



IMMOBEL

since 1863

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 13 mars 2018 à 17h40

# IMMOBEL augmente son dividende de 10% et atteint ses objectifs

---

*IMMOBEL affiche un résultat net de 11 MEUR pour l'année 2017.*

*Ce résultat est conforme aux prévisions et reflète le caractère de transition de l'année écoulée : consolidation des acquis, renfort des équipes, acquisition de nouveaux terrains et expansion géographique et sectorielle.*

*Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL proposera à l'Assemblée Générale d'octroyer aux Actionnaires un dividende brut de 2,2 EUR par action au titre de l'exercice 2017, en croissance de 10 % pour refléter la confiance que le Conseil a dans son business plan à moyen et long terme.*

*Les nombreux projets lancés suivent leur cours en Belgique, au Luxembourg et en Pologne. L'activité de lotissement se porte bien. Les chiffres de vente des unités résidentielles en commercialisation sont encourageants et le rachat de NAFYLIAN & PARTNERS à Paris se profile comme un nouveau marché prometteur.*

---

Le Groupe IMMOBEL publie ses résultats annuels au 31 décembre 2017. Le résultat net consolidé s'établit à 11 MEUR ce qui confirme que l'année 2017, comme annoncé précédemment, était une année de transition.

L'exercice 2017 a été marqué par le démarrage de nombreux nouveaux projets résidentiels tels que : Ernest the Park (198 unités), Greenhill Park (31 unités), O'Sea (171 unités), Parc Seny (120 unités), Universalis Park (161 unités) en Belgique, INFINITY (150 unités) au Grand-Duché du Luxembourg et Granary Island (120 unités) en Pologne.

L'activité résidentielle a contribué aux résultats de l'année, notamment grâce aux projets Lake Front (12.000 m<sup>2</sup> à Knokke-Heist), Riverview (11.000 m<sup>2</sup> à Nieuport), O'Sea (88.500 m<sup>2</sup> à Ostende) et à la vente du projet Chien Vert (5.000 m<sup>2</sup> à Woluwe-Saint-Pierre).

L'activité du lotissement a contribué de manière significative aux résultats avec 222 lots & unités vendus, pour un chiffre d'affaire total de 22,2 MEUR.



**Alexander Hodac**, Administrateur Délégué, commente : « *Ces résultats sont en ligne avec les prévisions et confirment que 2017 fut essentiellement dédiée au lancement de nouveaux projets ainsi qu'à la réorganisation et la consolidation des structures internes. La qualité accrue de ces dernières va leur permettre de devenir un véritable socle capable de porter une expansion internationale pérenne pour IMMOBEL* ».

A l'occasion de ce communiqué de presse annuel d'IMMOBEL, la société et son Président Exécutif Marnix Galle souhaitent partager les conclusions qu'ils tirent de l'année 2017 et les principales perspectives pour les années futures.

## 2017 : Une année de transition

En 2016, IMMOBEL a accéléré et dépassé son plan stratégique sur cinq ans, en affichant des performances supérieures aux prévisions. 2017 devait donc être une année de transition, avec un bénéfice inférieur, durant laquelle nous continuerions à mobiliser les ressources nécessaires à notre développement futur. Et c'est précisément où nous en sommes. Notre résultat net pour 2017 s'élève à 11 MEUR, une année qui n'est donc pas un grand cru. Cependant, les perspectives du business plan actuel et la réorganisation d'IMMOBEL lui permettront à l'avenir de devenir un acteur paneuropéen performant.

Durant l'année écoulée, nous avons réfléchi et agi, adapté notre stratégie à l'environnement immobilier en constante évolution, renforcé les capacités de nos équipes, conçu, développé et construit nos projets et élargi notre portée géographique et sectorielle.

Au 31 décembre 2017, nous comptions près de 175.000 m<sup>2</sup> de projets en chantier. Dans les deux années à venir, nous avons l'intention d'introduire et espérons encore obtenir des permis pour 175.000 m<sup>2</sup> supplémentaires.

## En Belgique

La Belgique se porte bien. Plusieurs projets ont été mis en œuvre et les ventes ont été excellentes : O'Sea, Ernest (Solvay) phase II, Universalis Park, Parc Seny, Greenhill Park, Royal Louise et Lake Front (Knokke-Heist).

RAC 4 et les dernières phases d'Universalis Park sont freinées par des problèmes liés aux autorisations, qui nous ramènent perpétuellement au point de départ. Dans ces deux derniers projets, les processus de conception et d'autorisation sont en cours depuis plus de dix (10) ans déjà. Nous espérons résoudre ce problème en 2018 - 2019. Nous sommes actuellement engagés dans la phase de conception des projets de 40.000 m<sup>2</sup> au Sablon et de 50.000 m<sup>2</sup> à la Place de Brouckère, à Bruxelles, et la construction du nouveau siège d'Allianz sur le site Möbius I est en cours.

Nous améliorons constamment les capacités de notre équipe belge. De nouveaux systèmes de contrôle de la gestion et d'autres outils de soutien ont été installés. Les relations soudées entre nos différents services permettent une exécution efficace des projets. Une structure matricielle a été mise en place afin que les talents hautement qualifiés du Groupe puissent, le cas échéant, apporter leur savoir-faire et leur expérience sur l'ensemble de nos marchés internationaux.

Nous avons développé une nouvelle activité au sein de notre département Landbanking (lotissement) et nous avons constitué une équipe qui sera chargée de développer des unités résidentielles sur nos sites de



lotissement existants. L'activité de lotissement a livré de bons résultats cette année et les bénéfices devraient augmenter au cours des prochaines années grâce à ce nouveau modèle commercial.

### En Pologne

L'équipe polonaise a été entièrement remaniée. Un nouveau CEO a été nommé et des compétences supplémentaires ont été recrutées afin d'amener notre organisation au niveau des normes internationales. Le projet Cedet, situé à Varsovie est en voie de finalisation, et à ce jour 74 % ont été loués à des locataires de qualité. Nous espérons enregistrer une vente en 2018. Nous avons gagné le procès qui faisait obstacle au développement de l'autre projet à Varsovie, Central Point (autrefois CBD One), et la construction devrait pouvoir débuter dans les prochains mois. Comme Cedet, notre projet Granary Island à Gdansk s'est heurté à des obstacles techniques mais les choses avancent et les ventes sont excellentes. Globalement, nous restons toutefois prudents en ce qui concerne la Pologne.

### Au Grand-Duché du Luxembourg

Le Luxembourg voit se développer le projet INFINITY, avec la vente de 80 % des appartements. L'immeuble de bureaux et les emplacements commerciaux ont été loués et pré-vendus. Polvermillen, notre projet de 26.000 m<sup>2</sup> principalement consacré à l'immobilier résidentiel à Luxembourg-Ville, a pris un an de retard mais les prix de vente continuent à augmenter. Tous les autres projets avancent conformément aux objectifs et nous restons attachés au Luxembourg.

### En France

Une analyse stratégique nous a permis de définir un quatrième marché : il s'agit de Paris, où nous rachetons en trois étapes NAFILYAN & PARTNERS, un leader sur le marché résidentiel français. Nous prévoyons d'étendre notre plateforme parisienne à plusieurs catégories d'actifs au cours des prochaines années, et Paris pourrait bien devenir notre plus grand marché.

### Plan d'acquisitions, emprunt obligataire et prix des actifs

En 2017, nos acquisitions ont été inférieures aux objectifs de notre plan stratégique. Nous sommes satisfaits du site ING à Bruxelles (en partenariat) mais nous n'avons pas atteint notre objectif d'acquisition de 100.000 m<sup>2</sup> toutes régions géographiques confondues. Notre acquisition française atténuée quelque peu cette déception.

Nous avons réussi à boucler un emprunt obligataire de 100 MEUR sur cinq ans à un taux d'intérêt de 3 %, plus de deux fois sur souscrit, ce qui confirme la confiance que les marchés placent en notre société. Cet emprunt remplacera les emprunts remboursés et nous dote également des capacités nécessaires à la réalisation de notre ambitieux plan stratégique. IMMOBEL pourrait à nouveau consulter les marchés financiers dans les années à venir, afin d'élargir sa capacité financière.

Les prix des actifs ne cessent d'augmenter, ce qui est de très bon augure pour notre activité mais plus préoccupant pour nos nouvelles acquisitions.

Nous ajustons nos produits à la demande fluctuante des utilisateurs. Nous cherchons les dernières catégories d'actifs moins exploitées en Europe et nous réfléchissons à une actualisation de notre modèle commercial de manière à réduire le niveau de risque et à nous assurer des revenus stables à long terme. Le risque est de moins en moins récompensé mais il n'a pas disparu, au contraire.



## A partir de 2018

Comme annoncé l'an passé, les années 2018, 2019 et 2020 sont prometteuses et 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, Central Point (autrefois CBD One), Granary Island, Ernest (Solvay), 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 m<sup>2</sup> situé au Sablon à Bruxelles et le site de 50.000 m<sup>2</sup> sur la place de Brouckère devraient avoir été entamés. Le siège d'Allianz près de la Gare du Nord à Bruxelles devrait avoir été réceptionné.

## Dividende

Le Conseil d'Administration a confirmé son intention de proposer un dividende récurrent et plus élevé aux Actionnaires. Les perspectives confirment cette possibilité.

Lors de l'Assemblée Générale, il proposera d'accorder aux Actionnaires un dividende brut de 2,2 EUR pour l'exercice 2017, en croissance de 10 % pour refléter la confiance que le Conseil a dans son business plan à moyen et long terme. Ce montant devrait augmenter chaque année, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

Enfin, le Conseil d'Administration souhaite allouer une partie du bénéfice net à des œuvres de bienfaisance sur les trois thèmes suivants : la culture, l'intégration sociale et la santé. Un organe spécial a été mis en place afin d'analyser et de sélectionner les différentes œuvres caritatives.



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

Résultats	31/12/2017	31/12/2016
Nombre total d'actions	9.997.356 <sup>1</sup>	9.997.356 <sup>2</sup>
Résultat net consolidé (part de groupe)	11.035	52.474
Résultat par action	1,10*	5,25*
Bilan	31/12/2017	31/12/2016
Total de l'actif	800.242	716.232
Endettement net (-)	-235.504	-201.472
Total des capitaux propres consolidés	303.578	314.949

\*en EUR

### Le chiffre d'affaires<sup>3</sup>

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2017 s'établit à 222,2 MEUR. Il se répartit dans les trois secteurs dans lesquels notre société est active :

- Bureaux 65 MEUR (29 %).
- Résidentiel 135 MEUR (61 %).
- Lotissement 22,2 MEUR (10 %).

Le chiffre d'affaires de l'année 2017 a été principalement réalisé en Belgique (89 %) et au Luxembourg pour le solde (11 %).

<sup>1</sup> Y compris les actions propres (1.225.603)

<sup>2</sup> Y compris les actions propres (1.225.603)

<sup>3</sup> 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 avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers notamment en terme d'analyse de marge brute, de répartition sectorielle des stocks et des ratios financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.



## Marge Brute<sup>4</sup>

La marge brute de l'exercice 2017 s'élève à 45,4 MEUR. Elle se répartit comme suit :

- 6,8 MEUR pour l'activité bureaux, en particulier grâce à la cession des 50 % qu'IMMOBEL détenait dans le projet VILPRO ;
- 29,1 MEUR pour l'activité résidentielle avec comme principaux contributeurs les projets Lake Front (4,4 MEUR), Riverview (4,4 MEUR), et Chien Vert ;
- 9,5 MEUR pour l'activité de lotissement grâce notamment à la vente de terrains à bâtir à Grivegnée, Middelkerke, Waregem, Petit-Rechain, Soignies, Lontzen, De Pinte, Bredene, Geel et Eghezée.

## Résultat Financier<sup>5</sup>

Le résultat financier net s'élève à -6,4 MEUR et est principalement composé de :

- -16,3 MEUR de charges financières sur les financements de projets (-8,4 MEUR), les financements bancaires corporate (1,6 MEUR) et les emprunts obligataires (-7,9 MEUR)
- 10 MEUR de frais financiers activés sur les projets en cours.

La situation financière d'IMMOBEL peut être synthétisée par deux ratios au 31 décembre 2017 (incluant les projets réalisés en partenariat) :

- un endettement financier net sur fonds propres de 86 % (par rapport à 82 % au 31 décembre 2016).
- un endettement financier sur valeur des stocks (« loan to cost ») de 71 % (par rapport à 66 % fin 2016).

Par ailleurs, les convenants bancaires et obligataires sont, comme chaque année, respectés et feront l'objet d'une attestation spécifique validée par notre réviseur d'entreprises.

## Résultat net

Le résultat net de la période s'établit à 11 MEUR (par rapport à 52,5 MEUR en 2016 pour IMMOBEL SA).

---

<sup>4</sup> 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 avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers, notamment en terme d'analyse de marge brute, de répartition sectorielle des stocks et des ratios financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.

<sup>5</sup> 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 avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers, notamment en terme d'analyse de marge brute, de répartition sectorielle des stocks et des ratios financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.

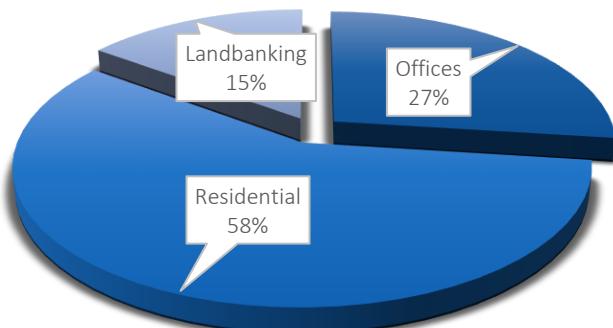


## Bilan consolidé<sup>6</sup>

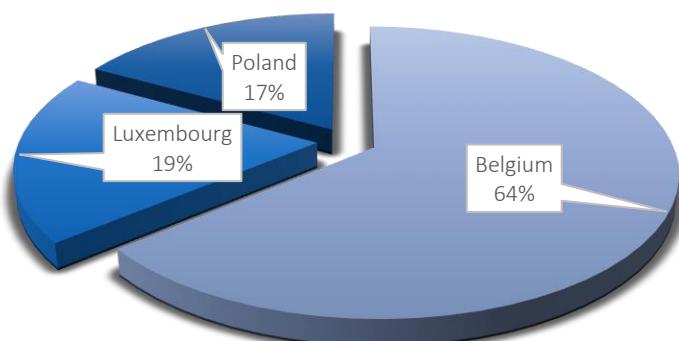
Les actifs de la société sont essentiellement composés :

- du stock de projets en cours de développement pour un montant total de 606,6 MEUR répartis comme suit :
  - 164,4 MEUR pour les projets de bureaux
  - 352,6 MEUR pour les projets résidentiels
  - 89,6 MEUR pour les projets de lotissement
- de trésorerie pour un montant de 169,3 MEUR, expliquée notamment par l'émission obligataire de 100 MEUR réalisée le 1<sup>er</sup> juin 2017.

### Répartition sectorielle du portefeuille de projets (avant IFRS 11)



### Répartition géographique du portefeuille de projets (avant IFRS 11)



<sup>6</sup> Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers, notamment en terme d'analyse de marge brute, de répartition sectorielle des stocks et des ratios financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.



Les fonds propres consolidés s'élèvent à 303,6 MEUR, soit un ratio 'fonds propres sur total bilan' de 34,9 % (contre 40 % au 31 décembre 2016) qui démontre la solidité financière d'IMMOBEL.

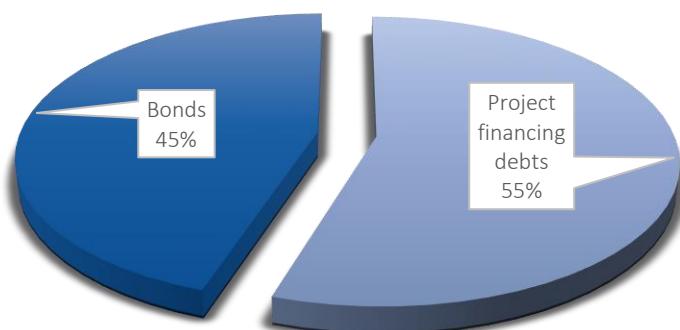
En conséquence de la fusion entre ALLFIN (qui détenait 29,85 % des actions IMMOBEL avant la fusion) et IMMOBEL, l'entité fusionnée IMMOBEL détient à ce jour un total de 1.225.603 actions propres. Conformément à IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres (pour une valeur de 55,4 MEUR). Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende, ce qui a un effet relatif sur les actionnaires à hauteur de 12 %.

Les passifs du bilan sont essentiellement composés de dettes bancaires à long terme (233,5 MEUR) et à court terme (3,1 MEUR) ainsi que de dettes obligataires (195,4 MEUR).

Les types de financement à disposition de la société sont de trois natures différentes :

- ligne de crédit corporate (non utilisée au 31/12/2017)
- financement de projet et landbanking
- obligation

et peuvent se ventiler comme suit :





## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

### BELGIQUE

#### Lotissement

La valeur comptable de l'inventaire de lotissement s'élève à 89,6 MEUR.

« Après l'importante acquisition de 2016 (40 hectares de terrains acquis du groupe de construction familial Bostoen), les acquisitions de 2017 portent principalement sur des terrains permettant l'extension de site existant. Suite à l'obtention du permis, le projet de Raeren Lichtenbusch (31 unités) a été acquis en fin d'année et les travaux d'infrastructures commencent au printemps. Des travaux d'infrastructures ont été entamés à Wavre 5 Sapins, Evergem, Petit-Rechain.

En termes de ventes, 2017 peut être considérée comme une excellente année avec 222 terrains à bâtir vendus entre autres dans les lotissements de Grivegnée (« Le Verger de Fayenbois », inauguré le 24 avril 2017), Middelkerke, Waregem, Petit-Rechain, Soignies, Lontzen, De Pinte, Bredene, Geel, Eghezée. En outre, IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat plus de 71 maisons et appartements dans les projets suivants : Clos Bourgeois à Bruxelles, Brasseries à Eupen, Grands Prés et Trois Ruisseaux à Chastre, George Grard à Oostduinkerke et Domaine des Vallées à Grez-Doiceau.

#### Ventes et locations

- IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat, durant l'année 2017, 367 maisons et appartements dans les projets suivants : Universalis Park, Greenhill Park, Parc Seny, Ernest (Solvay) et Chambon à Bruxelles, Georges Grard à Oostduinkerke, Lake Front à Knokke-Heist, O'Sea à Ostende, Riverview à Nieuwpoort, Flint et Vesalius à Leuven, 't Zout à Coxyde.
- IMMOBEL a vendu avec permis le projet Chien Vert (Woluwe-Saint-Pierre) à une société de développement au mois de juin 2017
- IMMOBEL, détenant 50 % des titres de la société VILPRO, et les autres actionnaires (50 %) ont finalisé la cession de 100 % des titres de la société VILPRO au mois d'octobre 2017.

#### Acquisitions

IMMOBEL, en partenariat avec BESIX RED, a signé en décembre 2017 un compromis relatif au rachat du siège d'ING, Cours Saint-Michel à Etterbeek.

Ce site est stratégiquement situé dans le centre urbain de la capitale européenne, dans un cadre vert disposant de multiples solutions de mobilité.

La procédure de vente avec prise en location temporaire (sale & leaseback) par ING sera finalisée au cours du premier trimestre 2018.

#### Permis et travaux

- Les permis relatifs au développement de la seconde phase de Ernest (Solvay) ont été obtenus au mois de mars 2017 et les travaux ont démarré dans la foulée.
- Les permis relatifs au développement des projets Royal Louise et Greenhill Park ont été obtenus respectivement en mai 2017 et février 2017. Les travaux relatifs au projet Parc Seny (13.200 m<sup>2</sup> à Auderghem) ont démarré au second semestre 2017.



- Les permis relatifs au développement du projet de bureau Möbius ont été obtenus en fin d'année 2017 et les travaux de la première tour ont démarré. Pour mémoire cette tour sera vendue à la livraison à Allianz qui y installera son siège.

## GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

### Ventes / Réservations

- IMMOBEL Holding Luxembourg a conclu un accord portant sur la cession de 100 % des actions de INFINITY WORKING & SHOPPING SA à REAL I.S. AG. La cession ne sera effective qu'après l'achèvement des constructions du bâtiment « INFINITY WORKING » et du centre commercial « INFINITY SHOPPING », prévu pour le second semestre 2019.
- 47 % des appartements du projet INFINITY LIVING, situé sur le plateau du Kirchberg, ont fait l'objet d'actes de vente en 2017.
- 73 % des unités résidentielles du projet « Fuussbann » (en partenariat – 33 %), situé à Differdange, ont fait l'objet d'actes de vente en 2017.

### Permis et travaux

- IMMOBEL Luxembourg a démarré au cours de cette année 2017 les travaux du projet INFINITY, tant sur la partie résidentielle que sur la partie bureaux et commerciale.
- La réception et la location du siège social d'ING Luxembourg (Galerie Kons), ainsi que la vente à AXA, finalisées en mars, ne génèrent pas de marge car ce projet a fait l'objet d'une revalorisation enregistrée directement dans les fonds propres.

## POLOGNE

### Ventes / Réservations

- Le niveau de réservation pour la partie résidentielle de la première phase du projet Granary Island (120 appartements) atteint 87 % au 31 décembre 2017. La livraison est prévue pour le courant du premier semestres 2018.

### Location

- Le niveau de prélocation du projet Cedet à Varsovie atteint près de 74 %, au 31 décembre 2017.

### Permis et travaux

- IMMOBEL Pologne a démarré les travaux relatifs à la première phase du projet Granary Island.
- Par un arrêt du 9 août la cour d'appel de Varsovie a rejeté l'entièreté des actions contre le projet Central Point (autrefois CBD One), lequel avait été suspendu à cause d'actions en revendication. Les travaux devraient pouvoir démarrer au premier semestre 2019.
- Les travaux en cours sur le projet Cedet se sont poursuivis et la livraison du bâtiment se fera dans le courant du premier semestre 2018.

## FRANCE

Le 1<sup>er</sup> décembre 2017, IMMOBEL a annoncé son intention d'acquérir, en trois étapes, le groupe immobilier français NAFILYAN & PARTNERS et confirme ainsi sa stratégie de diversification internationale.

L'acquisition est prévue en trois étapes : la première étape a eu lieu au mois de décembre 2017, via une augmentation de capital de NAFILYAN & PARTNERS à l'issue de laquelle IMMOBEL détient 15 % de la société. Par la suite, des options croisées permettront à IMMOBEL de procéder à l'acquisition de 36 %



supplémentaires du groupe français au cours de l'exercice 2019 puis, au cours de l'exercice 2020 du solde des actions (49 %) et des autres titres de capital de NAFLYAN & PARTNERS. La valorisation des titres est basée sur la méthode de multiple sur EBIDTA réalisée en fin d'exercice ; dans tous les cas elle ne dépassera pas 130 MEUR. IMMOBEL confirme son souhait de s'appuyer sur l'équipe managériale actuelle de NAFLYAN & PARTNERS, y compris Guy Nafilyan qui conserve ses fonctions de Président de la société.

NAFLYAN & PARTNERS est une société de promotion immobilière fondée en 2014 par deux professionnels du secteur, Guy Nafilyan, ex Président-Directeur Général de Kaufman & Broad et Bruce Karatz, ancien Chairman & CEO du groupe américain KB Home, tous deux acteurs importants du marché résidentiel en France. La société compte 54 collaborateurs et est devenue une référence en développement d'appartements, de maisons individuelles groupées et de logements en résidences gérées.

NAFLYAN & PARTNERS, comme IMMOBEL, se différencie notamment par l'efficacité et la performance de ses équipes de vente. Avec plus de 30 opérations immobilières en commercialisation – en moyenne une centaine de logements par site et 3.500 logements en portefeuille foncier, l'équipe de vente du promoteur français a déjà sécurisé plus de 50 % de la commercialisation des programmes ouverts à la vente et des réservations de logements de l'ordre de 180 MEUR en 2017.

## APERÇU DES PRINCIPAUX PROJETS EN PORTEFEUILLE

Voici un aperçu des principaux projets dans le portefeuille du Groupe IMMOBEL au 31 décembre 2017 (par ordre de surface du projet). La liste complète des projets en portefeuille sera disponible dans notre rapport annuel 2017.

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m <sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 : 15.000 m <sup>2</sup> - 65 % vendu.
Caractéristiques du projet	Le projet Universalis Park est un développement de très grande ampleur, principalement résidentiel, situé sur le site de la Plaine (ULB/VUB -Delta) et qui se déroulera en plusieurs phases. Ce projet aura une grande mixité résidentielle, alliant les appartements aux logements étudiants, maisons de repos/résidences services et crèches. Une composante bureaux pourrait également être intégrée au développement.
Unités résidentielles	Phase 1 : 161 appartements
Programme	± 600 appartements ± 650 logements étudiants 2 maisons de repos 1 crèche Quelques unités commerciales
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui, partiellement (phase 1) – Permis d'environnement : Oui, partiellement (phase 1)
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2025



### O'SEA – 88.500 m<sup>2</sup> - Ostende, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 (O'Sea Charme) : Construction en cours – 50 % vendu.
Caractéristiques du projet	Dans un quartier très bien situé d'Ostende – proche du front de mer – ce projet de complexe résidentiel durable est développé en plusieurs phases. Créant un nouveau quartier parfaitement intégré, il offre un choix de lieux de vie sur-mesure : maisons, appartements, logements en résidences-services, studios...
Unités résidentielles	Phase 1 (O'Sea Charme) : 10 maisons - 18 studios - 50 logements en résidences-services - 36 appartements plus vastes - 57 appartements (tour avec 15 étages)
Programme	88.500 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels en 4 phases (8 ans). Phase 1 – 19.000 m <sup>2</sup> : 167 unités résidentielles - 3 commerces de détail - 1 restaurant - 1 crèche
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2017 / Q2 2019 (phase 1) – Q1 2017/ Q2 2025 (totalité)

### COURS SAINT-MICHEL – 70.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique (Quote-part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 31 décembre 2017	Compromis signé (sans clauses suspensives). Passation de l'acte prévue en mars 2018. Leaseback pour ING de 5 à 7 ans à partir du mois de mars 2018.
Caractéristiques du projet	Le projet Cours Saint-Michel prévoit de repenser et de réhabiliter complètement le site de l'ancien siège d'ING à Etterbeek. Il s'agit d'en faire un ensemble à usage mixte moderne, convivial et orienté vers les acteurs économiques à vocation européenne. Cet ambitieux projet de plus de 70.000 m <sup>2</sup> possède comme atout de taille son emplacement hautement stratégique, dans un cadre verdoyant, proches des gares de trains et métros de Mérode et Thieffry, et à proximité immédiate du quartier européen.
Unités résidentielles	A déterminer
Programme	A déterminer
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	2023 - 2030



## MÖBIUS – 60.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Permis obtenus en décembre 2017. Tour I (entièrement prise en occupation par Allianz) : un programme définitif a été arrêté. Sa valorisation a été effectuée et soumise à Allianz en janvier 2018. Tour II : des contacts avec des occupants potentiels ont été pris, pas encore de discussions concrètes à ce stade.
Caractéristiques du projet	Le projet réunit deux élégantes tours de forme elliptique implantées au nord de Bruxelles, au cœur même du quartier d'affaires, à distance à pied d'une gare principale de la capitale. Les bâtiments, entièrement passifs, offrent une vue panoramique à couper le souffle et font la part belle à la lumière naturelle. Organisés autour d'un noyau central, les plateaux de bureaux bénéficient d'un design épuré et sont pourvus d'une terrasse au 21ème étage.
Programme	2 immeubles de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Tour I : Q1 2018 / Q4 2019 Tour II : A déterminer

## BELAIR (RAC 4) – 55.600 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 40 %)

Situation au 31 décembre 2017	La procédure de l'étude d'impact sur l'environnement est en cours, où une architecture alternative doit être étudiée. L'architecte Max Dudler a joint l'équipe du projet et une première proposition a été présentée. Obtention du permis d'environnement prévu avant la fin de 2018.
Caractéristiques du projet	La partie restante du titanésque redéveloppement de l'ancien site administratif prévoit un complexe résidentiel important, pourvu également d'espaces commerciaux et d'équipement public.
Unités résidentielles	460 appartements
Programme	4.430 m <sup>2</sup> d'espaces commerciaux - 7.840 m <sup>2</sup> d'équipement public - 44.150 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels (logements classiques et conventionnés)
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q1 2019 / Q4 2022



### ERNEST - 50.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 : Résidence pour étudiants & séniorie – 100 % vendu et entièrement livrés. Espaces résidentiels : 99 % vendu et entièrement livrés. Phase 2 : logements en vente (plus de 50 % vendu), commerces, crèches et professions libérales en vente. Chantier de (re)construction en cours. Partie hôtelière : 100 % vendu. Parking « Keyenveld » : 53 % vendu.
Caractéristiques du projet	Entre l'avenue Louise et le Quartier européen, dans un quartier convoité, ce prestigieux projet de réhabilitation urbaine (ancien siège Solvay) est un complexe à usage mixte en plusieurs phases. Il se compose d'appartements de standing et de nombreux équipements favorisant la diversité des styles de vie (senior, familles, étudiants, hôtellerie).
Unités résidentielles	Phase 1 : 110 appartements & penthouses – 95 chambres pour étudiants (« The Place to ») - 1 séniorie (114 lits) Phase 2 : 198 appartements & penthouses - 1 crèche - 1 hôtel – 3 commerces – 4 professions libérales
Programme	50.000 m <sup>2</sup> regroupant des espaces résidentiels, une résidence pour étudiants, une maison de repos, une crèche et un hôtel ainsi que quelques surfaces de bureaux et commerces.
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Terminée (2014 - 2016) Phase 2 : Q4 2017 / Q2 2020

### DE BROUCKÈRE - 50.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 31 décembre 2017	Programmation en cours. Finalisation du choix des architectes et de l'équipe projet.
Caractéristiques du projet	Situé en plein centre de Bruxelles à deux pas de la Grand Place, le projet prévoit une démolition-reconstruction (et rénovation des parties classées) du siège de l'assureur Allianz pour laisser place à un ensemble mixte à dominante résidentielle. Des solutions de bureaux ou hôtel stand-alone et/ou built-to-suit sont encore intégrables dans le programme actuellement à l'étude. Les rez-de-chaussée seront repensés pour animer les rues et la Place de Brouckère au moyen de commerces et services.
Unités résidentielles	A déterminer
Programme	A déterminer
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Début de la démolition et du désamiantage en 2020, après le déménagement d'Allianz dans son nouveau siège construit par IMMOBEL (Möbius)



### LEBEAU - 41.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Le programme a été défini.
Caractéristiques du projet	Le projet "Lebeau - Sablon" est un complexe unique à usage mixte situé sur la Place du Grand Sablon, l'un des quartiers les plus exclusifs de Bruxelles. Le projet propose des appartements, des commerces de détail, des logements étudiants et des bureaux. Il offre une proximité immédiate avec les restaurants les plus courus, les boutiques les plus en vue et la gare de Bruxelles-Centrale.
Unités résidentielles	± 200 appartements
Programme	10.000 m <sup>2</sup> d'espace de bureaux - 22.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels - 7.000 m <sup>2</sup> logements étudiants - 2.000 m <sup>2</sup> de commerces
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Q1 2020 / Q3 2023

### DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m<sup>2</sup> - Grez-Doiceau, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 : 90 % vendu. Phase 2 : 50 % vendu. 169 unités vendues sur un total de 210.
Caractéristiques du projet	À proximité immédiate d'une gare et à quelques kilomètres de Wavre, ce nouveau quartier convivial comprend plus de 200 logements : 156 maisons unifamiliales (2 à 3 façades), 2 maisons destinées aux logements communautaires et 45 appartements sont disséminés au milieu d'espaces verts.
Unités résidentielles	203 maisons et appartements
Programme	203 unités résidentielles (158 maisons 2 à 3 façades et 45 appartements) et 6 unités commerciales et une crèche, dont 37 unités achetées par la Régie Foncière du Brabant wallon
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2015 / Q4 2019



## ÎLOT SAINT-ROCH – 26.000 m<sup>2</sup> - Nivelles, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Première phase d'assainissement finalisée et réceptionnée. Optimalisation du programme. Réunions régulières avec la Ville de Nivelles. Validation du planning et du nouveau masterplan avec la Ville de Nivelles.
Caractéristiques du projet	Au cœur de la ville de Nivelles, proche de la gare et à deux pas de la Collégiale, le projet prévoit la reconversion d'une friche industrielle en un quartier durable et éco-responsable. Ce nouveau concept comprendra des logements, des commerces et services, s'inscrit dans une vision communautaire dans un environnement vert, pourvu d'espaces communs conviviaux (terrasses, roof tops, etc.).
Unités résidentielles	± 250 maisons et appartements
Programme	14 immeubles résidentiels comprenant ± 240 logements, 10 maisons unifamiliales, du commerce et de nombreux espaces communs
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	A confirmer

## VAARTKOM - 13.500 m<sup>2</sup> - Louvain, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Obtention du permis d'urbanisme en Q4 2017. Les bureaux ont été vendus à un utilisateur final. Finalisation de l'accord sur les résidences-services, ensuite la vente pourra avoir lieu.
Caractéristiques du projet	Ce complexe résidentiel à usage mixte bénéficie d'un emplacement exceptionnel avec vue sur le canal et propose des appartements-services et un bâtiment de bureaux.
Unités résidentielles	111 résidences-services
Programme	10.500 m <sup>2</sup> de résidences-services – 3.000 m <sup>2</sup> d'espace de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q2 2018 / Q3 2020



### PARC SENY - 13.200 m<sup>2</sup> - Auderghem, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Démantèlement finalisé. Finalisation du contrat d'entreprise. Permis modificatif définitif obtenu en Q4 2017. La commercialisation a débuté en juin 2017 – 35 % vendu.
Caractéristiques du projet	À Auderghem, en retrait du Boulevard du Souverain, et à proximité immédiate de la station de métro Herrmann-Debroux, le projet bénéficie d'un environnement extrêmement vert et arboré. Il consiste en la transformation d'un bâtiment années '70 en un ensemble de logements très qualitatifs et durables à côté du Parc Seny.
Unités résidentielles	120 appartements
Programme	120 appartements, dont studios, 1, 2 et 3 chambres and penthouses 156 emplacements de parking en sous-sol 128 emplacements de vélo en sous-sol 16 emplacements de moto en sous-sol 137 débarras
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2017 / Q2 2019

### LAKE FRONT – 12.000 m<sup>2</sup> - Knokke-Heist, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 : livré – 100 % vendu. Phase 2 : livraison prévue en Q2/3 2018 – 95 % vendu.
Caractéristiques du projet	À quelques minutes à pied du magnifique centre urbain de Knokke-Heist, ce complexe résidentiel surplombe le plan d'eau du Duinenwater. Il propose des appartements exclusifs avec vue sur l'eau, à deux pas de la gare, du nouveau golf, de la piscine et de la plage.
Unités résidentielles	Phase 1 : 70 appartements - Phase 2 : 50 appartements
Programme	12.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Phase 1 : Q3 2014 / Q3 2016 - Phase 2 : Q2 2016 / Q3 2018

### RIVERVIEW – 11.000 m<sup>2</sup> - Nieuport, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Réception provisoire des premiers appartements Q3 2017 – 83 % vendu.
Caractéristiques du projet	À quelques minutes du centre et du front de mer, dans le quartier convoité du nouveau port de plaisance de Nieuport, cet ensemble à l'architecture moderne est orienté côté ancien canal Furnes-Nieuport (Riverview) ou côté vieille ville (Heritage). Véritable oasis de lumière, il propose de spacieux appartements et penthouses pourvus de terrasses.
Unités résidentielles	101 appartements, duplex & penthouses
Programme	11.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2015 / Q4 2017



### ROYAL LOUISE - 8.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Obtention du permis d'urbanisme exécutable Q3 2017. Préparation de la commercialisation.
Caractéristiques du projet	A quelques dizaines de mètres de la place Stéphanie, ce complexe résidentiel propose des appartements exclusifs avec terrasse donnant sur un jardin en cœur d'îlot. Sa situation privilégiée, à proximité immédiate des meilleurs restaurants et boutiques bruxellois, offre le meilleur d'un mode de vie urbain.
Unités résidentielles	77 appartements
Programme	8.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2018 / Q2 2020

### GREENHILL PARK - 6.000 m<sup>2</sup> - Bruxelles, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Début de la construction Q3 2017. 15 unités vendues sur 31 – 48 % vendu.
Caractéristiques du projet	Niché au cœur d'un site arboré en lisière du Parc de Woluwe, cette résidence de luxe se compose de deux élégants bâtiments à l'architecture intemporelle. Les logements, très haut de gamme, offrent une vue dégagée sur le jardin privatif et bénéficient de services résidentiels complets.
Unités résidentielles	31 appartements et penthouses
Programme	6.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q3 2017 / Q3 2019

### KONINGSLAAN – 5.300 m<sup>2</sup> - Knokke-Heist, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 31 décembre 2017	Introduction du permis d'urbanisme. Enquête publique a débuté en janvier 2018.
Caractéristiques du projet	Ce complexe d'appartements de grande qualité offre une proximité immédiate avec le front de mer et le centre de Knokke-Heist. Le projet prévoit également des surfaces commerciales au rez-de-chaussée.
Unités résidentielles	43 appartements
Programme	43 appartements, dont 10 duplex – 1 commerce de 320 m <sup>2</sup> – 43 emplacements de parking – 106 emplacements vélos
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	A déterminer



### T'ZOUT - 4.700 m<sup>2</sup> - Coxyde, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	Lancement commercial Q3 2017. Début de la construction Q4 2017. 7 unités vendues sur 54 – 13 % vendu.
Caractéristiques du projet	Le projet 't Zout est un complexe résidentiel unique d'appartements-services situé à Coxyde (Saint-Idesbald), entre le magnifique centre du bourg et la mer. Ce projet à taille humaine propose un mode de vie agréable et facile dans cette cité balnéaire belge très attractive.
Unités résidentielles	54 résidences-services
Programme	4.700 m <sup>2</sup> de résidences-services et espaces communs
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q4 2017 / Q3 2019

### PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m<sup>2</sup> - Auderghem, Belgique

Situation au 31 décembre 2017	22 unités vendues sur 26 – 85 % vendu.
Caractéristiques du projet	Implanté dans un magnifique parc tout proche du Domaine de Val Duchesse, ce complexe résidentiel prévoit des logements contemporains (du studio au penthouse) aux finitions élégantes. Chaque appartement bénéficie de sa terrasse avec vue sur le parc ou l'îlot intérieur, faisant la part belle au calme et à la lumière.
Unités résidentielles	26 appartements
Programme	1 immeuble résidentiel comprenant 26 appartements de standing
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2016 / Q2 2018



## LIVINGSTONE - 36.000 m<sup>2</sup> - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part IMMOBEL : 33 %)

Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 : Demande de permis d'urbanisme déposée début juillet 2017. 101 unités réservées sur un total de 135 – 77 % réservé. Un bail à long terme a été conclu sur la principale surface commerciale. Phase 2 : Demande de permis d'urbanisme déposée fin juillet 2017. La commercialisation a démarré mi-octobre 2017. 22 unités réservées sur un total de 42 – 19 % réservé.
Caractéristiques du projet	En plein cœur d'un quartier dynamique de la capitale et à proximité du Parc de Cessange et des connexions autoroutières, Livingstone bénéficie de toutes les commodités en intégrant à son rez-de-chaussée un city market. Conçue sous forme de semi îlot, la résidence prévoit pour la quasi-totalité des appartements balcons ou loggias ainsi qu'une cour intérieure arborée.
Unités résidentielles	247 appartements
Programme	30.700 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels - 5.300 m <sup>2</sup> d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Phase 1 : Q2 2018 / Q1 2020 Phase 2 : Q4 2018 / Q4 2020 Phase 3 : A déterminer

## INFINITY – 33.300 m<sup>2</sup> - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg

Situation au 31 décembre 2017	La construction a démarré en octobre 2017. Terrassement achevé pour la partie Working & Shopping. 118 unités vendues sur un total de 150 – 80 % vendu. 100 % des surfaces commerciales et de bureaux sont louées. Levée en décembre 2017 de 2 des 3 conditions suspensives en vue de la cession de la société Working & Shopping prévue pour fin 2019. La construction de l'immeuble est la seule condition suspensive devant encore intervenir avant la cession.
Caractéristiques du projet	Situé à l'entrée du Kirchberg, idéalement desservi et à proximité immédiate des institutions européennes, le complexe immobilier INFINITY offre une adresse prestigieuse présentant une visibilité unique au Luxembourg. Dessiné par l'architecte Bernardo Fort-Brescia en collaboration avec M3 Architectes, le projet INFINITY se compose de deux tours sculpturales reliées entre elles par une galerie commerciale pourvue d'un toit végétal.
Unités résidentielles	150 appartements, penthouses et studios
Programme	33.300 m <sup>2</sup> d'espace à usage mixte : 150 unités résidentielles - 6.500 m <sup>2</sup> d'espaces commerciaux (23 boutiques, cafés et restaurants) - 6.800 m <sup>2</sup> d'espaces de bureaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Non
Période de construction	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q2 2020



### **POLVERMILLEN – 26.600 m<sup>2</sup> - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg**

<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	Phase 1 : Demande de permis d'urbanisme déposée en novembre 2017.
<b>Caractéristiques du projet</b>	Ce complexe sur les berges de l'Alzette propose un cadre de vie agréable entre ville et nature. Situé à proximité immédiate du centre et du plateau du Kirchberg, il offre un programme mixte très complet : bureaux mais également maisons, lofts, appartements, studios... Imaginé selon une approche durable, il a pour vocation à réhabiliter un ancien site industriel en redessinant un tout nouveau quartier dans un cadre particulièrement vert, respectueux de l'âme et de l'histoire du lieu.
<b>Unités résidentielles</b>	210 appartements et maisons
<b>Programme</b>	25.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels (1 maison de maître, 17 maisons, 10 lofts, 181 appartements et studios) - 1.600 m <sup>2</sup> d'espaces de bureaux
<b>Permis obtenus</b>	Permis d'urbanisme : Non (phase 1) - Permis d'environnement : Non (phase 1)
<b>Période de construction</b>	Phase 1 : Q1 2019 / Q4 2020 Phase 2 : Q2 2019 / Q4 2020 Phase 3 : Q4 2019 / Q1 2022

### **FUUSSBANN - 8.100 m<sup>2</sup> - Differdange, Grand-Duché du Luxembourg (Quote-Part IMMOBEL : 33 %)**

<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	La construction a démarré en février 2017. 36 unités vendues sur un total de 48 – 75 % vendu. La principale surface de commerce sont vendus.
<b>Caractéristiques du projet</b>	A deux pas du centre-ville et avec ses commerces de proximité au pied de l'immeuble, la résidence Fuussbann bénéficie de toutes les commodités de la vie urbaine sans compromis sur la tranquillité. Résolument contemporaine et baignée de lumière naturelle, Fuussbann propose des appartements fonctionnels et optimisés donnant sur de grandes terrasses ou jardins ainsi qu'une cour intérieure paysagée.
<b>Unités résidentielles</b>	48 appartements
<b>Programme</b>	5.900 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels - 2.200 m <sup>2</sup> d'espaces commerciaux
<b>Permis obtenus</b>	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
<b>Période de construction</b>	Q1 2017 / Q2 2019

### **CENTRE ETOILE - 3.400m<sup>2</sup> - Luxembourg-Ville, Grand-Duché du Luxembourg**

<b>Situation au 31 décembre 2017</b>	Actuellement loué jusqu'en 2020. Programmation en cours de revue sur base du nouveau PAG (Plan d'Aménagement Général).
<b>Caractéristiques du projet</b>	Le projet Centre Étoile prévoit le redéveloppement intégral d'un immeuble de bureaux datant de 1992. Situé Place de l'Étoile, le projet Centre Étoile bénéficie d'une implantation stratégique en plein cœur de la capitale et à proximité immédiate du Kirchberg et des connexions autoroutières.
<b>Programme</b>	Remise à neuf du bâtiment de bureaux de 3.400 m <sup>2</sup> à démarrer à la fin du bail actuel
<b>Permis obtenus</b>	Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non
<b>Période de construction</b>	Q1 2021 / Q2 2022



### GRANARY ISLAND – 55.000 m<sup>2</sup> - Gdansk, Pologne (Quote-Part IMMOBEL : 90 %)

Situation au 31 décembre 2017	Phase 1 : Début des travaux de construction de la passerelle Q4 2017. Travaux de construction des appartements, des appart-hôtels et de l'hôtel en cours. L'hôtel est prévendu à UBM. Appart-hôtel : 63 unités vendues sur un total de 84. Commerces rez-de-chaussée : 9 unités vendues sur un total de 10. Commerces 1er/2ème étage : 15 unités vendues sur un total de 32. Parking : 73 unités vendues sur un total 133.
Caractéristiques du projet	Le projet implique la préservation des vestiges historiques des greniers. Ils seront complétés par des logements fonctionnels modernes et un espace public. Pendant la première phase du projet de construction du pont piéton sur la Motława, le pont Stagiewny sera reconstruit et un nouveau mécanisme de levage sera ajouté. La marina sera également étendue. La rue Chmielna et le carrefour avec le boulevard Podwale Przedmiejskie seront rénovés, ce qui améliorera le système et l'infrastructure de transport. Le quai Długie Pobrzeże sera quant à lui modernisé. Le nombre d'emplacements prévus dans le parking souterrain est plus élevé que la quantité nécessaire pour les logements.
Unités résidentielles	Phase 1 : 120 appartements
Programme	55.000 m <sup>2</sup> d'espaces résidentiels et commerciaux en 4 phases - 1 hôtel 4 étoiles – 32 commerces
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui (phase 1) – Permis d'environnement : Oui (phase 1)
Période de construction	Q1 2017 / Q4 2023

### CEDET – 22.300 m<sup>2</sup> - Varsovie, Pologne

Situation au 31 décembre 2017	En construction. Marketing en cours. Le niveau de prélocation atteint près de 74 %. La livraison du bâtiment se fera dans le courant du premier semestre 2018.
Caractéristiques du projet	Cedet est un projet unique de restauration et d'expansion d'un bâtiment historique situé au 50 Krucza Street – une perle de l'architecture polonaise moderniste d'après-guerre. Le bâtiment Cedet, qui combine des espaces commerciaux et des bureaux très haut de gamme, se composera de deux parties : un centre commercial soigneusement redynamisé et un bâtiment neuf situé au croisement des rues Bracka et Krucza.
Programme	22.300 m <sup>2</sup> d'espaces de bureaux et d'espaces commerciaux
Permis obtenus	Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui
Période de construction	Q1 2015 / Q2 2018



## CENTRAL POINT – 19.100 m<sup>2</sup> - Varsovie, Pologne (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)

Situation au 31 décembre 2017	La partie souterraine du bâtiment et le hall d'entrée ont été repensés.
Caractéristiques du projet	Central Point sera un bâtiment visionnaire qui offrira aux occupants un mélange raffiné de bureaux, de services, de commerces et d'espaces de stationnement. Et tout cela dans le centre d'affaires de Varsovie. Central Point est idéalement situé à l'angle des rues Marszałkowska et Świętokrzyska et au croisement des deux seules lignes de métro de Varsovie. Il offre aux utilisateurs un accès rapide et pratique vers n'importe quelle partie de la capitale. Vous trouverez de nombreux restaurants, hôtels, cinémas, théâtres, clubs de remise en forme et de spas à un jet de pierre. L'histoire culturelle n'est pas loin non plus. Le bâtiment PAST de Varsovie est adjacent et le Palais de la Culture et des Sciences de Pologne est également proche.
Programme	18.000 m <sup>2</sup> d'espaces de bureaux et 1.100 m <sup>2</sup> d'espaces commerciaux
Permis obtenu	Permis d'urbanisme : Oui
Période de construction	Q2 2018 / Q2 2020

## EVENEMENTS APPARUS APRES LA PERIODE DE CLOTURE

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

## ORGANISATION

Depuis l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2017, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL est composé de :

- Marnix Galle<sup>7</sup>, Président Exécutif ;
- Alexander Hodac<sup>8</sup>, Administrateur Délégué ;
- Sophie Lambrihs<sup>9</sup> ;
- Astrid De Lathauwer<sup>10</sup> ;
- Annick Van Overstraeten<sup>11</sup> ;
- Karin Koks – van der Sluijs;
- Piet Vercruyse et
- Pierre Nothomb<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> Mandat exercé par A<sup>3</sup> Management sprl, représentée par Mr Marnix GALLE

<sup>8</sup> Mandat exercé par AHO Consulting sprl, représentée par Mr Alexander HODAC

<sup>9</sup> Mandat exercé par Zou2 sprl, représentée par Mme Sophie LAMBRIGHS

<sup>10</sup> Mandat exercé par la société ADL Comm.V, représentée par Mme. Astrid DE LATHAUWER

<sup>11</sup> Mandat exercé par A.V.O.-Management sprl, représentée par Mme. Annick VAN OVERSTRAETEN

<sup>12</sup> Mandat exercé par Arfin sprl, représentée par Mr Pierre NOTHOMB



## CALENDRIER FINANCIER

Assemblée Générale 2018	24 mai 2018
Résultats semestriels 2018	30 août 2018
Assemblée Générale 2019	23 mai 2019

Le commissaire, Deloitte Reviseurs d'entreprises SCRL, représenté par Kurt Dehoorne, a confirmé que l'audit, dont les travaux sont substantiellement terminés, n'a jusqu'ici pas révélé d'ajustement significatif portant sur le projet d'état consolidé du résultat global et le projet d'état consolidé de la situation financière, et que les données comptables rapportées dans le communiqué de presse sont consistantes, à tous les égards importants, avec le projet d'état consolidé du résultat global et le projet d'état consolidé de la situation financière dont elles sont dérivées.

---

### Pour plus d'informations :

Alexander Hodac\*, Chief Executive Officer  
+32 (0)2 422 53 11  
[alexander.hodac@immobel.be](mailto:alexander.hodac@immobel.be)

\*représentant permanent de la société AHO Consulting sprl

### A propos du Groupe IMMOBEL

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, Pologne et plus récemment en France). Son portefeuille compte aujourd'hui plus de 800.000 m<sup>2</sup> (hors France) 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.

Pour plus d'information [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)



## ANNEXE – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2017

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)		PUBLIÉ	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>REVENUES OPÉRATIONNELS</b>		<b>148 999</b>	<b>298 634</b>
Chiffre d'affaires		145 000	262 174
Autres produits opérationnels		3 999	36 460
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-127 082</b>	<b>-238 657</b>
Coût de ventes		-106 711	-220 132
Frais de commercialisation		-2 177	
Frais d'administration		-18 194	-18 525
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>		<b>3 379</b>	<b>7 719</b>
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées		4 368	8 249
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées		- 989	- 530
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>25 296</b>	<b>67 696</b>
Produits d'intérêt		2 199	1 951
Charges d'intérêt		-4 178	-4 793
Autres produits financiers		1 152	1 507
Autres charges financières		-3 941	-2 539
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>		<b>-4 768</b>	<b>-3 874</b>
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS</b>		<b>20 529</b>	<b>63 822</b>
Impôts		-9 596	-10 183
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>10 933</b>	<b>53 639</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>10 933</b>	<b>53 639</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		- 102	1 165
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>11 035</b>	<b>52 474</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>10 933</b>	<b>53 639</b>
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats			27
Écarts de ceversions			27
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte des résultats		- 560	158
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies		- 560	158
Impôts différés			
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>- 560</b>	<b>185</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>10 373</b>	<b>53 824</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		- 102	1 165
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>10 475</b>	<b>52 659</b>



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)		Publié	
		31/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIFS</b>		<b>74 975</b>	<b>88 346</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>			
Immobilisations incorporelles		405	142
Immobilisations corporelles		1 034	898
Immeubles de placement		2 960	2 874
Participations dans les coentreprises et entreprises associées		59 528	70 215
Autres actifs financiers non-courants		1 259	3 730
Actifs d'impôts différés		4 167	7 042
Autres actifs non courants		5 623	3 445
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>725 267</b>	<b>627 886</b>
Stocks		518 514	443 115
Créances commerciales		11 694	12 112
Créances fiscales		165	837
Autres actifs courants		36 201	32 471
Avances au coentreprises et entreprises associées			17 641
Autres actifs financiers courants		768	1 072
Trésorerie et équivalents de trésorerie		157 926	120 638
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>800 242</b>	<b>716 232</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>		<b>303 578</b>	<b>314 949</b>
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		303 561	311 032
Capital		97 256	97 189
Résultats non distribués		206 224	213 248
Réserves		82	595
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		17	3 917
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>346 190</b>	<b>286 685</b>
Pensions et obligations similaires		672	102
Impôts différés		6 507	2 803
Dettes financières		330 090	281 578
Instruments financiers dérivés		1 568	1 699
Dettes commerciales			503
Autres passifs non-courants		7 352	
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>150 474</b>	<b>114 598</b>
Provisions		1 355	1 780
Dettes financières		63 340	40 532
Instruments financiers dérivés			90
Dettes commerciales		41 493	33 763
Dettes fiscales		6 211	11 934
Autres passifs courants		38 075	26 499
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>800 242</b>	<b>716 232</b>