



IMMOBEL
since 1863

PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Brussel, 24 maart 2017 om 8u30

IMMOBEL boekt een recordjaar

IMMOBEL boekt een nettoresultaat van 52,5 MEUR voor het jaar 2016.

Dit resultaat is voornamelijk te danken aan vooraanstaande projecten zoals Black Pearl, RAC 2 en Gateway, die werden verkocht of opgeleverd in de loop van december 2016.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL zal aan de Algemene Vergadering voorstellen een bruto-dividend van 2 EUR per aandeel toe te kennen aan de Aandeelhouders voor boekjaar 2016, een bedrag dat zal toenemen met 4 tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Voor het jaar 2017 werden of worden er tal van ontwikkelingen gelanceerd in België (onder meer Prince Royal, Greenhill Park, Universalis Park en O'Sea), in Luxemburg (Infinity, Polvermillen) en in Polen (Granaria Island).

De nieuwe groep IMMOBEL, die op 29 juni 2016 is ontstaan uit de fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL, publiceert haar jaarresultaten op 31 december 2016. Ze bereiken een record want het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt 52,5 MEUR.

Dit bedrag houdt rekening met de unieke en boekhoudkundige effecten die verband houden met de fusie, die voor 14,9 MEUR hebben bijgedragen aan het resultaat van het jaar. Met "going concern" zou het nettoresultaat dus 37,6 MEUR bedragen.

2016 werd gekenmerkt door de verkoop van de kantoorprojecten Black Pearl (11.000 m² in Brussel) en RAC 2 (9.500 m² in Brussel, 40% aandeel van IMMOBEL), en door de oplevering en verkoop van Gateway (35.000 m² in Zaventem, 50% aandeel van IMMOBEL).

De residentiële activiteit heeft opmerkelijk bijgedragen aan de resultaten van het jaar, met name dankzij de projecten Chambon (42.452 m² in het centrum van Brussel), Lake Front (12.000 m² in Knokke-Heist) en Flint (4.129 m² in Leuven, 65% aandeel IMMOBEL). De verkavelingsactiviteiten kenden ook een recordjaar met 273 verkochte percelen & eenheden, voor een omzet van 16,2 MEUR.

Alexander Hodac, Gedelegeerd Bestuurder, geeft commentaar: "*Deze uitzonderlijke resultaten zijn de vrucht van het uitstekende werk van de teams die een sterke wil en dynamiek aan de dag hebben gelegd. Dit jaar 2016 werd immers ook gekenmerkt door een complex fusieproces, waarbij elke werknemer een onberispelijke mentaliteit heeft getoond. Het nieuwe team is nu geïnstalleerd en we zullen samen waken over de duurzaamheid en de groei van IMMOBEL*".



Bij dit eerste jaarbericht van IMMOBEL na de fusie wil de vennootschap en haar Uitvoerend Voorzitter Marnix Galle graag van deze gelegenheid gebruik maken om de conclusies die ze van het jaar 2016 trekken en de belangrijkste vooruitzichten voor de komende jaren met u te delen.

2016

2016 zou voor IMMOBEL een overgangsjaar worden met alle aandacht voor de problematiek rond de fusie.

De prioriteit bij uitstek was een dynamiek te creëren voor enkele jarenlang aanslepende projecten, opslokkers van kapitaal, en volledig afgewerkte kantoorgebouwen te verhuren en te verkopen.

De fantastische kwaliteiten van de samengevoegde teams en onze nieuwe medewerkers hebben tot een ongekend dynamisme en resultaat geleid.

Onze overige strategische objectieven waren het consolideren van onze positie in onze verscheidene markten: (i) residentieel op peil houden, (ii) Landbanking verstevigen en er toegevoegde waarde voor vinden, (iii) ons Luxemburgs succes verderzetten, (iv) Polen op zijn kwaliteiten en resultaten controleren, de divisie versterken en een residentieel departement opzetten.

Verhuurde kantoorgebouwen, die al jarenlang te koop stonden, werden verkocht (Westside in Luxemburg, Okraglak in Polen). Black Pearl werd verhuurd aan de Europese Commissie en verkocht. RAC 2, een kantoorgebouw dat reeds 2 jaar geleden werd opgeleverd, werd verhuurd aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan een record yield verkocht. Gateway, aan de luchthaven van Brussel, verhuurd aan Deloitte, werd opgeleverd en definitief verkocht aan Befimmo.

Angels werden uit stedenbouwkundig of economisch moeilijke projecten gehaald (Parc Seny, Groene Hond, Nijvel, Tervuren, ...). De werken aan het enorme project Universalis Park (van meer dan 100.000 m²) werden gestart met een zeer succesvolle aanvang van verkoop. De bouwvergunning van het eveneens ambitieuze project O'Sea in Oostende werd bekomen en de bouwwerken van een eerste fase werden toegewezen. Chambon – winnaar van de MIPIM Awards 2017 in de categorie “Beste Refurbished Building” (ex ASLK-site in hartje Brussel) en de eerste fase van Ernest (Solvay-site te Elsene) werden afgewerkt en zijn ongeveer uitverkocht.

2017

Men kan geen twee keer hetzelfde gebouw verkopen. Het vooroplopen op ons vijfjarig businessplan zal voor gevolg hebben dat 2017 een jaar wordt met minder resultaat, waar meer gezaaid dan gemaaid kan worden.

De opstart van een aantal belangrijke projecten staat in de steigers: Ernest fase 2, O'Sea te Oostende, Infinity op Kirchberg (in Luxemburg), Polvermillen site in centrum Luxemburg, etc...

De oplevering en verhuring van het hoofdkwartier van ING Luxemburg (Galerie Kons) met bijbehorende verkoop aan AXA is voorzien tegen eind maart.

Ondanks zijn superbe ligging in Warsaw vergt het project Cedet bijzondere aandacht. De complexe werken aan dit geklasseerd gebouw zullen boven het voorziene globaal budget uitvallen. In tegenstelling tot het initieel businessplan is de oplevering thans gepland in het eerste semester 2018 in plaats van 2017. De marge op dit project zou aan de verwachtingen moeten voldoen. CBD One, dat een van de best gelegen kantoorgebouwen van Warsaw wordt, ondergaat ook vertraging. Alle vergunningen zijn bekomen maar



een derde partij formuleert privatiseringsaanpakken op de straat langsheen het project. Bedoeling is nu de werken aan te vatten in 2018.

Het 60.000 m² gemengde project te Gdansk verloopt prachtig met een voorverkoop onder voorwaarden van een hotel en vele verkopen van appartementen.

Het Pools team wordt grondig aangepast. Het Belgisch senior team gaat er thans tweewekelijks op controle, voor bijstand en bijsturing.

Luxemburg draait prachtig. Het team is verdubbeld naar 15 personen en zal nog groeien gezien de belangrijke en lucratieve projecten die we er hebben.

2018 EN NADIEN

De jaren 2018, 2019 en 2020 zouden topjaren moeten worden die de culminatie vormen van onze bestaande pijplijnen en de ontwikkelde strategieën. Green Hill Park, twee projecten in Knokke, eerste en tweede fase van O'Sea, Infinity, Polvermillen, Centre Etoile, Cedet, CBD One, Granaria Island, Ernest, Universalis Park, RAC 4 en Parc Seny zouden hiervan allemaal deel maken in verschillende gevorderde staten van oplevering of verkoop moeten zijn. Het iconische 40.000 m² gebouw op de Brusselse Zavel en de 50.000 m² site op het de Brouckereplein zouden moeten aangevat zijn. Het Allianz hoofdkwartier aan het Brusselse Noordstation zou moeten opgeleverd zijn.

DIVIDEND

De Raad van Bestuur heeft de intentie bevestigd om aan de Aandeelhouders een recurrent en stijgend dividend voor te stellen. De vooruitzichten laten dit toe.

Hij zal aan de Algemene Vergadering voorstellen een bruto-dividend van 2 EUR per aandeel toe te kennen aan de aandeelhouders voor boekjaar 2016, een bedrag dat zal toenemen met 4 tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Tot slot is het de wens van de Raad van Bestuur om 1% van de nettowinst toe te wijzen aan liefdadigheidsdoelen rond drie thema's: cultuur, social inclusion en gezondheid. Een speciaal orgaan zal worden opgezet om de verschillende doelen te analyseren en te selecteren.



Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro)

Resultaten	31/12/2016	31/12/2015 (ALLFIN)	31/12/2015 (IMMOBEL)
Totaal aantal aandelen	9.997.356 ¹	5.875.369 ²	4.121.987
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	52.474	24.362	738
Resultaat per aandeel	5,25*	4,15*	0,18*
Balans	31/12/2016	31/12/2015 (ALLFIN)	31/12/2015 (IMMOBEL)
Totaal activa	716.232	391.351	447.145
Nettoschuld (-)	-201.472	-92.064	-189.072
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	314.949	165.486	194.358

*in EUR

Omzet³

De omzet op 31 december 2016 bedroeg 307,4 MEUR. Ze is verdeeld in de drie sectoren waarin onze vennootschap actief is :

- Kantoren 125,6 MEUR (41%).
- Residentieel 165,6 MEUR (54%).
- Verkaveling 16,2 MEUR (5%).

De omzet van 2016 werd bijna volledig gerealiseerd in België (99 %).

¹ Inclusief eigen aandelen (1.230.398)

² Nieuwe uitgegeven aandelen op basis van de ruilverhouding van de fusie (berekening IFRS 3 B 26)

³ In overeenstemming met de IFRS-regels, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS11-norm toe. Deze norm wijzigt sterk de lezing van de jaarrekening van de vennootschap zonder echter het nettoresultaat en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.



Brutomarge⁴

De brutomarge voor boekjaar 2016 bedraagt 58,4 MEUR. Ze is als volgt verdeeld:

- 19,9 MEUR voor de kantooractiviteit, met in het bijzonder grote marges geboekt op de projecten die werden verkocht in december 2016 (Black Pearl, RAC2) of die werden opgeleverd en verkocht in december 2016 (Gateway)
- 30,7 MEUR voor de residentiële activiteit, met als belangrijkste bijdragers de projecten Lake Front (7,9 MEUR), Chambon (6,5 MEUR), Flint (5,1 MEUR voor onze participatie van 65%), Vesalius (3,5 MEUR) en Ernest (2,9 MEUR)
- 7,8 MEUR voor de verkavelingsactiviteit dankzij de verkoop van bouwgronden in Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremme en Gingelom.

Financieel resultaat⁵

Het netto financiële resultaat bedraagt -6,7 MEUR:

- - 14,1 MEUR financiële lasten voor projectfinancieringen (6,8 MEUR), corporate bankfinancieringen (1,6 MEUR) en obligatieleningen (5,7 MEUR)
- 7,4 MEUR geactiveerde financiële lasten op de lopende projecten.

De financiële situatie van IMMOBEL kan worden samengevat door twee ratio's op 31 december 2016 (inclusief de projecten uitgevoerd in partnerschap):

- een netto financiële schuld op het eigen vermogen van 82% (tegenover 124% op 31 december 2015 voor IMMOBEL NV vóór de fusie).
- een financiële schuld op de waarde van de voorraden ("loan to coast") van 66% (tegenover 58% eind 2015).

Bovendien werden de bank- en obligatieconvenanten zoals elk jaar nageleefd en ze vormen het voorwerp van een specifiek attest dat werd gevalideerd door onze bedrijfsrevisor.

Nettoresultaat

Het nettoresultaat voor de periode wordt vastgesteld op 52,5 miljoen euro (tegenover 0,8 MEUR in 2015 voor IMMOBEL NV vóór de fusie, en 24,4 MEUR voor ALLFIN Group Comm. VA).

⁴ In overeenstemming met de IFRS-regels, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS11-norm toe. Deze norm wijzigt sterk de lezing van de jaarrekening van de vennootschap zonder echter het nettoresultaat en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.

⁵ In overeenstemming met de IFRS-regels, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS11-norm toe. Deze norm wijzigt sterk de lezing van de jaarrekening van de vennootschap zonder echter het nettoresultaat en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.

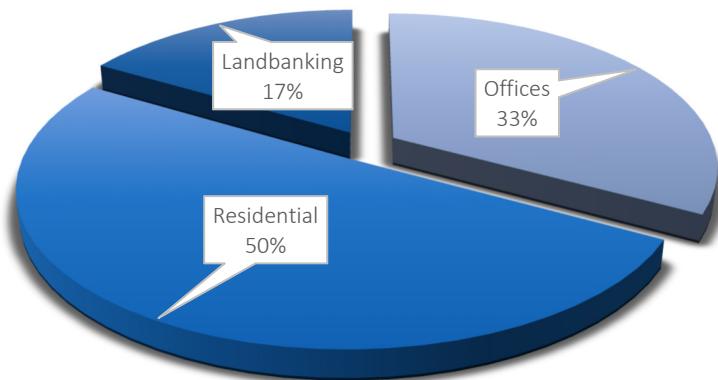


Geconsolideerde balans⁶

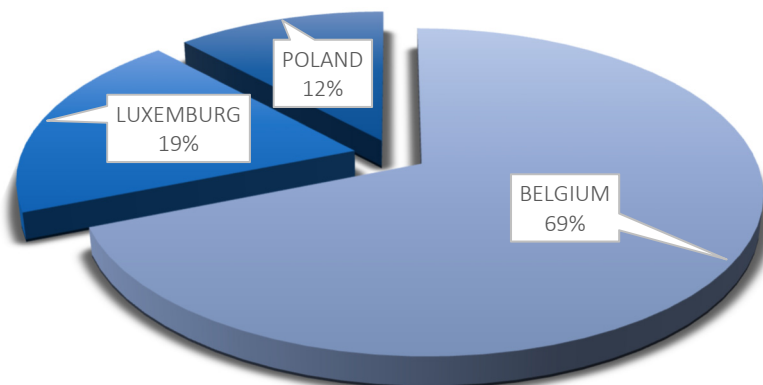
De activa van de vennootschap bestaan voornamelijk uit :

- de voorraden van projecten in ontwikkeling voor een totaal bedrag van 584 MEUR, als volgt verdeeld:
 - 192,1 MEUR voor de kantoorprojecten
 - 295 MEUR voor de residentiële projecten
 - 96,9 MEUR voor de verkavelingsprojecten
- de thesaurie voor een bedrag van 128,9 MEUR, verklaard door de aanzienlijke verkopen en opleveringen in december 2016 (RAC 2, Black Pearl, Gateway)

Verdeling van de projectportefeuille per sector (vóór IFRS 11)



Verdeling van de projectportefeuille per geografische zone (vóór IFRS 11)



⁶ In overeenstemming met de IFRS-regels, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS11-norm toe. Deze norm wijzigt sterk de lezing van de jaarrekening van de vennootschap zonder echter het nettoresultaat en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.



Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 314,9 MEUR, dit is een verhouding 'eigen vermogen op balans totaal' van 40% (tegenover 38% op 31 december 2015 voor IMMOBEL NV vóór de fusie) die de financiële draagkracht van IMMOBEL aantoont.

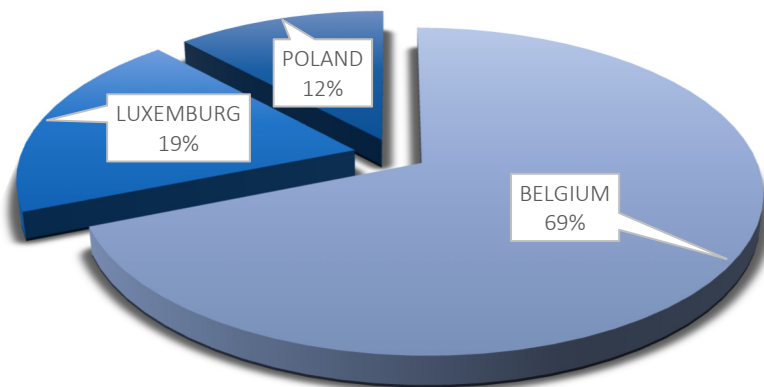
Als gevolg van de fusie tussen ALLFIN (dat 29,85% van de IMMOBEL-aandelen in handen had vóór de fusie) en IMMOBEL, bezit de gefuseerde entiteit IMMOBEL momenteel een totaal van 1.230.398 eigen aandelen. In overeenstemming met IAS 32 worden deze eigen aandelen in mindering gebracht van het eigen vermogen (ter waarde van 55,4 MEUR). Deze eigen aandelen hebben geen stemrecht of recht op dividend, met als gevolg dat de aandeelhouders genieten van een hogere winst per aandeel van 12%.

De passiva van de balans bestaan voornamelijk uit bankschulden op lange termijn (221,6 MEUR) en op korte termijn (68,4 MEUR) en uit obligatieschulden (97,4 MEUR).

De vennootschap gebruikt drie verschillende vormen van financiering:

- corporate kredietlijn
- projectfinanciering en landbanking
- obligatie

en ze kunnen als worden onderverdeeld worden:





MARKANTE FEITEN VAN HET JAAR

In België

Aankopen :

- IMMOBEL legde op 13 september 2016 de laatste hand aan de overname van de zetel van Allianz, de Brouckèreplein in Brussel. De overname is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de levering door IMMOBEL van een nieuw te bouwen gebouw in de Noordwijk voor Allianz (27.100 m²). De site de Brouckèreplein zal worden ontwikkeld in samenwerking met BPI om er een gemengd geheel van woningen, kantoren enz. te bouwen.
- IMMOBEL kocht ongeveer 40 hectare grond voor woningbouw van de familiale bouwgroep Bostoën. De verkoop omvat 13 sites die voornamelijk gelegen zijn in Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen, waarvan één onder opschortende voorwaarden.

Vergunningen en werken :

- IMMOBEL ontving in juni 2016 een nieuwe vergunning voor de site Parc Seny in Oudergem, na een volledige herwerking van het project, dat bestaat uit 120 appartementen, parkings en kelders.
- De vergunningen voor de ontwikkeling van de laatste fase van de site RAC (RAC4) werden in september 2016 ingediend.
- De site Bella Vita in Waterloo werd in september 2016 ingehuldigd, nadat er meer dan 4 jaar aan gewerkt werd. Deze nieuwe wijk bestaat uit 269 woningen en appartementen, een rusthuis, een serviceflatgebouw, een crèche en een groot aantal diensten voor de omwonenden en bewoners van de site (restaurant, crèche, ...).
- De werken voor de eerste fase van Universalis Park (15.000 m²) zijn in juni 2016 van start gegaan.
- De werken voor de ontmanteling van het gebouw Chien Vert in Sint-Pieters-Woluwe zijn in september 2016 van start gegaan.
- Het rusthuis (114 bedden) en de studentenwoningen (95 eenheden) die werden gebouwd op de site Solvay in Elsene werden opgeleverd.
- Er werden wegwerkzaamheden opgeleverd in de percelen van Andenne, Eghezée, Grivegnée, Montzen, Soignies, Soumagne, Stembert en Waremme.

Verkoop en verhuur :

- IMMOBEL rondde op 6 december 2016, in samenwerking met Breevast, de verkoop af van de vennootschap RAC2 NV, eigenaar van het kantoorgebouw C De Ligne (9.500 m²), gelegen in Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS SMART. Het gebouw werd enkele maanden eerder volledig gehuurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Op 19 december 2016, nadat de Europese Commissie er haar intrek had genomen, rondde IMMOBEL de verkoop af van de vennootschap Green Corner NV die eigenaar is van het kantoorgebouw Black Pearl (11.000 m²), gelegen te Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS voor zijn vastgoedfonds BGV VII Europa.
- IMMOBEL leverde in samenwerking met Codic op 22 december 2016 aan Deloitte (huurder) en Befimmo (investeerder), het kantoorgebouw Gateway op (35.000 m²), gelegen te Zaventem op de site van de Brusselse luchthaven. Deze oplevering brengt de verkoop met zich mee van de laatste schijf van de werken aan Befimmo en het begin van de huurovereenkomst met Deloitte.



- IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, 437 huizen en appartementen in de volgende projecten: Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay, Chambon, Clos de Charmeraie en Clos Bourgeois in Brussel, Lindepark in Tervuren, Bella Vita in Waterloo, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven, Duinenzicht in Bredene, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.
- Voor de verkavelingsactiviteit hadden de verkopen betrekking op 14,5 hectare grond, met inbegrip van 198 bouwgronden die onder andere gelegen zijn in de percelen van Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremme en Gingelom.

In het Groothertogdom Luxemburg

Aankopen :

- IMMOBEL Luxemburg nam op 24 maart 2016 de vennootschap Centre Etoile GmbH over, die eigenaar is van een gebouw met een oppervlakte van 3.400 m² in het hart van de hoofdstad dat nog tot eind 2020 verhuurd is. Door deze overname kan het project Centre Étoile ontwikkeld worden op vijf kantoorverdiepingen.
- IMMOBEL Luxemburg verwierf op 12 juli 2016 90% van de vennootschap Tractim S.à r.l., eigenaar van een grond van meer dan 2,6 hectare in het hart van de stad Luxemburg. Door deze overname nam het de controle over op de grond die nodig is voor de ontwikkeling van het residentiële project Polvermillen (26.600 m²).
- IMMOBEL Luxemburg ondertekende op 4 februari 2016 een wederzijds bindende belofte voor een erfpachtovereenkomst met het FUAK - Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg (Fonds voor Verstedelijking en Inrichting van het plateau van Kirchberg). Door deze goedkeuring kreeg het de controle over de grond die nodig is voor de ontwikkeling van het project INFINITY (33.000 m²), gelegen aan de ingang van de zakenwijk van de hoofdstad.

Vergunningen en werken :

- IMMOBEL Luxemburg ontving op 8 juli 2016 het laatste ministeriële besluit dat de voorwaarden definitief vastlegt voor de sanering van het verlaten industrieterrein Polvermillen, gelegen in het hart van Luxemburg.
- De sanerings- en afbraakwerken van de site van Polvermillen gingen van start in oktober 2016.
- IMMOBEL Luxemburg ontving de bouwvergunning voor de bouw van 48 woningen in Differdange in het kader van het project M7 "Fuussbann" (33% partnerschap), uitgegeven op 5 oktober 2016.

Verkoop/reserveringen :

- IMMOBEL Luxemburg rondde de verkoop af van de vennootschap WestSide S.A., eigenaar van de site Westside Village (11.600 m²) gelegen in Capellen, aan een buitenlands beleggingsfonds: UFG EUROPEAN COMMERCIAL REAL ESTATE FUND IS.A., BEVEK-FIS.
- Voor 30% van de residentiële oppervlakken van het project M7 "Fuussbann" (33% partnerschap), gelegen in Differdange, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016.
- Voor 39% van de residentiële oppervlakken van het project M1 "Livingstone" (33% partnerschap), gelegen in Luxemburg, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016.
- Voor 25% van de residentiële oppervlakken van het project INFINITY LIVING, gelegen in Luxemburg, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016 (de commercialisering begon half september).



Verhuur:

- Op 26 september 2016 tekende IMMOBEL Luxemburg een overeenkomst met het advocatenkantoor Allen & Overy voor de huur op lange termijn van het volledige gebouw INFINITY WORKING (6.800 m²), gelegen aan de ingang van de zakenwijk van de hoofdstad.
- Eind 2016 had INFINITY voorakkoorden voor verhuur voor 100% van het commerciële centrum INFINITY SHOPPING (6.500 m² verdeeld over 23 winkels en restaurants).

In Polen

Verkoop/Reserveringen:

- IMMOBEL verkocht op 13 januari 2016 het project OKRAGLAK voor een bedrag van ongeveer 17 MEUR.
- Op 24 maart 2016 tekende IMMOBEL met UBM een principeovereenkomst voor de verkoop van het hotelgedeelte van de eerste fase van het project Granaria Island (viersterrenhotel van ± 240 kamers) in het noorden van Polen in Gdansk.
- 33% was gereserveerd voor het residentiële gedeelte van de eerste fase van het project Granaria Island (116 appartementen).

Vergunningen en werken:

- IMMOBEL Polen kreeg in november 2016 de bouwvergunning voor de eerste fase van het project Granaria Island, zodat de werken van start kunnen gaan in de loop van de eerste helft van 2017.
- Naar aanleiding van aanvragen tot teruggave met betrekking tot percelen die grenzen aan het onze, zal de start van de werken aan het project CBD One, gepland in 2017, worden uitgesteld naar 2018.
- De lopende werkzaamheden aan het project Cedet hebben vertraging opgelopen vanwege de complexiteit van de werf en de classificatie van dit historische gebouw. De oplevering van het gebouw, oorspronkelijk gepland voor 2017, zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.

Verhuur:

- Het niveau van de voorverhuur van het project CEDET in Warschau bereikte op 31 december 2016 bijna 30%.



OVERZICHT VAN DE BELANGRIJKSTE PROJECTEN IN DE PORTEFEUILLE

Hier volgt een overzicht van de belangrijkste projecten in de portefeuille van de groep IMMOBEL op 31 december 2016 (in volgorde van oppervlakte van het project). De volledige lijst van de projecten in de portefeuille zal beschikbaar zijn in ons jaarverslag van 2016.

UNIVERSALIS PARK – 110.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50%)	
Toestand op 31 december 2016	Fase 1 – 15.000 m ² : vergunning verkregen. De commercialisering begon in november 2016 en voor 10 eenheden werd er reeds een overeenkomst getekend
Kenmerken van het project	Het project Universalis Park is een ontwikkeling van zeer grote omvang, voornamelijk residentieel, gelegen op de site van la Plaine (ULB/VUB - Delta), die zal worden uitgevoerd in fasen. Dit project zal een grote residentiële mix hebben, een combinatie van appartementen en studentenhuisvesting, rusthuizen/serviceflats en crèches. Er kan ook een kantoorcomponent worden geïntegreerd in de ontwikkeling
Wooneenheden	Fase 1 - 161 appartementen en een crèche
Programma	± 600 appartementen ± 650 studentenwoningen 2 rusthuizen Enkele commerciële eenheden
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning voor percelen A, B en C (Fase 1)
Bouwperiode	Q2 2016/Q4 2018 (percelen A, B en C)

O'SEA - 88.500 m² - Oostende, België	
Toestand op 31 december 2016	Fase 1 - 19.000 m ² "O'Sea Charme": vergunning verkregen. De commercialisering is gestart begin juli 2016, na verkrijging van de vergunning, de werken zouden in het eerste kwartaal van 2017 van start moeten gaan
Kenmerken van het project	Het O'sea-project is een unieke residentiële ontwikkeling in de strategische Belgische kustplaats Oostende en zal in vier fasen worden ontwikkeld. Dit stedelijk renovatieproject van ongeveer 88.500 m ² is een duurzaam en volledig geïntegreerd project dat een nieuwe referentiewijk tot stand brengt in het hartje van de stad, met een brede keuze aan levensstijlen (eerste verblijf, tweede verblijf, studenten, gezinnen en serviceflats). Dit grootschalige complex hertekent een al trendy gebied langs de zeedijk en zal de aantrekkelijkheid ervan nog versterken.
Wooneenheden	Fase 1 - O'Sea Charme: 10 huizen - 18 kleine appartementen - 50 assistentiewoningen - 33 ruimere appartementen - 56 appartementen (toren)
Programma	88.500 m ² residentiële ruimte in 4 fasen. Fase 1 - 19.000 m ² : 167 residentiële eenheden - 3 kleinhandelzaken - 1 restaurant - 1 crèche
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2017 / 2019



GRANARIA ISLAND - 60.000 m² - Gdansk, Polen (Aandeel IMMOBEL: 90%)

Toestand op 31 december 2016	Fase 1: de bouwvergunning werd verkregen voor de eerste fase van woningen en een hotel. De reserveringen zijn begonnen in de tweede helft van 2016 (46% reserveringen) en het hotel is voorverkocht aan UBM
Kenmerken van het project	Het project Granaria Island is een partnerschap met de stad Gdansk voor de herontwikkeling van deze voormalige industriële site. Het zal in fasen worden uitgevoerd, gaande van residentiële eenheden, een of twee hotels en commerciële eenheden op de begane grond van de gebouwen.
Wooneenheden	Fase 1: 116 woningen - 1 viersterrenhotel - 11 commerciële eenheden
Programma	60.000 m ² aan residentiële ruimten in 4 fasen, 1 of 2 hotels, commerciële ruimten op de begane grond.
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja voor de eerste fase
Bouwperiode	Q1 2017 / 2023

MOBIUS - 59.400 m² - Brussel, België

Toestand op 31 december 2016	Verkoop van Mobius I aan Allianz (dat het gebouw ook zal betrekken) onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de vergunning (zie persbericht van 13 september 2016)
Kenmerken van het project	Het project is gelegen in de Noordwijk, op korte loopafstand van het Noordstation. Het project werd hertekend door Assar voor de bouw van twee kantoorstorens
Programma	2 kantoorgebouwen (27.100 m ² en 32.300 m ²)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: nieuwe stedenbouwkundige vergunning ingediend Milieuvrgunning: nieuwe vergunning ingediend
Bouwperiode	-

BELAIR (RAC 4) - 56.420 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 40%)

Toestand op 31 december 2016	Vergunning in aanvraag
Kenmerken van het project	RAC 4 is een hoofdzakelijk residentiële ontwikkeling op de site van het voormalige administratieve centrum.
Wooneenheden	433
Programma	4.430 m ² handelsruimte, 7.840 m ² openbare voorzieningen, 44.150 m ² residentiële ruimte (klassieke en geconventioneerde woningen)
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvrgunning: Nee
Bouwperiode	Q3 2017 / Q2 2021



ERNEST - 50.000 m² - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50%)

Toestand op 31 december 2016	Fase 1: voltooid Fase 2: gedeelte woningen in afwachting vergunningen (gunstig overleg in maart 2016); hotelgedeelte verkocht (onder vergunningsvoorwaarde)
Kenmerken van het project	Het Ernest-project is een uniek complex voor gemengd gebruik in het hartje van Brussel (vroeger hoofdkwartier van Solvay) tussen de Louizalaan en de Europese Wijk. Dit stedelijke renovatieproject van ongeveer 50.000 m ² zal de al erg trendy en exclusieve buurt grondig hertekenen en de aantrekkingskracht nog verhogen.
Wooneenheden	Fase 1: 110 appartementen en penthouses - 95 studentenkamers ('The Place to') - 1 rusthuis (114 bedden) Fase 2: 198 appartementen en penthouses - 1 crèche - 1 hotel
Programma	50.000 m ² waarin residentiële ruimten, een studentenresidentie, een rusthuis, een crèche en een hotel worden samengebracht
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuv vergunning: Ja (fase 2 procedure loopt)
Bouwperiode	Fase 1. Gedeeltelijk afgewerkt (2014-2016) Fase 2. Q1 2017 / Q4 2019

CHAMBON - 42.452 m² - Brussel, België

Toestand op 31 december 2016	16 residentiële eenheden moeten nog worden verkocht, net als het commerciële gedeelte van het project (2.560 m ²)
Kenmerken van het project	Het Chambonproject is een uniek complex voor gemengd gebruik in het historische hart van Brussel (vroeger ASLK-hoofdkwartier). Dit stedelijke renovatieproject van ongeveer 50.000 m ² zal de omliggende wijk fundamenteel hertekenen en nieuw leven inblazen.
Wooneenheden	248 appartementen en penthouses 134 studentenflats 2 hotels
Programma	20.000 m ² kantoorruimte en hoteloppervlakte 30.000 m ² residentiële oppervlakte en kleinhandelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2013 / Q4 2016



DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, België, (Aandeel IMMOBEL: 50%)	
Toestand op 31 december 2016	75% verkocht in fase 1 (169 eenheden)
Kenmerken van het project	Dit grootschalige project in partnerschap met een projectontwikkelaar en de Grondregie van Waals-Brabant, op een oppervlakte van 10 ha, omvat 45 appartementen, 158 eengezinswoningen en 7 commerciële eenheden. Dit project omvat 88 woningen die zijn voorbehouden voor kopers die banden hebben met Waals-Brabant. De toegangsvoorwaarden tot die 88 woningen zijn meer bepaald gebaseerd op de inkomsten van de kopers.
Wooneenheden	210
Programma	203 residentiële eenheden (158 huizen en 45 appartementen), 6 commerciële eenheden en een crèche, waarvan 37 eenheden zijn aangekocht door de Grondregie van Waals-Brabant
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2019

BELLA VITA - 33.300 m² - Waterloo, België (Aandeel IMMOBEL: 50%)	
Toestand op 31 december 2016	268 van de 269 eenheden verkocht
Kenmerken van het project	Eerste intergeneratieel concept in België met diensten zoals een crèche, een woon-zorgcentrum, verzorgingscentrum, zwembad, restaurant, winkel, bibliotheek, turnzaal, kantoren, vergaderzalen, ...
Wooneenheden	269
Programma	182 appartementen en 87 huizen, een crèche, woon-zorgcentrum, verzorgingscentrum, zwembad, restaurant, winkel, bibliotheek, gymnastiekzaal, kantoren, vergaderzalen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2013 / Q4 2015 (voltooiing van de omgeving en de afwerking: in uitvoering)

ROUTE D'ESCH - 26.900 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL: 33%)	
Toestand op 31 december 2016	Wij verwachten de bouwvergunning in de eerste helft van 2017 en de commercialisering is eind 2016 van start gegaan (meer dan 25% gereserveerd).
Kenmerken van het project	Het project "Route d'Esch" is een ontwikkeling die ideaal gelegen is in Gasperich, een wijk van de Stad Luxemburg die volop aan het uitbreiden is. Onze site geniet van een gunstige ligging achter een belangrijke verkeersas, de route d'Esch, met een vrij uitzicht op de zeer groene omgeving van Cessange.
Wooneenheden	253 appartementen in 3 fasen
Programma	24.400 m ² woonruimte en 2.500 m ² winkelruimte.
Ontvangen vergunningen	Bouwtoelating voor de eerste fase wordt verwacht in de eerste helft van 2017
Bouwperiode	Q3 2017 / Q4 2022 (laatste fase)



INFINITY - 33.300 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg	
Toestand op 31 december 2016	De bouwtoelatingsaanvraag werd ingediend en goedkeuring wordt verwacht in de eerste helft van 2017. Vast huurcontract ondertekend begin 2017 met Allen & Overy en de ondertekening van huurcontracten voor de handelszaken is aan de gang. Start van de commercialisering van de residentiële eenheden in Q4 van 2016 met een zeer goede reserveringsgraad (meer dan 30%).
Kenmerken van het project	Het INFINITY-project is een uniek complex voor gemengd gebruik bij het binnenrijden van de stad Luxemburg en de verbinding met het Kirchbergplateau. Dit project voor gemengd gebruik zal de skyline van de stad ingrijpend hertekenen met een woontoren (20.000 m ²), een kantooortoren (6.800 m ²) en een winkelcentrum (6.500 m ²). Dit complex van ongeveer 33.300 m ² is een duurzaam en volledig geïntegreerd project dat zal uitgroeien tot een nieuwe 'place-to-be' in Luxemburg. INFINITY bestaat uit appartementen, kantoorruimtes en winkels van superieure kwaliteit en zal de aantrekkelijkheid van deze al erg trendy wijk in het hartje van de stad, tegenover de Filharmonie en MUDAM, nog versterken.
Wooneenheden	150 appartementen, penthouses en studio's
Programma	33.300 m ² ruimten voor gemengd gebruik, 150 residentiële eenheden, 6.500 m ² commerciële ruimten (23 winkels), 6.800 m ² kantoorruimte.
Ontvangen vergunningen	De aanvraag van de bouwtoelating werd ingediend.
Bouwperiode	Q1 2017 / Q4 2019.

POLVERMILLEN - 26.600 m² - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg	
Toestand op 31 december 2016	Indiening van de toelatingsaanvraag voor de bouw en commercialisering wordt verwacht voor begin 2017.
Kenmerken van het project	Het 'Polvermillen'-project is een uniek complex voor gemengd gebruik tussen de stad en zijn natuurlijk hinterland, op korte afstand van het CBD en het Kirchbergplateau. Dit project in een exclusieve wijk is ideaal gelegen langs de rivier en vlot toegankelijk. Het combineert de beste troeven van de stad en de natuur, waardoor de bewoners maximaal van beide omgevingen kunnen genieten. Dit standingproject van bijna 26.600 m ² biedt een volledig residentieel programma dat zal bijdragen tot de ontwikkeling van de wijk en de stad nieuw leven zal inblazen.
Wooneenheden	218 appartementen en huizen
Programma	25.000 m ² residentiële ruimte (1 herenhuis, 17 huizen, 18 lofts, 181 appartementen en studio's). 1.600 m ² kantoorruimte.
Ontvangen vergunningen	PAG (Plan d'Aménagement Général - Algemeen plan van aanleg) en PAP (Plan d'Aménagement Particulier - Bijzonder plan van aanleg) Ministeriële sloop- en saneringsbesluiten
Bouwperiode	Q2 2017 (sloop en sanering) / Q3 2020



CEDET - 22.400 m² - Warschau, Polen	
Toestand op 31 december 2016	Bouw en commercialisering aan de gang (30% van de oppervlakte verhuurd)
Kenmerken van het project	Cedet is een kantoorgebouw met een handelsgedeelte. Het ligt in het centrum van Warschau, midden in het belangrijkste openbaarvervoernetwerk. Het project omvat de restauratie van een beschermd historisch en modernistisch gebouw en de bouw van een nieuw gedeelte.
Programma	Kantoorgebouw en handelsruimten
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: -
Bouwperiode	Q1 2015 / Q2 2018

CBD ONE – 18.700 m² - Warschau, Polen, (Aandeel IMMOBEL: 50%)	
Toestand op 31 december 2016	De bouwvergunning werd verkregen, maar teruggaveprocedures met betrekking tot percelen die grenzen aan ons project, vertragen de start van de bouw, die waarschijnlijk mogelijk zal zijn in 2018.
Kenmerken van het project	Het project CBD One project is gelegen in het centrum van Warschau, vlakbij de kruising van twee metrolijnen. Het gaat om een hoogwaardig gebouw met een mix van kantoren en handelsruimten. Het gebouw zal een zeer ambitieuze structuur hebben die gedeeltelijk direct boven het metrostation zal komen.
Programma	18.700 m ² kantoorruimte (en kleinhandelszaken op de begane grond en de eerste verdieping)
Ontvangen vergunningen	Bouwvergunning: ja
Bouwperiode	H2 2018 / H2 2020.

VESALIUS - 16,133 m² - Leuven, België	
Toestand op 31 december 2016	100% verkocht
Kenmerken van het project	Het Vesalius-project is een uniek complex voor gemengd gebruik in Leuven, op een boogscheut van het historische centrum en de wereldvermaarde universiteit (KUL). Dit project van 30.000 m ² omvat exclusieve appartementen, studentenflats, studio's, winkelruimtes, twee cinema's en een auditorium rond een prachtig plein. Het zal bijdragen tot de opleving van de hele omgeving tegenover de campus.
Wooneenheden	128 appartementen en studio's
Programma	16.133 m ² - 68 appartementen - 60 studio's - 10 kleinhandelszaken - twee bioscopen - 1 auditorium
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2014 / Q4 2016



VAARTKOM - 13.650 m² - Leuven, België	
Toestand op 31 december 2016	Onderhandelingen aan de gang met een uitbater voor de serviceflats. De commercialisering van de serviceflats is gepland voor het tweede kwartaal van 2017.
Kenmerken van het project	Het project Vaartkom bestaat uit de bouw van ± 105 appartementen type serviceflat en de renovatie van een kantoorruimte
Programma	105 appartementen "serviceflats" Kantoren
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: aan de gang
Bouwperiode	Q2 2017 / Q4 2019

LAKE FRONT - 12.232 m² - Knokke-Heist, België	
Toestand op 31 december 2016	Fase 1 - Oplevering aan de gang. Meer dan 80% verkocht en commercialisering nog aan de gang. Fase 2 - De bouw en commercialisering begon in mei 2016 en bereikte bijna 70%.
Kenmerken van het project	Het Lakefront-project is een uniek residentieel complex in Knokke, op wandelafstand van het mooie stadscentrum en met uitzicht over het meer Duinenwater. Dit project van 12.000 m ² biedt exclusieve appartementen met uitzicht op het water en ligt op een boogscheut van het nieuwe golfterrein, het zwembad en het strand.
Wooneenheden	Fase 1: 70 appartementen. Fase 2: 50 appartementen.
Programma	12.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Fase 1: Q3 2014 / Q4 2016. Fase 2: Q2 2016 / Q4 2019.

RIVERVIEW - 10.747 m² - Nieuwpoort, België	
Toestand op 31 december 2016	Meer dan 60% verkocht en commercialisering nog aan de gang
Kenmerken van het project	Het Riverview-project is een uniek residentieel complex in Nieuwpoort, tussen het mooie stadscentrum en de rivier die naar de zee leidt. Dit project van 10.747 m ² omvat exclusieve appartementen die ofwel naar het water (Riverview) ofwel naar de oude stad (Heritage) gericht zijn. Dit project zal bijdragen tot de opleving van de hele wijk naast de nieuwe jachthaven.
Wooneenheden	101 appartementen en penthouses
Programma	10.747 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2015 / Q4 2017



ROYAL LOUISE - 8.000 m² - Brussel, België

Toestand op 31 december 2016	Vergunningaanvraagprocedure aan de gang.
Kenmerken van het project	Het 'Royal Louise'-project is een uniek residentieel complex in een van de meest exclusieve en trendy delen van Brussel. Dit project bevindt zich op nauwelijks 50 meter van het welbekende Stefaniaplein en de Louizalaan en zal de mooiste appartementen aanbieden met terras dat uitgaat op een afgesloten privétuin, op nauwelijks een minuut van de beste restaurants en winkelgalerijen van de stad. Royal Louise wordt ongetwijfeld de nieuwe referentie voor wie stijlvol wil leven in Brussel.
Wooneenheden	77 appartementen
Programma	8.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Vergunningsaanvraag loopt
Bouwperiode	Te bevestigen - Na ontvangst van de vergunning. Q3 2017 / Q4 2019

GREENHILL PARK – 6.000 m² - Brussel, België

Toestand op 31 december 2016	De vergunning werd begin 2017 verkregen en de commercialisering is begonnen in het laatste kwartaal van 2016 (25% gereserveerd)
Kenmerken van het project	Het project "Greenhill park" is een uniek residentieel complex in een van de meest exclusieve en groene gemeentes van Brussel. Het is heel vlot toegankelijk maar toch gelegen in een afgelegen en exclusieve wijk. Dit luxeproject van ongeveer 6.000 m ² zal onvergelijkbaar stijlvolle appartementen aanbieden in een al erg trendy en exclusieve buurt.
Wooneenheden	31 appartementen of penthouses
Programma	6.000 m ² residentiële ruimte
Ontvangen vergunningen	Vergunningsaanvraagprocedure loopt
Bouwperiode	Q3 2017 / Q3 2019.

CHIENT VERT - 5.000 m² - Brussel, België

Toestand op 31 december 2016	Vergunning in aanvraag
Kenmerken van het project	De huidige constructie is een kantoorgebouw uit het einde van de jaren '80 dat zal worden omgevormd tot een aantrekkelijk en hedendaags appartementsgebouw.
Wooneenheden	42
Programma	42 appartementen, 1 kantooreenheid en een bankagentschap dat aan KBC Bank wordt verhuurd
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q3 2016 / 2019



GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Er waren geen gebeurtenissen na de sluiting die een aanzienlijke impact hadden op de jaarrekening van de vennootschap, met uitzondering van:

- De authentieke akte die werd verleden op 10 januari 2017 met betrekking tot de aankoop van het gebouw waarop het project Royal Louise zal worden ontwikkeld;
- De erfpachtovereenkomst ondertekend op 16 februari 2017 met het FUAK - Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg - (Fonds voor Verstedelijking en Inrichting van het Kirchbergplateau) ter bevestiging van de wederzijds bindende belofte van erfpacht op de grond om het project INFINITY te kunnen ontwikkelen (Luxemburg).

ORGANISATIE

Sinds de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 bestaat de Raad van Bestuur van IMMOBEL uit:

- Marnix Galle⁷, Uitvoerende Voorzitter;
- Alexander Hodac⁸, Gedelegeerd Bestuurder;
- Sophie Lambrighs⁹;
- Astrid De Lathauwer¹⁰;
- Annick Van Overstraeten¹¹;
- Karin Koks - van der Sluijs;
- Piet Vercruyse;
- Pierre Nothomb¹² en
- Jacek Wachowicz.

⁷ Mandaat uitgeoefend door A³ Management bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Marnix GALLE

⁸ Mandaat uitgeoefend door AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Alexander HODAC

⁹ Mandaat uitgeoefend door Zou2 bvba, vertegenwoordigd door Mevr. Sophie LAMBRIGHTS

¹⁰ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap ADL Comm.V, vertegenwoordigd door Mevr. Astrid DE LATHAUWER

¹¹ Mandaat uitgeoefend door A.V.O.-Management bvba, vertegenwoordigd door Mevr. Annick VAN OVERSTRAETEN

¹² Mandaat uitgeoefend door Arfin bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Pierre NOTHOMB



De fusie van 29 juni 2016 heeft ook geleid tot een herziening van het uitvoerend comité, dat nu bestaat uit Marnix Galle¹³, Alexander Hodac¹⁴, Valéry Autin¹⁵, Nicolas Billen¹⁶, Hilde De Valck¹⁷ en Karim Zouaoui¹⁸.

FINANCIËLE KALENDER

Algemene Vergadering 2017	24 mei 2017
Halfjaarresultaten 2017	1 september 2017
Algemene Vergadering 2018	24 mei 2018

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden geen aanleiding hebben gegeven tot betekenisvolle correcties die zouden moeten aangebracht worden aan de boekhoudkundige informatie in het Persbericht. De geconsolideerde financiële staten werden opgesteld overeenkomstig de IFRS-normen die in de Europese Unie gelden.

Meer informatie :

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

* permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

Over de Group IMMOBEL

IMMOBEL is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar van België. Sinds zijn oprichting in 1863 ontwikkelt en verkoopt de Groep vernieuwende stadsprojecten, telkens uitgaand van de noden van de steden en hun inwoners. IMMOBEL dankt zijn veelzijdige expertise (in de segmenten huisvesting, kantoren, retail en verkavelingen) aan zijn dynamische strategie en aan de inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers, waardoor het bedrijf zich ook internationaal heeft kunnen ontplooiën (Groothertogdom Luxemburg en Polen). Zijn portefeuille telt vandaag meer dan 850.000 m² in ontwikkelingsfase. De beurskapitalisatie van IMMOBEL bedraagt meer dan 500 MEUR, waardoor het bedrijf algemeen wordt erkend als een van de marktleiders.

Voor meer informatie: www.immobel.be

¹³ Mandaat uitgeoefend door A³ Management bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Marnix GALLE

¹⁴ Mandaat uitgeoefend door AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Alexander HODAC

¹⁵ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap Val U Invest bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Valéry AUTIN

¹⁶ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap Pride Rock Belgium bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Nicolas BILLEN

¹⁷ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap DV Consulting, H. De Valck Comm.V, vertegenwoordigd door Mevr. Hilde DE VALCK

¹⁸ Mandaat uitgeoefend door de vennootschap K2 Concept bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Karim ZOUAOUI



BIJLAGE - GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OP 31 DECEMBER 2016

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
		Gepubliceerd	Gepubliceerd
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	298 634	93 824	60 641
Omzet	262 174	87 963	53 926
Overige bedrijfsopbrengsten	36 460	5 861	6 715
BEDRIJFSKOSTEN	-238 657	-62 034	-53 113
Kostprijs van de omzet	-220 132	-52 844	-33 695
Personeelskosten	-7 338	-1 688	-6 796
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 965	- 548	-2 638
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45	-	115
Overige bedrijfskosten	-10 267	-6 954	-10 099
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	7 719	5 574	- 445
Winsten op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8 249	-	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 530	5 574	- 445
BEDRIJFSRESULTAAT	67 696	37 364	7 083
Renteopbrengsten	1 951	3 426	2 271
Rentelasten	-4 793	-8 103	-8 281
Overige financiële opbrengsten	1 507	850	135
Overige financiële kosten	-2 539	-1 655	- 556
FINANCIEEL RESULTAAT	-3 874	-5 482	-6 431
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	63 822	31 882	652
Belastingen	-10 183	-6 245	52
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	53 639	25 637	704
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 639	25 637	704
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165	1 275	- 34
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 474	24 362	738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 639	25 637	704
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	2	54
Omrekeningsverschillen	27	2	54
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	158	53	178
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	158	53	178
Uitgestelde belastingen	-	-	-
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	185	55	232
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 824	25 692	936
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165	1 275	- 34
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 659	24 417	970
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	5.25	4.15	0.18
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	5.27	4.16	0.24



GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	31/12/2016	31/12/2015	
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
		Gepubliceerd	Gepubliceerd
VASTE ACTIVA	88 346	108 165	67 538
Immateriële vaste activa	142	25	169
Materiële vaste activa	898	296	730
Vastgoedbeleggingen	2 874	2 715	2 829
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	70 215	66 122	63 373
Overige financiële vaste activa	3 730	28 328	-
Uitgestelde belastingvorderingen	7 042	1 531	186
Overige vaste activa	3 445	9 149	251
VLOTTENDE ACTIVA	627 886	283 186	379 607
Voorraden	443 115	175 414	334 541
Handelsvorderingen	12 112	6 712	6 037
Fiscale vorderingen	837	332	178
Overige vlottende activa	50 112	8 311	21 899
Overige financiële vlottende vaste activa	1 072	5 730	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	120 638	86 687	16 952
TOTAAL ACTIVA	716 232	391 351	447 145
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
		Gepubliceerd	Gepubliceerd
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	314 949	165 466	194 358
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL	311 032	156 347	194 375
Kapitaal	97 189	60 302	60 302
Ingehouden winsten	213 248	95 989	133 596
Reserves	595	56	477
MINDERHEIDSBELANGEN	3 917	9 119	- 17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	286 685	160 547	145 534
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	102	-	264
Uitgestelde belastingverplichtingen	2 803	6 702	-
Voorzieningen	-	52	4
Financiële schulden	281 578	152 191	143 757
Afgeleide financiële instrumenten	1 699	1 570	-
Handelsschulden	503	-	1 509
Overige langlopende passiva	-	32	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	114 598	65 338	107 253
Voorzieningen	1 780	-	3 728
Financiële schulden	40 532	26 560	62 267
Afgeleide financiële instrumenten	90	88	140
Handelsschulden	33 763	14 319	18 894
Fiscale schulden	11 934	6 149	163
Overige kortlopende passiva	26 499	18 222	22 061
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	716 232	391 351	447 145



GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN €)

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
		Gepubliceerd	Gepubliceerd
Bedrijfsopbrengsten	280 862	93 823	60 641
Bedrijfskosten	-237 028	-56 460	-53 113
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	965	52	2 638
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	- 45	131	- 115
Wijziging van voorzieningen	-1 173	51	239
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14 025	-3 122	134
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19 186	229	16 541
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-7 582	-2 359	-7 133
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	69 210	32 345	19 832
Schommeling van het bedrijfskapitaal	16 095	-7 415	-4 369
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN	85 305	24 930	15 463
Betaalde rente	-7 240	-6 399	-9 688
Ontvangen rente	1 951	-	2 271
Overige financieringskasstromen	134	-	- 421
Betaalde belastingen	-13 030	-2 340	- 79
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	67 120	16 191	7 546
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa	- 335	-	- 150
Geldmiddelen en kasequivalenten voor de fusie	16 116	-	-
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	15 781	0	- 150
Nieuwe leningen	110 713	14 996	16 711
Terugbetaling leningen	-131 923	-	-29 327
Ontvangen dividenden	-	984	-3 298
Betaalde bruto dividenden	-30 499	-7 632	-3 298
Andere cash flows	2 759	4 536	-3 298
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	-48 950	12 884	-22 510
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	33 951	29 075	-15 114
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR	86 687	57 612	25 470
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR	120 638	86 687	10 356