENTAIRE DES PARTICIPATIONS		QUOTE-PART DANS LE RÉSULTAT GLOBAL	
	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2015
Argent Office	-	50,0%	-	85	91	- 58
Bella Vita	50,0%	50,0%	5 924	-	284	-
CBD International	50,0%	50,0%	- 988	-	- 194	-
Château de Beggen	50,0%	50,0%	312	-	83	-
Fanster Enterprise	50,0%	50,0%	1 285	-	33	-
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	172	-	- 1	-
Gateway	50,0%	50,0%	572	-	- 31	-
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	188	-	- 1	-
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 5	125	- 13	- 14
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 17	111	- 10	- 10
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	5 457	4 907	1 912	2 363
Immo PA 33 2	-	-	-	-	-	3 214
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	1 445	1 447	- 118	- 19
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	4 314	4 355	- 334	- 52
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	21 614	-	- 304	-
Les Deux Princes Developement	50,0%	50,0%	33	787	- 2	- 71
M1	33,3%	33,3%	4 808	-	- 71	-
M7	33,3%	33,3%	682	-	- 18	-
RAC 2	-	40,0%	0	-	164	-
RAC 3	40,0%	40,0%	3 597	-	287	-
RAC 4	40,0%	40,0%	7 226	-	- 197	-



RAC 5	40,0%	40,0%	4 922	-	15	-
Société Espace Léopold	-	50,0%		-	- 21	-
Universalis Park 2	50,0%	-	3 888	-	- 27	-
Universalis Park 3	50,0%	-	4 931	-	- 35	-
Universalis Park 3AB	50,0%	-	- 239	-	- 7	-
Universalis Park 3C	50,0%	-	18	-	- 4	-
Vilpro	50,0%	50,0%	111	-	- 5	-
TOTAL DES COENTREPRISES			70 251	11 817	1 476	5 354
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	36	-	- 84	-
Graspa Development	25,0%	25,0%	- 72	-	- 153	-
Immobel	-	29,9%		54 305	-1 769	220
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES			- 36	54 305	-2 007	220
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES			70 215	66 122	- 530	5 574

Le tableau ci-après présente les informations financières résumées des coentreprises et entreprises associées du Groupe. Les montants présentés sont les montants établis en application des normes IFRS, avant élimination des intragroupes.

Au 31 décembre 2016	CHIFFRES À 100%					TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES À IMMOBEL	AVANCES ACTIONNAIRES PAR LE GROUPE	VALEUR DES PARTICIPATIONS
	CHIFFRE D'AFFAIRE	RÉSULTAT GLOBAL	TOTAL DES ACTIFS	TOTAL DES PASSIFS	CAPITAUX PROPRES			
	S							
Argent Office	-	181	-	-	-	-	-	-
Bella Vita	9 941	567	16 306	4 459	11 847	5 924	-	5 924
CBD International	-	- 388	21 692	23 667	- 1 975	- 988	-	- 988
Château de Beggen	-	167	2 144	1 521	623	312	-	312
Fanster Enterprise	-	66	2 609	39	2 571	1 285	-	1 285
Foncière du Parc	-	- 2	346	3	344	172	-	172
Gateway	-	- 62	1 205	61	1 144	572	-	572
Ilot Ecluse	-	- 2	385	9	376	188	-	188
Immo Keyenveld 1	-	- 26	581	592	- 11	- 5	-	- 5
Immo Keyenveld 2	-	- 20	553	586	- 33	- 17	-	- 17
Immo PA 33 1	31 710	3 823	17 483	6 568	10 914	5 457	-	5 457
Immo PA 44 1	-	- 236	5 814	5 400	414	207	1 238	1 445
Immo PA 44 2	-	- 668	17 472	15 841	1 630	815	3 499	4 314
Pef Kons Investment	-	- 912	156 029	125 287	30 742	10 246	11 368	21 614
Les Deux Princes Développement	-	- 3	5 105	5 039	66	33	-	33
M1	-	- 212	47 076	48 284	- 1 208	- 402	5 210	4 808
M7	-	- 55	4 248	4 149	99	33	649	682
RAC 2	2 200	- 110	-	-	-	-	-	-



RAC 3	4 874	719	9 092	1 773	7 319	2 928	670	3 597
RAC 4	-	- 493	26 930	8 866	18 064	7 226	-	7 226
RAC 5	12 267	4 395	12 305	0	12 305	4 922	-	4 922
Société Espace Léopold	-	- 41	-	-	-	-	-	-
Universalis Park 2	-	- 54	20 332	22 895	-2 563	-1 282	5 170	3 888
Universalis Park 3	-	- 70	28 790	32 413	-3 624	-1 812	6 743	4 931
Universalis Park 3AB	-	- 15	6 227	7 008	- 782	- 391	152	- 239
Universalis Park 3C	-	- 9	1 712	1 931	- 219	- 110	128	18
Vilpro	-	- 10	1 084	863	221	111	-	111
TOTAL DES COENTREPRISES	60 992	6 531	405 521	317 257	88 265	35 424	34 827	70 251
DHR Clos du Château	-	- 253	1 594	1 485	109	36	-	36
Graspa Development	-	- 612	23 377	23 667	- 290	- 72	-	- 72
TOTAL DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	-	- 865	24 971	25 152	- 181	- 36	-	- 36
TOTAL DES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES	60 992	5 666	430 492	342 409	88 084	35 388	34 827	70 215

Principales composantes des actifs et passifs :		DETTES FINANCIÈRES	
		STOCKS	
Stocks	379 219	CBD International	21 060
Trésorerie et équivalents de trésorerie	18 180	Pef Kons Investment	154 451
Créances et autres actifs	33 093	M1 M7	49 932
Dettes financières bancaires long terme	85 956	RAC(s)	26 330
Dettes financières bancaires court terme	94 719	Universalis Park	57 025
Avances d'actionnaires	137 131	Immo Keyenveld / PA	39 013
Autres dettes	24 603	Autres	31 408
TOTAL	430 492	342 409	Total 379 219 180 675

En cas de dettes financières bancaires, les remboursements d'avances actionnaires (remontées de cash vers les sociétés mères) sont subordonnés aux remboursements des crédits bancaires.

Valeur comptable des actifs mis en gage pour sûretés de dettes	314 308
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant	180 675

Pour la plupart des crédits bancaires ci-avant, la société IMMOBEL SA s'est engagée à fournir les moyens nécessaires à ses filiales pour mener à bien les différents projets (engagements « cash deficiency » et « cost overrun »).

Il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et entreprises associées, ni de risques spécifiques ou d'engagements hormis ceux relatifs aux crédits bancaires.



16) IMPÔTS DIFFÉRÉS

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et des crédits d'impôts. Les variations des impôts différés bilantaires survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans le compte de résultat sauf si elles se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS			PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		
	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Pertes fiscales	700	2 230	186	-	-	-
Stocks	4 988	262	-	2 544	7 166	-
Dettes financières	785	-	-		8	-
Instruments financiers	568	-	-	32	-	-
Autres actifs et passifs	-	-	-	227	489	-
Compensation impôts différés actifs et passifs	-	- 961	-	-	- 961	-
TOTAL	7 042	1 531	186	2 803	6 702	-

VALEUR AU 1ER JANVIER	1 531	6 702	
Actifs / Passifs résultant de l'acquisition inversée	6 538	2 026	
Cessions	-	- 478	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	-1 027	-5 447	
AU 31 DÉCEMBRE	7 042	2 803	

MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	47 841
Expirant fin 2017	207
Expirant fin 2018	1 742
Expirant fin 2019	9 610
Expirant fin 2020	794
Expirant fin 2021	687
Non limitées dans le temps	34 801



17) STOCKS

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente. La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	120 842	22 434	189 722
Résidentiel	225 381	152 980	54 108
Lotissement	96 892	-	90 711
TOTAL STOCKS	443 115	175 414	334 541

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Belgique	340 144	154 038	235 844
Grand-Duché de Luxembourg	43 901	21 376	34 500
Pologne	59 070	-	64 197
TOTAL STOCKS	443 115	175 414	334 541

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31/12/2016
STOCKS AU 1ER JANVIER	175 414
Achats et développements de l'exercice	222 222
Actifs résultant de l'acquisition inversée	294 789
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS 3)	3 633
Cessions de l'exercice	-219 902
Capitalisation des loyers perçus et restant à percevoir	-18 424
Variations de périmètre	-17 201
Coûts d'emprunts	2 589
Réductions de valeurs actées	- 5
MUTATIONS DE L'EXERCICE	267 701
STOCKS AU 31 DÉCEMBRE	443 115

Composantes par secteur des mouvements de la période :	Achats et Développe-ments	Cessions	Capitalisa-tion des loyers	Variation de Périmètre	Fusion IMMOBEL / ALLFIN	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Bureaux	50 221	-114 465	-4 481		167 625	- 487	- 5	98 408
Résidentiel	148 941	-96 635	-13 943	-17 201	48 406	2 833		72 401
Lotissement	23 060	-8 802			82 391	243		96 892
Total	222 222	-219 902	-18 424	-17 201	298 422	2 589	- 5	267 701
Composantes par zone géographique des mouvements de la période :	Achats et Développe-ments	Cessions	Capitalisa-tion des loyers	Variation de Périmètre	Fusion IMMOBEL / ALLFIN	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Belgique	180 401	-217 201	-13 943	-3 032	239 086	800	- 5	186 106
Grand-Duché de Luxembourg	42 949	-2 701	-4 481	-14 169	260	667		22 525
Pologne	-1 128				59 076	1 122		59 070
Total	222 222	-219 902	-18 424	-17 201	298 422	2 589	- 5	267 701



Risque de marché

A l'exception des risques et incertitudes inhérents au métier exercé par le Groupe (tels que notamment une hausse significative des taux d'intérêts, le retournement du marché immobilier, l'évolution de la conjoncture économique mondiale, le désintéressement des investisseurs dans le marché immobilier, un resserrement des conditions de crédit de la part des banquiers,...) et au vu des permis de bâtir déjà délivrés, le Conseil d'Administration est confiant dans l'obtention des permis nécessaires en vue du développement des projets actuels du Groupe et n'a pas noté aujourd'hui, sur base des informations en sa possession, de risques ou incertitudes majeurs pouvant nuire significativement aux résultats futurs du Groupe.

Les principaux risques et incertitudes sont développés dans le Rapport de Gestion.

18) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	1 163	-	2 532
Résidentiel	5 642	6 712	573
Lotissement	5 307	-	2 932
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	12 112	6 712	6 037

L'analyse du retard de paiement se présente comme suit :

Échus < 3 mois	6 088	5 954	1 060
Echus > 3 mois < 6 mois	401	-	498
Echus > 6 mois < 12 mois	386	-	27
Échus > 1 an	2 672	-	99

Risque de crédit

Le risque de crédit est lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe.

De par la nature des clients qui sont essentiellement soit des investisseurs connus, soit des clients publics ou assimilés, le Groupe ne recourt à aucun instrument de couverture de risque de crédit client.

Les clients sont suivis de façon régulière et des réductions de valeur adéquates sont actées pour couvrir les montants considérés comme non recouvrables.

Au 31 décembre 2016, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances.

Les réductions de valeur actées sur créances commerciales évoluent comme suit :

	31/12/2016
SITUATION AU 1ER JANVIER	22
Additions	65
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	214
MUTATIONS DE L'EXERCICE	279
SITUATION AU 31 DECEMBRE	301



19) AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Autres créances	29 053	3 770	9 392
dont : acomptes et garanties versées	3 600	-	2 203
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	5 307	2 123	1 385
créance sur vente (escrow account)	-	-	2 050
subsides et indemnités à recevoir	1 066	-	1 617
loyers non échus sur projets en développement	16 311	-	-
autres	2 769	1 647	2 137
Charges à reporter et produits acquis	3 418	4 541	978
dont : sur projets en développement	3 082	1 774	663
autres	336	2 767	315
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	32 471	8 311	10 370

Les autres actifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	31/12/2016
Bureaux	3 052
Résidentiel	26 712
Lotissement	2 707
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	32 471

20) INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à € -201 472 milliers au 31 décembre 2016 contre € - 92 064 milliers au 31 décembre 2015.

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	120 638	86 687	16 952
Dettes financières non courantes (-)	281 578	152 191	143 757
Dettes financières courantes (-)	40 532	26 560	62 267
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-201 472	-92 064	-189 072

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 64 % au 31 décembre 2016.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à € 120 638 milliers par rapport à € 86 687 milliers à fin 2015, soit une augmentation de € 33 951 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois	-	-	-
Valeurs disponibles	120 638	86 687	16 952
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	120 638	86 687	16 952



L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer les projets détenus par les différentes sociétés.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de € 143 359 milliers, passant de € 178 751 milliers au 31 décembre 2015 à € 322 110 milliers au 31 décembre 2016. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
	ALLFIN	IMMOBEL	SA
	GROUP		
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR	59 666	-	59 396
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur	2 310	-	-
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR	35 425	35 298	-
Emprunts bancaires	184 177	116 893	84 361
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	281 578	152 191	143 757
Emprunt obligataire échéance 21-12-2016 - 7 % - valeur nominale 40 MEUR	-	-	39 843
Emprunts bancaires	36 581	26 560	19 817
Intérêts non échus	3 951	-	2 607
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	40 532	26 560	62 267
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	322 110	178 751	206 024
Dettes financières à taux fixes	97 401	89 823	99 239
Dettes financières à taux variables	220 758	88 928	104 178
Intérêts non échus	3 951	-	2 607
Montant des dettes garanties par des sûretés	220 758	104 178	
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	402 374	308 524	
Les dettes financières ont évolué comme suit :	31/12/2016		
DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER	178 751		
Dettes contractées	107 009		
Dettes remboursées	-133 627		
Dettes résultant de l'acquisition inversée	165 717		
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises	5 834		
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	-3 524		
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-2 340		
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	3 951		
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	339		
VARIATION DE L'EXERCICE	143 359		
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE	322 110		

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

Excepté les emprunts obligataires, le financement du Groupe et les financements des projets du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois, + marge commerciale.

IMMOBEL dispose au 31 décembre 2016 de 2 lignes de crédit Corporate, l'une de € 60 millions, non utilisée au 31 décembre 2016, l'autre de € 30 millions, entièrement utilisée au 31 décembre. Ces 2 lignes de crédit viennent à échéance en juin 2017.

En outre, IMMOBEL dispose au 31 décembre 2016 de lignes de crédit bancaires confirmées de € 234 millions dont € 195 millions utilisés à fin décembre 2016.



Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 31 décembre 2016, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à € 402 millions.

Le tableau ci-après résume l'échéancier des dettes financières du Groupe :

ECHÉANT EN	2017	2018	2019	2020	2022	2024	Total
Emprunts obligataires	-	62 310	35 650	-	-	-	97 960 *
Emprunts obligataires - Intérêts	3 951	-	-	-	-	-	3 951
Crédit Corporate	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Crédits Project Financing	6 581	73 930	58 747	31 750	8 600	11 150	190 758
MONTANT TOTAL DES DETTES	40 532	136 240	94 397	31 750	8 600	11 150	322 669

* Le montant inscrit au bilan, € 97 401 milliers, comprend € 559 milliers de frais restant à amortir jusqu'aux échéances en 2018 et 2019.

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Sur la base de la situation au 31 décembre 2016, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de € 2 208 milliers. Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d'intérêts.

Au 31 décembre 2016, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
09/2015 - 09/2018	IRS achetée	0,10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0,86%	53 122
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	10 000
		Total	115 122

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS			
Couverture de flux de trésorerie :			
- Options CAP achetées	0	-	0
- Options IRS achetées	1 789	1 658	140
TOTAL	1 789	1 658	140
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS			
SITUATION AU 1ER JANVIER		1 658	
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP		268	
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé		- 137	
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE	1 789		

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 31 décembre 2016.



Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-après présente les différentes classes d'actifs et passifs financiers avec leur valeur comptable tel que présentée au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (ex : dettes et créances commerciales), la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur base d'une actualisation des flux à taux de marché,
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'une actualisation des flux futurs estimés en fonction des courbes de taux d'intérêts forward. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture (niveau 1).
- Les évaluations de la juste valeur des actifs et passifs financiers peuvent être classées dans un des niveaux suivants :
- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers avec des conditions standards et négociées sur des marchés actifs et liquides est déterminée sur base des prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs similaires,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés sur base de flux de trésorerie actualisés en utilisant des prix de transactions observables sur le marché et des cotations pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants sont déduits de techniques de valorisation comprenant des données qui ne sont basées sur des données de marché observables.

	Niveau de la juste valeur	Montants comptabilisés conformément à IAS 39		
		Valeur comptable 31-12-2016	Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats
ACTIFS				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	120 638	120 638	120 638
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	3 730	3 730	3 730
Autres actifs non courants	Niveau 2	3 445	3 445	3 445
Créances commerciales	Niveau 2	12 112	12 112	12 112
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	50 112	21 899	21 899
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	1 072	1 072	1 072
TOTAL		191 109	162 896	162 896
PASSIFS				
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 et 2	315 849	315 849	318 159
Dettes commerciales	Niveau 2	34 266	34 266	34 266
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	30 450	30 450	30 450
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	1 789	1 789	140
TOTAL		382 354	380 565	1 789
RISQUE DE LIQUIDITÉ				
Le Groupe ne s'engage dans de nouveaux projets que lorsqu'elle a le financement ad-hoc, par moyens corporate, financements spécifiques ou pré-ventes. De ce fait, le risque de liquidité lié au déroulement d'un projet est très limité.				



ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour la plupart des dettes financières mentionnées ci-avant, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autre des capitaux propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Au 31 décembre 2016, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe n'a recours à aucune couverture de taux de change pour ses activités de développement. La monnaie fonctionnelle de l'activité «bureaux» actuellement développée en Pologne a été déterminée comme étant l'EUR, ce qui élimine tout risque de change.

21) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres s'élèvent à € 314 949 milliers contre € 165 466 milliers au 31 décembre 2015, soit une augmentation de € 149 483 milliers. L'explication de la variation des capitaux propres totaux est mentionnée au tableau consolidé des variations des capitaux propres.

Gestion des risques liés au capital

IMMOBEL veille à optimiser sa structure de capitaux permanents par un rapport équilibré entre le capital et l'endettement long terme. L'objectif est de maximiser la valeur pour l'actionnaire tout en gardant la flexibilité financière requise pour mener à bien les projets de développement. D'autres éléments interviennent dans la prise de décision tels que le retour attendu de chaque projet et le maintien de certains ratios bilanaires.

22) PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES

Les pensions et obligations similaires couvrent les obligations du Groupe en matière d'assurance groupe.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies (DBO) diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

	31/12/2016
ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE	
Valeur actuelle des obligations	2 899
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-2 797
PASSIF NET DÉCOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES	102
ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL	
Coût des services rendus	- 81
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies	- 43
Produit d'intérêt sur les actifs du régime	40
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime	- 6
MONTANTS COMPTABILISÉS AU COMPTE DE RÉSULTATS	- 90
(Gains)/pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies, provenant de:	
- modifications des hypothèses financières	- 134
- rendement sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts)1	97
- ajustements découlant de l'expérience	195
RÉÉVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES COMPTABILISÉES DANS LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	159
COÛT DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES	69



VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER	3 749
Coût des services rendus	81
Coût d'intérêt	43
Cotisations des participants des régimes	16
(Gains)/pertes actuariels	- 61
Avantages versés	- 928
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DÉCEMBRE	2 899
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER	3 486
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes	40
Cotisations de l'employeur	92
Cotisations des participants des régimes	16
Avantages versés	- 928
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts) ⁴	97
Coûts administratifs	- 6
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DÉCEMBRE	2 797
COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2017	66
HYPOTHÈSES ACTUARIELLES UTILISÉES POUR DÉTERMINER LES OBLIGATIONS	31/12/2016
Taux d'actualisation	1,30%
Taux de croissance attendu des salaires	3,50%
Taux d'inflation moyen	2,00%
Table de mortalité utilisée	MR/FR-3
SENSITIVITÉ DES OBLIGATIONS AU 31-12-2016	
Taux d'actualisation	0,60% 1,10% 0,10%
Montant des obligations	2 899 2 781 3.029

Les régimes de retraite sont financés par une assurance de groupe. Les actifs sous-jacents sont principalement investis en obligations. Le gain actuariel reconnu dans l'état consolidé du résultat global s'élève à € 158 milliers.

Le montant cumulé des gains et pertes actuariels reconnus dans l'état consolidé du résultat global s'élève à € 691 milliers.

Plans de pension belges avec garantie de rendement : 20 employés bénéficient de plans à cotisations soumis à la loi belge sur les pensions complémentaires (garantie de rendement minimum). La loi du 18 décembre 2015 fixe le taux minimum garanti comme suit :

- Pour les contributions payées jusqu'au 31 décembre 2015, les taux appliqués depuis 2004 continuent à s'appliquer (soit 3,25% et 3,75% sur les contributions payées respectivement par l'employeur et l'employé).
- Pour les cotisations payées à partir du 1er janvier 2016, les taux de 3,25% et 3,75% sont remplacés par un taux égal à la moyenne des rendements des 24 derniers mois des OLO multipliée par un pourcentage. Ce nouveau taux doit être compris entre 1,75% et 3,75% et change chaque année.

COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR DANS LE CADRE DU PLAN À COTISATIONS DÉFINIES (DBC)

35

⁴ Le rendement sur les actifs du plan (excluant les produits d'intérêts) pour l'année 2016 s'explique d'une part par la valorisation de la juste valeur des actifs du plan sur base de la valeur actuelle des capitaux réduits de l'assurance groupe et d'autre part par la baisse du taux d'actualisation au-dessous des taux d'intérêt techniques garantis par la compagnie d'assurance.



23) PROVISIONS

Les composantes des provisions évoluent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
	Attachées aux ventes	Autres	
Provisions attachées aux ventes	1 776	-	3 715
Autres provisions	4	52	17
TOTAL DES PROVISIONS	1 780	52	3 732
PROVISIONS AU 1ER JANVIER	0	52	52
Dotations	603	603	
Utilisations	-1 769	- 7	-1 776
Reprises		- 52	- 52
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 942	11	2 953
VARIATIONS DE L'EXERCICE	1 776	- 48	1 728
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE	1 776	4	1 780

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	1 466		3 459
Résidentiel	219	52	178
Lotissement	95		95
TOTAL	1 780	52	3 732

Les provisions constituées correspondent à la meilleure estimation de la sortie de ressources considérée comme probable par le Conseil d'Administration. Le Groupe n'a pas d'indication sur le montant final du décaissement, ni sur le moment du décaissement, celui-ci dépendant notamment de décisions de justice.

Les risques liés aux ventes et aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées. En ce qui concerne les provisions attachées aux ventes, il s'agit généralement de garanties de loyers, de bonne exécution de travaux ...

Aucune provision n'est enregistrée pour les autres litiges en cours qui concernent principalement :

- des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entreprise générale qui à son tour est en général couverte par une assurance «garantie décennale» à cet effet,
- recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et/ou d'environnement introduits par des tiers auprès du Conseil d'Etat sans conséquence pécuniaire pour le Groupe.

24) DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	31/12/2016
Bureaux	13 637
Résidentiel	16 276
Lotissement	4 353
TOTAL DETTES COMMERCIALES	34 266
DONT DETTES COMMERCIALES COURANTES	33 763



25) AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2016
Dettes sociales	749
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	5 804
Acomptes reçus sur ventes	1 610
Avances de coentreprises et entreprises associées	9 220
Charges à imputer et produits à reporter	1 086
Loyers garantis découlant de ventes	4 711
Autres passifs courants	3 319
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	26 499
Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :	31/12/2016
Bureaux	12 674
Résidentiel	11 291
Lotissement	2 534
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	26 499

26) PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
	ALLFIN GROUP	IMMOBEL	SA
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives :			
- à des stocks	126 176	133 149	48 249
- à d'autres actifs	111	-	111
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUÉES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	126 287	133 149	48 360
Ces garanties consistent en :			
- garanties «Marchand de biens» (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)	31 409	14 320	13 166
- garanties «Loi Breyne» (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	71 513	117 650	22 761
- garanties «Bonne fin d'exécution» (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	21 317	-	10 813
- garanties «Autres» (bonne fin de paiement, locatives ...)	2 048	1 179	1 620
TOTAL	126 287	133 149	48 360
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	593 139	336 406	138 025
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	402 374	138 989	308 524
Gages sur actions d'entreprises liées	-	66 752	-
Gages sur autres actifs	-	27 401	-
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	402 374	138 989	308 524
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant :			
- dettes non courantes	184 177	116 541	84 361
- dettes courantes	36 581	26 650	19 817
TOTAL	220 758	143 191	104 178

Suite à des demandes en restitution relatives à des parcelles adjacentes à la nôtre, le démarrage des travaux du projet CBD ONE à Varsovie est décalé et la société ne peut estimer à ce stade les conséquences financières de ces procédures. Le 17 novembre 2016, les Actionnaires



ont accepté un plan d'actions de performance (« Performance Share Plan 2017-2019 »), au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, pour les exercices 2017, 2018 et 2019. Ce plan n'a aucun impact sur les comptes de l'exercice 2016.

27) VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :

	31/12/2016
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités	13 371
Autres actifs	33 550
Autres passifs	-20 815
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	26 106

28) INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2016
A ³ Capital NV + Vemaco NV + A ³ Management BVBA	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,30%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Il s'agit des rémunérations des Membres du Comité Exécutif et du Conseil d'Administration.

	31/12/2016
Rémunérations	2 015
Avantages postérieurs à l'emploi	29
Autres avantages	11
TOTAL	2 055

RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les relations avec des coentreprises ou entreprises associées consistent essentiellement en prêts ou avances, dont les montants sont inscrits dans les états financiers sous les rubriques :

	31/12/2016
Participations dans les coentreprises et entreprises associées - avances actionnaires voir note 15	34 827
Autres actifs courants	17 788
Autres passifs courants	9 220
Produits d'intérêt	1 184
Charges d'intérêt	72

Voir en note 15 pour de plus amples informations sur les coentreprises et entreprises associées.

29) EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 31 décembre 2016 jusqu'à la date du 19 avril 2017, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.



30) ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2016 :

FILIALES - consolidées selon la méthode d'intégration globale

NOMS	N° D'ENTREPRISE	SIEGE	INTERÊTS DU GROUPE EN % (intérêt économique)
ALLFIN NV	0475 729 174	Bruxelles	100,00
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Bruxelles	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Bruxelles	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Bruxelles	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Bruxelles	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxembourg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Varsovie	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Varsovie	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxembourg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Bruxelles	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Bruxelles	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Bruxelles	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Bruxelles	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Bruxelles	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Bruxelles	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Bruxelles	100,00
FLEX PARK	CZ 262 09 691	Prague	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Bruxelles	60,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Bruxelles	60,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Bruxelles	100,00
FONCIÈRE MONToyer SA	0826 862 642	Bruxelles	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Varsovie	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Varsovie	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	000,48 02 78	Varsovie	90,00
GREEN DOG SA	0897 498 339	Bruxelles	100,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Bruxelles	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Varsovie	90,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxembourg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxembourg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Varsovie	100,00
IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN NV	0403 342 826	Bruxelles	100,00
IMMO-PUYHOEK NV	0847 201 958	Bruxelles	100,00
INFINITY LIVING SA	-	Luxembourg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	-	Luxembourg	100,00
LAKE FRONT NV	0562 818 447	Bruxelles	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Bruxelles	100,00



LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Bruxelles	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Bruxelles	100,00
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Bruxelles	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Bruxelles	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL NV	0837 806 420	Bruxelles	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxembourg	100,00
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20	Varsovie	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Varsovie	100,00
PERCIPİ NV	0478 273 940	Bruxelles	100,00
POLVERMILLENSARL	B 207 813	Luxembourg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Bruxelles	100,00
RIGOLETTO NV	0536 987 545	Bruxelles	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT NV	0633 872 927	Bruxelles	100,00
't ZOUT CONSTRUCT NV	0656 754 831	Bruxelles	100,00
TORRES INVESTMENT Sp. z.o.o.	0000 34 75 83	Varsovie	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxembourg	90,00
VAARTKOM NV	0656 758 393	Bruxelles	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT NV	0656 752 257	Bruxelles	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Bruxelles	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Bruxelles	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Varsovie	100,00

COENTREPRISES - consolidées selon la méthode de mise en équivalence

NOMS	N° D'ENTREPRISE	SIEGE	INTERÊTS DU GROUPE EN % (intérêt économique)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Bruxelles	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Varsovie	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31	Varsovie	50,00
FONCIÈRE DU PARC SA	0433 168 544	Bruxelles	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Bruxelles	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 NV	0845 714 096	Bruxelles	50,00
IMMO KEYENVELD 2 NV	0845 714 492	Bruxelles	50,00
IMMO PA 33 1 NV	0845 710 336	Bruxelles	50,00
IMMO PA 44 1 NV	0845 708 257	Bruxelles	50,00
IMMO PA 44 2 NV	0845 709 049	Bruxelles	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT NV	0849 400 294	Bruxelles	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
PEF KONS INVESTMENT SA	B 288 48	Luxembourg	33,33
RAC 3 NV	0819 588 830	Anvers	40,00



RAC 4 NV	0819 593 481	Bruxelles	40,00
RAC5 NV	0665 775 535	Anvers	40,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Bruxelles	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Bruxelles	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Bruxelles	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Bruxelles	50,00
VILPRO NV	0437 858 295	Bruxelles	50,00

ENTREPRISES ASSOCIEES - consolidées selon la méthode de mise en équivalence

NOMS	N° D'ENTREPRISE	SIEGE	INTERêTS DU GROUPE EN % (intérêt économique)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Bruxelles	33,33
GRASPA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 37 38 66	Varsovie	25,00

A l'exception des éléments mentionnés à la note 15, il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs et à régler les passifs des filiales.

En cas de dettes financières bancaires, les remboursements d'avances actionnaires (remontées de cash vers les sociétés mères) sont subordonnés aux remboursements des crédits bancaires.



H. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

- Les Comptes Consolidés d'IMMOBEL SA et de ses filiales au 31 décembre 2016 ont été établis en conformité avec les « International Financial Reporting Standards » et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats consolidés du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation ; et
- Le Rapport de Gestion pour l'année se clôturent le 31 décembre 2016 donne une image fidèle de l'évolution des activités, des résultats et de la situation du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe IMMOBEL est confronté.

Au nom du Conseil d'Administration :

Alexander Hodac⁵
Administrateur Délégué

Marnix Galle⁶
Président du Conseil d'Administration

⁵ Représentant permanent de la société AHO Consulting bvba

⁶ Représentant permanent de la société A3 Management bvba



I. RAPPORT DU COMMISSAIRE

Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Immobel SA sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturé le 31 décembre 2016, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés d'Immobel SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 716 232 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 52 474 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes consolidés d'Immobel SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Zaventem, le 19 avril 2017

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Kurt Dehoorne



II. COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

Les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, sont présentés ci-dessous selon un schéma abrégé.

Conformément au Code des Sociétés belge, le Rapport de Gestion et les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, ainsi que le Rapport du Commissaire, sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Ces rapports sont disponibles sur demande à :

IMMOBEL SA
Rue de la Régence 58
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobel.be

Le Commissaire a exprimé une opinion sans réserve sur les Comptes Annuels Statutaires d'IMMOBEL SA.

SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

ACTIFS	31/12/2016	31/12/2015
ACTIFS IMMOBILISÉS	240 386	99 237
Frais d'établissement	726	761
Immobilisations incorporelles	142	168
Immobilisations corporelles	925	945
Immobilisations financières	238 593	97 363
ACTIFS CIRCULANTS	342 811	322 903
Créances à plus d'un an	5 367	-
Stocks	92 906	133 742
Créances à un an au plus	116 934	173 028
Actions propres	55 000	-
Valeurs disponibles et autres placements	67 229	10 828
Comptes de régularisation	5 375	5 305
TOTAL DE L'ACTIF	583 197	422 140

PASSIF	31/12/2016	31/12/2015
CAPITAUX PROPRES	307 530	207 452
Capital	97 357	60 302
Réserves	107 076	10 076
Bénéfice reporté	103 097	137 074
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	1 486	3 166
Provisions pour risques et charges	1 486	3 166
DETTES	274 181	211 522
Dettes à plus d'un an	204 603	131 809
Dettes à un an au plus	63 975	71 921
Comptes de régularisation	5 603	7 792
TOTAL DU PASSIF	583 197	422 140



RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	31/12/2016	31/12/2015
Ventes et prestations	28 045	20 914
Coût des ventes et des prestations	-18 785	-13 715
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	9 260	7 199
Produits financiers	27 078	9 217
Charges financières	-12 093	-9 384
RÉSULTAT FINANCIER	14 985	- 167
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	24 245	7 032
Impôts	-2 772	10
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	21 473	7 042
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	21 473	7 042

AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS €)

	31/12/2016	31/12/2015
BÉNÉFICE À AFFECTER	176 156	137 074
Bénéfice de l'exercice à affecter	21 473	7 042
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	154 683	130 032
AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES	55 000	-
Aux autres réserves	55 000	-
RÉSULTAT À REPORTER	103 097	137 074
Bénéfice à reporter	103 097	137 074
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	18 059	0
Rémunération du capital	17 534	0
Autres allocataires	525	0



A. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Les amortissements sont calculés de façon linéaire.

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

- Immeubles	3%
- Frais d'aménagement	5%
- Mobilier et matériel de bureau	10%
- Matériel informatique	33%
- Matériel roulant	20%

Les **immobilisations financières** sont inscrites à leur valeur d'acquisition compte tenu des éventuels montants restant à libérer et des réductions de valeur y afférents. Des réductions de valeur sont actées en cas de moins-values durables.

Les **créances à plus d'un an** et les **créances à un an au plus** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable ou si la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les **stocks** sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur coût de revient. Les sorties de stocks sont enregistrées au prix moyen pondéré. Les **commandes en cours d'exécution** sont évaluées à leur coût de revient. Les résultats sont en principe dégagés à l'avancement des travaux. Des réductions de valeur sont actées en fonction de la valeur de réalisation.

Les **ventes** et les **achats** de biens immeubles sont comptabilisés à l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert de propriété soit prévue dans le compromis sous seing privé.

Les **placements de trésorerie** sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. Ils font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

Les **valeurs disponibles** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur lorsque la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

À la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les **provisions pour risques et charges** à constituer pour couvrir les grosses réparations ou gros entretiens et les risques découlant de l'exécution de commandes passées ou reçues, d'avances consenties, de garanties techniques après-vente ou livraison et de litiges en cours. Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

Les **dettes** sont comptabilisées à leur valeur nominale.



IMMOBEL

since 1863

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Dénomination

IMMOBEL

Siège social

Rue de la Régence, 58 - 1000 Bruxelles – Belgique

RPM Bruxelles - TVA BE 0405.966.675

Forme de la Société

Société anonyme de droit belge, constituée le 9 juillet 1863, autorisée par Arrêté Royal du 23 juillet 1863.

Durée

Illimitée

Franchissement des seuils statutaires

(Art. 12 des Statuts - extraits)

Toute personne physique ou morale qui acquiert des titres de la société, représentatifs ou non du capital, conférant le droit de vote, doit déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances le nombre de titres qu'elle possède, lorsque les droits de vote afférents à ces titres atteignent une quotité de trois pour cent ou plus du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas d'acquisition additionnelle de titres visés à l'alinéa 1er, lorsqu'à la suite de cette acquisition, les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède atteignent une quotité de cinq, dix, quinze pour cent, et ainsi de suite par tranches de cinq points, du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas de cession de titres lorsque, à la suite de cette cession, ses droits de vote sont ramenés en-deçà d'un des seuils visés à l'alinéa 1er ou à l'alinéa 2.

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert où cède le contrôle, direct ou indirect, de droit ou de fait, d'une société qui possède trois pour cent au moins du pouvoir votal de la société, elle doit le déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances.

Les déclarations visées ci-dessus doivent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances, ainsi qu'à la société, au plus tard le second jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu, sans préjudice du régime particulier prévu par la loi pour les titres acquis par succession.



Site Internet

www.immobel.be

Calendrier financier

Publication des résultats annuels 2016 :	23 mars 2017
Assemblée Générale Ordinaire 2016 :	24 mai 2017
Publication des résultats semestriels 2016 :	1 septembre 2017
Publication des résultats annuels 2017 :	mars 2018
Assemblée Générale Ordinaire 2018 :	24 mai 2018

Services Financiers

- BNP Paribas Fortis
- KBC Bank
- ING Belgique
- Banque Degroof

Relations avec les investisseurs

Valéry Autin - Tél. : +32 (0)2 422 53 61

Éditeur responsable

Olivia Vastapane - Tél. : +32 (0)2 422 53 30

Impression

Toner de Presse

Conception graphique & production

CHRIS - Communication Agency

Principales photographies

- © J-M Byl
© Laetitia Paillé

IMMOBEL s'efforce de respecter les prescriptions légales relatives aux droits intellectuels. Elle invite toute personne qui se sentirait néanmoins lésée à la contacter.

Ce rapport est disponible en français, en néerlandais et en anglais. Dit verslag is beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels. This report is available in English, in Dutch and in French.

Le texte original de ce rapport est en français. De oorspronkelijke tekst van dit verslag is in het Frans. The original text of this report is in French.



IMMOBEL

since 1863

IMMOBEL SA / NV – Rue de la Régence 58 Regentschapsstraat – B-1000 Bruxelles / Brussel – www.immobel.be