



IMMOBEL  
since 1863

## PERSBERICHT

Gereguleerde informatie

Brussel, 13 maart 2018 om 17u40

# IMMOBEL verhoogt zijn dividend met 10 % en behaalt zijn doelstellingen

---

*IMMOBEL boekt een nettoresultaat van 11 MEUR voor 2017.*

*Dit resultaat is in lijn met de verwachtingen en laat zien dat het afgelopen jaar een 'overgangsjaar' was: consolidatie van de aankopen, versterking van de teams, aankoop van nieuwe gronden en geografische en sectorale uitbreiding.*

*De Raad van Bestuur van IMMOBEL zal de Algemene Vergadering voorstellen om de Aandeelhouders een brutodividend van 2,2 EUR per aandeel voor boekjaar 2017 toe te kennen, een stijging van 10 % om het vertrouwen te weerspiegelen dat de Raad heeft in haar middellange en langetermijnbusinessplan.*

*De vele projecten die werden opgestart, verlopen normaal in België, Luxemburg en Polen. De verkavelingsactiviteit doet het goed. De verkoopcijfers van de residentiële eenheden die worden gecommercialiseerd zijn bemoedigend en de overname van NAFILYAN & PARTNERS in Parijs werpt zich op als een veelbelovende nieuwe markt.*

---

De Groep IMMOBEL publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2017. Het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt 11 MEUR, wat bevestigt dat het jaar 2017, zoals eerder was aangekondigd, een overgangsjaar was.

Boekjaar 2017 werd gekenmerkt door de start van tal van nieuwe woonprojecten, zoals Ernest the Park (198 wooneenheden), Greenhill Park (31 wooneenheden), O'Sea (171 wooneenheden), Parc Seny (120 wooneenheden), Universalis Park (161 wooneenheden) in België, INFINITY (150 wooneenheden) in het Groothertogdom Luxemburg en Granary Island (120 wooneenheden) in Polen.

De residentiële activiteit heeft bijgedragen aan de resultaten van het jaar, met name dankzij de projecten Lake Front (12.000 m<sup>2</sup> in Knokke-Heist), Riverview (11.000 m<sup>2</sup> in Nieuwpoort), O'Sea (88.500 m<sup>2</sup> in Oostende) en dankzij de verkoop van het project Chien Vert (5.000 m<sup>2</sup> in Sint-Pieters-Woluwe).

De verkavelingsactiviteit heeft aanzienlijk bijgedragen aan de resultaten met 222 verkochte kavels & eenheden, voor een totale omzet van 22,2 MEUR.



**Alexander Hodac**, Gedelegeerd Bestuurder, geeft commentaar: *"Deze resultaten zijn in lijn met de verwachtingen en bevestigen dat 2017 voornamelijk in het teken stond van de lancering van nieuwe projecten en van de reorganisatie en consolidatie van de interne structuren. De verhoogde kwaliteit hiervan zal hen in staat stellen om een echte basis te worden voor duurzame internationale expansie voor IMMOBEL"*.

Ter gelegenheid van dit jaarlijkse persbericht van IMMOBEL willen de vennootschap en haar Uitvoerend Voorzitter Marnix Galle graag de conclusies die ze uit 2017 trekken en de belangrijkste vooruitzichten voor de komende jaren met u delen.

### **2017: Een 'overgangsjaar'**

2016 was het jaar waarin IMMOBEL het vijfjarenplan versneld uitvoerde en zelfs overtrof. 2017 werd daardoor een 'overgangsjaar' waarin we minder winst boekten maar tegelijk de basis legden om daar de komende jaren de vruchten van te plukken: doordacht zaaien om nadien te oogsten. Ons nettoresultaat in 2017 bedraagt 11 MEUR. Geen topjaar dus, maar de vooruitzichten van het huidige businessplan en de reorganisatie van IMMOBEL zal haar in de toekomst in staatstellen een succesvolle pan-Europese speler te worden.

2017 was een jaar waarin we plannen maakten en die ook opstartten. Waarin we onze strategie bijstuurden in functie van het voortdurend veranderende vastgoedlandschap en waarin we onze teams versterkten. Waarin we onze projecten verder vormgaven, ontwikkelden en afwerkten. En waarin we ons territorium uitbreidden: een ruimere spreiding en een grotere impact in de vastgoedsector.

Op 31 december 2017 hadden we bijna 175.000 m<sup>2</sup> projectoppervlakte in ontwikkeling. De komende twee jaar willen we vergunningen aanvragen om nog eens 175.000 m<sup>2</sup> te realiseren.

### **In België**

In België gaan de zaken uitstekend: de opstart van een aantal projecten is achter de rug en de verkoop ervan loopt vlot: O'Sea, Ernest (Solvay) fase II, Universalis Park, Parc Seny, Greenhill Park, Royal Louise en Lake Front (Knokke-Heist).

RAC 4 en de laatste fase van Universalis Park kampen momenteel nog met vertraging na de aanslepende vergunnings- en ontwerptermijn van ongeveer tien jaar. Dat hopen we recht te trekken in 2018-2019. De ontwerpfases van zowel het 40.000 m<sup>2</sup> project aan de Brusselse Zavel als het 50.000 m<sup>2</sup>-project op het de Brouckèreplein lopen volop en de bouw van de nieuwe Allianz-hoofdzetel in Möbius I vordert goed.

We versterken ons Belgisch team voortdurend. Aanvullende beheerssystemen en ondersteunende hulpprogramma's verbeteren de bedrijfsanalyse en het bedrijfsmanagement. De hechte relaties tussen de verschillende afdelingen maken een efficiënte uitvoering van de projecten mogelijk. Dankzij de matrixstructuur in ons bedrijf kunnen hooggespecialiseerde talenten van de Groep hun kennis en meerwaarde delen met de afdelingen van onze diverse landen als dat nodig blijkt.

Binnen het domein van de verkavelingen begonnen we met een nieuwe aanpak en stellen we een team samen om nieuwe wooneenheden in bestaande verkavelingen te ontwikkelen. Deze afdeling deed het dit jaar al goed en dat zal in de toekomst alleen maar verbeteren dankzij dit extra ondernemingsmodel.



## In Polen

Het team in Polen is volledig herschikt: met de nieuwe CEO en enkele extra profielen met de juiste vaardigheden groeit de organisatie naar onze internationale standaard toe. Ons kantoorproject Cedet in Warschau nadert de oplevering en tot op heden is 74 % van het gebouw verhuurd aan gereputeerde huurders. De verkoop van dit gebouw verwachten we in 2018. De rechtszaak die de ontwikkeling van ons ander kantoorproject Central Point (het voormalige CBD One) blokkeerde, werd door IMMOBEL gewonnen. De werken worden de komende maanden opgestart. Net zoals Cedet had ook het project Granary Island in Gdansk met technische problemen te kampen, maar ook daar zitten we nu op kruissnelheid en loopt de verkoop uitstekend. We blijven alleszins waakzaam toezien op Polen.

## In het Groothertogdom Luxemburg

In Luxemburg verloopt de ontwikkeling van INFINITY voorbeeldig: 80 % van de appartementen is er al verkocht. Het kantoorgebouw en de winkelruimte zijn verhuurd en verkocht. Ons residentieel project Polvermillen met 26.000 m<sup>2</sup> oppervlakte in Luxemburg-stad loopt een jaar achter op schema, al blijven de verkoopprijzen alsmaar stijgen. Alle andere projecten lopen goed en volgens plan. We zijn dan ook erg tevreden over de stand van zaken in Luxemburg.

## In Frankrijk

Na een strategische evaluatie besloten we ons te richten op een 4<sup>de</sup> vastgoedmarkt waar we, in drie fasen, NAFILYAN & PARTNERS overnemen, een leader op de Franse residentiële markt. De Franse markt kent een stevige bloei; we willen onze Parijse afdeling de komende jaren dan ook verder uitbouwen op verschillende vastgoeddomeinen en het is niet ondenkbaar dat Frankrijk op termijn onze grootste markt wordt.

## Aankoopplan, obligatielening en prijs van de activa

De aankopen liggen lager dan voorzien in ons bedrijfsplan voor 2017. We zijn erg opgetogen met de Brusselse ING-site (in partnerschap) maar de acquisitiedoelstelling van 100.000 m<sup>2</sup> op elke vastgoedmarkt hebben we niet gehaald. De overname in Frankrijk verkleint die teleurstelling echter.

De obligatie-uitgifte van 100 MEUR was een groot succes met een meer dan dubbele inschrijving. Deze plaatsing bevestigt het marktvertrouwen in ons bedrijf. De obligaties hebben een looptijd van vijf jaar met een interest van 3 %. Ze vervangen de terugbetaalde leningen en zorgen voor de nodige fondsen om onze ambitieuze plannen waar te maken. IMMOBEL zou de financiële markten in de komende jaren opnieuw kunnen raadplegen om zijn financiële capaciteit uit te breiden.

Koopprijzen stijgen nog steeds. Dat is goed nieuws voor onze vastgoedportefeuille maar baart ons zorgen bij elke nieuwe vastgoedaankoop.

We passen ons aanbod voortdurend aan om in te spelen op de snel veranderende vraag bij gebruikers. We blijven zoeken naar onontgonnen gebieden op het vlak van vastgoedontwikkeling in Europa. En we bekijken of een update van ons ondernemingsmodel de risico's kan verlagen en stabiele inkomsten kan garanderen. Risico's worden minder en minder naar waarde geschat, maar zijn daarom nog niet verdwenen. Integendeel.



## Vanaf 2018

Zoals vorig jaar werd aangekondigd, zijn 2018, 2019 en 2020 veelbelovende jaren en onze bestaande pijplijnen en ontwikkelde strategieën zullen een hoogtepunt bereiken. Greenhill Park, twee projecten in Knokke-Heist, eerste en tweede fase van O'Sea, INFINITY, Polvermillen, Centre Etoile, Cedet, Central Point (het voormalige CBD One), Granary Island, Ernest (Solvay), Universalis Park, RAC 4 en Parc Seny zouden hiervan allemaal deel maken en in verschillende gevorderde staten van oplevering of verkoop moeten zijn. Het iconische 40.000 m<sup>2</sup> gebouw op de Brusselse Zavel en de 50.000 m<sup>2</sup> site op het de Brouckèreplein zouden moeten aangevat zijn. Het nieuwe Allianz hoofdkwartier aan het Brusselse Noordstation zou moeten opgeleverd zijn.

## Dividend

De Raad van Bestuur bevestigde haar voornemen om een terugkerend en hoger dividend aan de Aandeelhouders voor te stellen. De vooruitzichten bevestigen dat dit mogelijk is.

Op de Algemene Vergadering zal ze voorstellen om aan de Aandeelhouders een brutodividend van 2,2 EUR voor boekjaar 2017 toe te kennen, een stijging van 10 % om het vertrouwen van de Raad in haar middellange en langetermijnbusinessplan te weerspiegelen. Dit bedrag zal naar verwachting elk jaar toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Tot slot wil de Raad van Bestuur een deel van de nettowinst toewijzen aan liefdadigheidswerken met de volgende drie thema's: cultuur, sociale integratie en gezondheid. Er werd een speciaal orgaan in het leven geroepen om een analyse en selectie te maken van de verschillende goede doelen.



## Tabel met geconsolideerde kerncijfers (in duizenden euro)

Resultaten	31/12/2017	31/12/2016
Totaal aantal aandelen	9.997.356 <sup>1</sup>	9.997.356 <sup>2</sup>
Geconsolideerd nettoresultaat (aandeel van de groep)	11.035	52.474
Resultaat per aandeel	1,10*	5,25*
Balans	31/12/2017	31/12/2016
Totale activa	800.242	716.232
Nettoschuld (-)	-235.504	-201.472
Totaal geconsolideerd eigen vermogen	303.578	314.949

\*in EUR

### Omzet<sup>3</sup>

De omzet op 31 december 2017 bedroeg 222,2 MEUR en is verdeeld in de drie sectoren waarin onze vennootschap actief is:

- Kantoren 65 MEUR (29 %).
- Residentieel 135 MEUR (61 %).
- Verkaveling 22,2 MEUR (10 %).

De omzet van 2017 werd voornamelijk gerealiseerd in België (89 %) en in Luxemburg voor het saldo (11 %).

<sup>1</sup> Inclusief eigen aandelen (1.225.603)

<sup>2</sup> Inclusief eigen aandelen (1.225.603)

<sup>3</sup> 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, met name de analyse van de brutomarge, sectorallocatie van voorraden en financiële ratio's. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.



## Brutomarge<sup>4</sup>

De brutomarge voor boekjaar 2017 bedraagt 45,4 MEUR. Ze is als volgt verdeeld:

- 6,8 MEUR voor de kantooractiviteiten, vooral dankzij de verkoop van 50 % van de aandelen van het VILPRO-project dat IMMOBEL in handen had;
- 29,1 MEUR voor de residentiële activiteit, met als belangrijkste bijdragers de projecten Lake Front (4,4 MEUR), Riverview (4,4 MEUR) en Chien Vert;
- 9,5 MEUR voor de verkavelingsactiviteit dankzij de verkoop van bouwgronden in Grivegnée, Middelkerke, Waremme, Petit-Rechain, Soignies, Lontzen, De Pinte, Bredene, Geel en Eghezée.

## Financieel resultaat<sup>5</sup>

Het netto financieel resultaat bedraagt -6,4 MEUR en is voornamelijk samengesteld uit:

- - 16,3 MEUR financiële lasten voor projectfinancieringen (-8,4 MEUR), corporate bankfinancieringen (1,6 MEUR) en obligatieleningen (-7,9 MEUR)
- 10 MEUR geactiveerde financiële lasten op de lopende projecten.

De financiële situatie van IMMOBEL kan worden samengevat door twee ratio's op 31 december 2017 (inclusief de projecten uitgevoerd in partnerschap):

- een netto financiële schuld op het eigen vermogen van 86 % (tegenover 82 % op 31 december 2016).
- een financiële schuld op de waarde van de voorraden ("loan to cost") van 71 % (tegenover 66% eind 2016).

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

## Nettoresultaat

Het nettoresultaat voor de periode wordt vastgesteld op 11 MEUR (tegenover 52,5 MEUR in 2016 voor IMMOBEL NV).

---

<sup>4</sup> 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, met name de analyse van de brutomarge, sectorallocatie van voorraden en financiële ratio's. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.

<sup>5</sup> 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, met name de analyse van de brutomarge, sectorallocatie van voorraden en financiële ratio's. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.

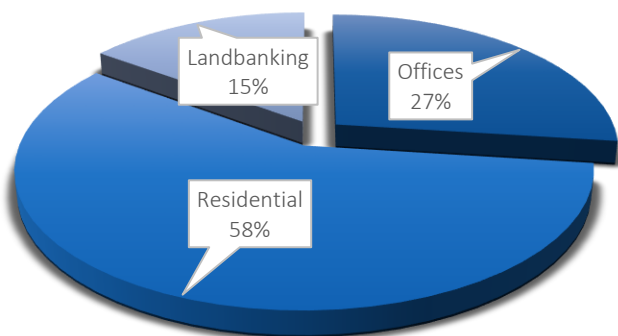


## Geconsolideerde balans<sup>6</sup>

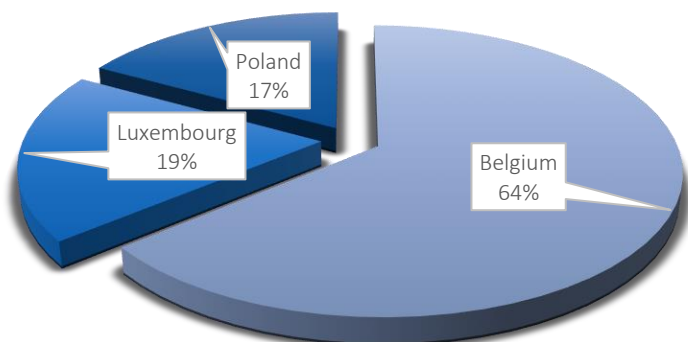
De activa van de vennootschap bestaan voornamelijk uit :

- de voorraden van projecten in ontwikkeling voor een totaal bedrag van 606,6 MEUR, als volgt verdeeld:
  - 164,4 MEUR voor de kantoorprojecten
  - 352,6 MEUR voor de residentiële projecten
  - 89,6 MEUR voor de verkavelingsprojecten
- de thesaurie voor een bedrag van 169,3 MEUR, verklaard meer in het bijzonder door de obligatie-uitgifte van 100 MEUR die op 1 juni 2017 werd uitgevoerd.

### Verdeling van de projectportefeuille per sector (vóór IFRS 11)



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



---

<sup>6</sup> 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, met name de analyse van de brutomarge, sectorallocatie van voorraden en financiële ratio's. Precies deze gegevens worden hieronder voorgesteld en vergeleken.



Het geconsolideerde eigen vermogen bedraagt 303,6 MEUR, dit is een verhouding 'eigen vermogen op balanstotaal' van 34,9 % (tegenover 40 % op 31 december 2016) die de financiële draagkracht van IMMOBEL aantoont.

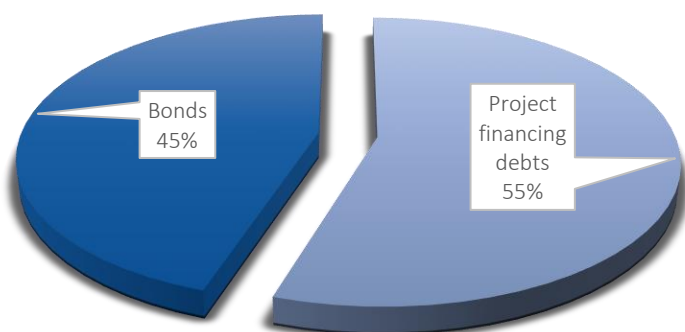
Als gevolg van de fusie tussen ALLFIN (dat 29,85 % van de IMMOBEL-aandelen in handen had vóór de fusie) en IMMOBEL, bezit de gefuseerde entiteit IMMOBEL momenteel een totaal van 1.225.603 eigen aandelen. In overeenstemming met IAS 32 worden deze eigen aandelen in mindering gebracht van het eigen vermogen (ter waarde van 55,4 MEUR). Deze eigen aandelen hebben geen stemrecht of recht op dividend, wat een relatief effect heeft op de aandeelhouders van 12 %.

De passiva van de balans bestaan voornamelijk uit bankschulden op lange termijn (233,5 MEUR) en op korte termijn (3,1 MEUR) en uit obligatieschulden (195,4 MEUR).

De vennootschap gebruikt drie verschillende vormen van financiering:

- corporate kredietlijn (niet gebruikt op 31/12/2017)
- project- en landbankingfinanciering
- obligatie

en ze kunnen als worden onderverdeeld worden:







## MARKANTE FEITEN VAN HET JAAR

### BELGIË

#### Verkaveling

De boekwaarde van de voorraad verkavelingen bedraagt [89,6] MEUR.

« Na de aanzienlijke aankoop van 2016 (40 hectare grond gekocht van de familiebouwgroep Bostoën) hebben de aankopen van 2017 voornamelijk betrekking op gronden die de uitbreiding van de bestaande site mogelijk maken. Na het verkrijgen van de vergunning werd het project Raeren Lichtenbusch (31 eenheden) op het eind van het jaar gekocht en de infrastructuurwerken gaan in het voorjaar van start. De infrastructuurwerken werden gestart in Waver 5 Sapins, Evergem, Petit-Rechain.

Op het vlak van verkopen kan 2017 worden gezien als een uitstekend jaar, met 222 verkochte bouwgronden, onder andere in de verkavelingen van Grivegnée (« Le Verger de Fayenbois », ingehuldigd op 24 april 2017), Middelkerke, Waremmes, Petit-Rechain, Soignies, Lontzen, De Pinte, Bredene, Geel, Eghezée. Daarnaast verkocht IMMOBEL, alleen of in partnerschap, meer dan 71 huizen en appartementen in de volgende projecten: Clos Bourgeois in Brussel, Brasseries in Eupen, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.

#### Verkoop en verhuur

- IMMOBEL verkocht in de loop van 2017, alleen of in partnerschap, 367 huizen en appartementen in de volgende projecten: Universalis Park, Greenhill Park, Parc Seny, Ernest (Solvay) en Chambon in Brussel, Georges Grard in Oostduinkerke, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven, 't Zout in Koksijde.
- IMMOBEL verkocht in juni 2017 met vergunning het project Chien Vert (Sint-Pieters-Woluwe) aan een ontwikkelingsmaatschappij.
- IMMOBEL, dat 50 % van de aandelen van de vennootschap VILPRO in handen had, en de andere aandeelhouders (50 %) hebben in oktober 2017 de overdracht van 100 % van de aandelen van de vennootschap VILPRO afgerond.

#### Aankopen

In partnerschap met BESIX RED tekende IMMOBEL in december 2017 een overeenkomst met betrekking tot de overname van de zetel van ING, Sint-Michielswarande in Etterbeek.

Deze site is strategisch gelegen in het stadscentrum van de Europese hoofdstad, in een groene omgeving met tal van mobiliteitsoplossingen.

De verkoopprocedure met tijdelijke huur (sale & leaseback) door ING zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 afgerond zijn.

#### Vergunningen en werken

- De vergunningen met betrekking tot de ontwikkeling van de tweede fase van Ernest (Solvay) werden in maart 2017 verkregen en de werken zijn kort daarop van start gegaan.
- De vergunningen met betrekking tot de ontwikkeling van de projecten Royal Louise en Greenhill Park werden respectievelijk in mei 2017 en in februari 2017 verkregen. De werken voor het project Parc Seny (13.200 m<sup>2</sup> in Oudergem) zijn in de tweede helft van 2017 van start gegaan.



- De vergunningen met betrekking tot de ontwikkeling van het kantoorproject Möbius werden eind 2017 verkregen en de werken van de eerste toren zijn van start gegaan. Ter herinnering, deze toren zal bij de oplevering worden verkocht aan Allianz, dat hier zijn zetel zal onderbrengen.

## GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

### Verkoop/reserveringen:

- IMMOBEL Holding Luxembourg sloot een akkoord met betrekking tot de verkoop van 100 % van de aandelen van INFINITY WORKING & SHOPPING SA in REAL I.S. AG. De verkoop zal pas effectief zijn na de voltooiing van de bouwwerken van het gebouw « INFINITY WORKING » en van het winkelcentrum « INFINITY SHOPPING », gepland voor de tweede helft van 2019.
- Voor 47 % van de appartementen van het project INFINITY LIVING, gelegen op het plateau van Kirchberg, werd een verkoopakte opgesteld in 2017.
- Voor 73 % van de residentiële eenheden van het project « Fuussbann » (in partnerschap – 33 %), gelegen in Differdange, werd een verkoopakte opgesteld in 2017.

### Vergunningen en werken

- IMMOBEL Luxembourg startte in de loop van 2017 met de werken van het project INFINITY, zowel voor het residentiële als voor het kantoor- en commerciële gedeelte.
- De oplevering en verhuur van de maatschappelijke zetel van ING Luxemburg (Galerie Kons), en de verkoop aan AXA, beide afgerond in maart, genereren geen marge want dit project vormde het voorwerp van een herwaardering die rechtstreeks in de eigen fondsen werd geboekt.

## POLEN

### Verkoop/Reserveringen

- 87 % was op 31 december 2017 gereserveerd voor het residentiële gedeelte van de eerste fase van het project Granary Island (120 appartementen). De oplevering is gepland in de loop van de eerste helft van 2019.

### Verhuur

- Het niveau van de voorverhuur van het project Cedet in Warschau bereikte op 31 december 2017 bijna 74 %.

### Vergunningen en werken

- IMMOBEL Polen startte met de werken voor de eerste fase van het project Granary Island.
- In zijn arrest van 9 augustus verwierp het hof van beroep van Warschau alle rechtsvorderingen tegen het project Central Point (het voormalige CBD One), dat was opgeschort vanwege vorderingen tot teruggave. De werken zouden in de eerste helft van 2018 van start moeten kunnen gaan.
- De lopende werkzaamheden aan het project Cedet werden voortgezet en de oplevering van het gebouw zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.



## FRANKRIJK

Op 1 december 2017 kondigde IMMOBEL aan dat ze van plan is om de Franse vastgoedgroep NAFILYAN & PARTNERS in drie stappen te verwerven en bevestigde zo haar strategie om zich internationaal te diversifiëren.

De verwerving is gepland in drie stappen: de eerste stap vond plaats in december 2017, via een kapitaalsverhoging van NAFILYAN & PARTNERS, waarna IMMOBEL 15 % van de vennootschap in handen heeft. Later zullen gekruiste opties IMMOBEL in staat stellen om in de loop van boekjaar 2019 over te gaan tot de aankoop van nog eens 36 % van de Franse groep en nadien, in de loop van boekjaar 2020 van de rest van de aandelen (49 %) en van de andere kapitaaleffecten van NAFILYAN & PARTNERS. De valorisatie van de effecten is gebaseerd op de veelvoudmethode op EBIDTA geboekt op het eind van het boekjaar; ze zal in geen geval meer bedragen dan 130 MEUR. IMMOBEL bevestigt dat ze wil steunen op het huidige managementteam van NAFILYAN & PARTNERS, waaronder Guy Nafilyan, die zijn functies als Voorzitter van de vennootschap behoudt.

NAFILYAN & PARTNERS is een onderneming actief in voor vastgoedpromotie die in 2014 werd opgericht door twee professionals uit de sector, Guy Nafilyan, gewezen Voorzitter-Algemeen Directeur van Kaufman & Broad, en Bruce Karatz, gewezen Chairman & CEO van de Amerikaanse groep KB Home, beiden belangrijke spelers op de residentiële markt in Frankrijk. De vennootschap telt 54 werknemers en is uitgegroeid tot een referentie in de ontwikkeling van appartementen, gegroepeerde individuele huizen en woningen in beheerde residenties.

NAFILYAN & PARTNERS onderscheidt zich net als IMMOBEL door de efficiëntie en de prestaties van haar verkoopteams. Met meer dan 30 vastgoedoperaties die momenteel gecommmercialiseerd worden – gemiddeld een honderdtal woningen per site en 3.500 woningen in de grondportefeuille, heeft het verkoopteam van de Franse promotor al meer dan 50 % van de commercialisering veiliggesteld van de programma's die open staan voor verkoop en van de reservaties van woningen, goed voor om en bij de 180 MEUR in 2017.



## 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 2017 (in volgorde van oppervlakte van het project). De volledige lijst van de projecten in de portefeuille zal beschikbaar zijn in ons jaarverslag van 2017.

<b>UNIVERSALIS PARK – 110.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase 1: 15.000 m <sup>2</sup> - 65 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	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.
<b>Wooneenheden</b>	Fase 1: 161 appartementen
<b>Programma</b>	± 600 appartementen ± 650 studentenwoningen 2 rusthuizen 1 crèche Enkele handelszaken
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja, gedeeltelijk (fase 1) – Milieuvergunning: Ja, gedeeltelijk (fase 1)
<b>Bouwperiode</b>	Q4 2015 / Q4 2025

<b>O'SEA – 88.500 m<sup>2</sup> - Oostende, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase 1 (O'Sea Charme): bouwwerken aan de gang – 50 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Op een toplocatie in Oostende, vlakbij het strand, wordt dit duurzaam wooncomplex ontwikkeld in verschillende fasen. De nieuwe wijk past naadloos in de buurt en biedt een ruim scala aan woonmogelijkheden op maat: gezinswoningen, appartementen, assistentiewoningen, studio's ...
<b>Wooneenheden</b>	Fase 1 (O'Sea Charme): 10 huizen - 18 studio's - 50 assistentiewoningen - 36 grotere appartementen - 57 appartementen (toren met 15 verdiepingen)
<b>Programma</b>	88.500 m <sup>2</sup> residentiële ruimten in 4 fasen (8 jaar). Fase 1 – 19.000 m <sup>2</sup> : 167 wooneenheden - 3 kleinhandelszaken - 1 restaurant - 1 crèche
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2017 / Q2 2019 (fase 1) – Q1 2017 / Q2 2025 (totaal)



### SINT-MICHIELSWARANDE – 70.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Overeenkomst is getekend (geen opschortende voorwaarden). Ondertekenen van akte voorzien in maart 2018. Leaseback van ING voor 5 tot 7 jaar vanaf maart 2018.
<b>Kenmerken van het project</b>	Met het Sint-Michielswarande-project wordt de volledige oude site van het ING-hoofdkantoor in Etterbeek opnieuw ontworpen en ontwikkeld. Het wordt een eigentijdse en gebruiksvriendelijke omgeving die zich richt op economische spelers met een Europese oriëntatie. Dit ambitieuze project van meer dan 70.000 m <sup>2</sup> heeft tal van troeven: de superstrategische ligging, in een groene omgeving, vlakbij de trein- en metrostations Mérode en Thieffry en in de onmiddellijke nabijheid van de Europese wijk.
<b>Wooneenheden</b>	Te bepalen
<b>Programma</b>	Te bepalen
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	2023 - 2030

### MÖBIUS – 60.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België

<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Vergunningen ontvangen in december 2017 Toren I (volledig in gebruik door Allianz): het definitief programma is tot stand gekomen. De waardering is uitgevoerd en werd in januari 2018 voorgelegd aan Allianz. Toren II: een paar contacten zijn gelegd met mogelijke betrekkers, maar nog geen concrete besprekingen vonden plaats.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit project plaatst twee elegante torens met een ellipsvorm naast elkaar in het noorden van Brussel, in het hart van de zakenwijk, op wandelafstand van het station. De gebouwen bestaan uit passiefbouw, bieden een adembenemend panoramisch zicht en baden in een zee van zonlicht. De kantoren liggen rond een centrale kern, werden ontworpen met een strak tijdloos design en hebben een terras op de 21 <sup>e</sup> verdieping.
<b>Programma</b>	2 kantoorgebouwen
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Toren I: Q1 2018 / Q4 2019 Toren II: Te bepalen



### BELAIR (RAC 4) – 55.600 m<sup>2</sup> - Brussel, België, (Aandeel IMMOBEL: 40 %)

<b>Toestand op 31 december 2017</b>	De procedure van de milieu impactstudie is aan de gang, waarbij een wijzigende architectuur moet worden onderzocht. De architect Max Dudler werd aan het projectteam toegevoegd en een eerste voorstel werd gepresenteerd. De milieuvergunning moet bekomen worden voor eind 2018.
<b>Kenmerken van het project</b>	Wat overblijft van het titaneproject op de oude Administratieve Site wordt omgetoverd tot een belangrijk woonproject dat tegelijk commerciële ruimtes biedt en openbare ruimte voorziet.
<b>Wooneenheden</b>	460 appartementen
<b>Programma</b>	4.430 m <sup>2</sup> handelszaken - 7.840 m <sup>2</sup> openbare voorzieningen - 44.150 m <sup>2</sup> residentiële ruimte (klassieke en geconventioneerde woningen)
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuv vergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2019 / Q4 2022

### ERNEST - 50.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase 1: Studentenwoningen & rusthuis – 100 % verkocht en volledig opgeleverd. Residentiële ruimten: 99 % verkocht en volledig opgeleverd. Fase 2: woningen in verkoop (meer dan 50 % verkocht), handelszaken, crèches en vrije beroepen te koop. (Herop) bouwwerken in uitvoering. Hotelgedeelte – 100 % verkocht. Parking “Keyenveld” – 53 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	In een trendy buurt, tussen de Louizalaan en de Europese wijk, ligt dit schitterend stedelijk rehabilitatieproject dat de oude Solvay-hoofdzetel omvormt tot een prestigieus complex met gevarieerd gebruik. Het wordt in verschillende fases afgewerkt en omvat zowel luxeappartementen als uiteenlopende voorzieningen die een diverse lifestyle promoten en verwelkomen. Er is plaats voor senioren, studenten, families en een hotel.
<b>Wooneenheden</b>	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 – 3 handelszaken – 4 vrije beroepen
<b>Programma</b>	50.000 m <sup>2</sup> waarin residentiële ruimten, een studentenresidentie, een rusthuis, een crèche, een hotel, een aantal handelszaken en bureaus, worden samengebracht.
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuv vergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Fase 1: Afgewerkt (2014 - 2016) Fase 2: Q4 2017 / Q2 2020



### DE BROUCKÈRE - 50.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)

Toestand op 31 december 2017	Programma wordt opgesteld. Keuze van de architecten en het team van het project is gemaakt.
Kenmerken van het project	Dit project in het hartje van Brussel, op een steenworp van de Grote Markt, omvat de afbraak en heropbouw (en renovatie van de als monument beschermde gedeelten) van de zetel van verzekeraar Allianz tot een gemengd complex met een overwegend residentiële bestemming. In het programma dat momenteel ter studie ligt kunnen nog standalone en/of built-to-suit kantoren of hotels worden geïntegreerd. Voor de benedenverdiepingen zal een nieuw concept worden uitgewerkt om aan de straten en het de Brouckèreplein met handelszaken en diensten een levendige sfeer te verlenen.
Wooneenheden	Te bepalen
Programma	Te bepalen
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuv vergunning: Nee
Bouwperiode	Start van de sloopwerken en asbestverwijdering in 2020, na de verhuizing van Allianz naar haar door IMMOBEL gebouwde nieuwe zetel (Möbius)

### LEBEAU - 41.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België

Toestand op 31 december 2017	Programma werd bepaald.
Kenmerken van het project	Project 'Lebeau - Sablon' is een uniek complex voor gemengd gebruik aan de Grote Zavel, een van de meest exclusieve wijken van Brussel. Het project omvat appartementen, handel, studentenhuisvesting en kantoren. Het ligt vlakbij vermaarde restaurants, bekende boetieks en het station Brussel-Centraal.
Wooneenheden	± 200 appartementen
Programma	10.000 m <sup>2</sup> kantoren - 22.000 m <sup>2</sup> residentieel -- 7.000 m <sup>2</sup> studentenwoningen - 2.000 m <sup>2</sup> handelszaken
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuv vergunning: Nee
Bouwperiode	Q1 2020 / Q3 2023

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

Toestand op 31 december 2017	Fase 1: 90 % verkocht. Fase 2: 50 % verkocht. 169 wooneenheden van de 210 verkocht.
Kenmerken van het project	Deze nieuwe gezellige wijk, vlakbij het station en op enkele kilometers van Waver, bestaat uit meer dan 200 woningen: 156 eengezinswoningen (met 2 à 3 gevels), 2 woningen voor gemeenschappelijk wonen en 45 appartementen liggen verspreid in het midden van groene zones.
Wooneenheden	203 huizen en appartementen
Programma	203 wooneenheden (158 rijwoningen en halfopen bebouwingen en 45 appartementen), 6 handelszaken en een crèche, waarvan 37 eenheden werden aangekocht door de Grondregie van Waals-Brabant
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuv vergunning: Ja
Bouwperiode	Q4 2015 / Q4 2019



<b>ÎLOT SAINT-ROCH – 26.000 m<sup>2</sup> - Nijvel, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Eerste saneringsfase goedgekeurd en ontvangen. Optimalisatie van het programma. Regelmatige ontmoetingen met de Stad Nijvel. Validatie van het schema en het nieuwe masterplan met de Stad Nijvel.
<b>Kenmerken van het project</b>	Het project, dat in het hart van Nijvel tussen het station en de Sint-Gertrudiskerk ligt, bestaat uit de reconversie van een verlaten industrieterrein naar een milieuvriendelijke wijk. Dit nieuwe concept zal bestaan uit woningen, diensten en winkels, omringd door tuinen en gezellige gemeenschappelijke ruimtes (terrassen, toegankelijke daken ...).
<b>Wooneenheden</b>	± 250 huizen en appartementen
<b>Programma</b>	14 residentiële gebouwen met ongeveer 240 huisvestingseenheden, 10 gezinswoningen, handelszaken en tal van gemeenschappelijke ruimten
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee - Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Te bevestigen

<b>VAARTKOM - 13.500 m<sup>2</sup> - Leuven, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen in Q4 2017. De kantoren werden verkocht aan een eindgebruiker. De akkoorden voor assistentiewoningen worden gefinaliseerd, waarna de verkoop kan plaatsvinden.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit residentieel complex voor gemengd gebruik is op een uitzonderlijke locatie met uitzicht op het kanaal gevestigd en omvat assistentieappartementen en een kantoorgebouw.
<b>Wooneenheden</b>	111 assistentiewoningen
<b>Programma</b>	10.500 m <sup>2</sup> assistentiewoningen – 3.000 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q2 2018 / Q3 2020

<b>PARC SENY - 13.200 m<sup>2</sup> - Oudergem, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Ontmanteling voltooid. Aannemingsovereenkomst getekend. Definitieve wijzigingsvergunning verkregen in Q4 2017. Marketing gestart in juni 2017 – 35 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit project in Oudergem ligt in een zeer groene en bosrijke omgeving, vlakbij de Vorstlaan en de metrohalte Hermann-Debroux. Het gebouw uit de jaren 70 is getransformeerd in een complex van zeer kwaliteitsvolle en duurzame woningen naast het Parc Seny.
<b>Wooneenheden</b>	120 appartementen
<b>Programma</b>	120 appartementen, waaronder studio's, 1, 2 en 3 slaapkamers, penthouses 156 ondergrondse parkeerplaatsen 128 ondergrondse fietsstallingsplaatsen 16 ondergrondse motorstallingsplaatsen 137 bergingen
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q4 2017 / Q2 2019





<b>LAKE FRONT – 12.000 m<sup>2</sup> - Knokke-Heist, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase 1: opgeleverd – 100 % verkocht. Fase 2: oplevering gepland in Q2/3 2018 – 95 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit residentiële complex met uitzicht op het meer van Duinenwater ligt op enkele minuten wandelafstand van het prachtige centrum van Knokke-Heist. Het biedt exclusieve appartementen met uitzicht op het water, vlakbij het station, het nieuwe golfterrein, het zwembad en het strand.
<b>Wooneenheden</b>	Fase 1: 70 appartementen - Fase 2: 50 appartementen
<b>Programma</b>	12.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Fase 1: Q3 2014 / Q3 2016 - Fase 2: Q2 2016 / Q3 2018

<b>RIVERVIEW – 11.000 m<sup>2</sup> - Nieuwpoort, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Voorlopige oplevering eerste appartementen Q3 2017 – 83 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit architecturaal hoogstandje vindt u op enkele minuten van zowel het stadscentrum als de waterkant. De woonresidentie ligt vlakbij de populaire jachthaven en bestaat uit twee delen: Riverview, georiënteerd naar het oude kanaal Veurne-Nieuwpoort en Heritage, aan de kant van het oude centrum. U vindt er riante appartementen en penthouses, telkens uitgerust met een mooi terras.
<b>Wooneenheden</b>	101 appartementen, duplexen en penthouses
<b>Programma</b>	11.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q3 2015 / Q4 2017

<b>ROYAL LOUISE - 8.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verkregen in Q3 2017. Vorbereiding commercialisatie.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit residentiële complex op een tiental meters van het Stefaniaplein bestaat uit exclusieve appartementen met een terras dat uitgaat op de centrale tuin van dit project. De unieke ligging, vlakbij de beste restaurants en winkels van Brussel, biedt het beste van het stadsleven.
<b>Wooneenheden</b>	77 appartementen
<b>Programma</b>	8.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2018 / Q2 2020



<b>GREENHILL PARK - 6.000 m<sup>2</sup> - Brussel, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Begin bouw Q3 2017. 15 wooneenheden van de 31 verkocht – 48 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Deze luxueuze residentie in het hart van een bosrijke omgeving aan de rand van het Park van Woluwe bestaat uit twee elegante gebouwen in een tijdloze stijl. De zeer exclusieve appartementen hebben een prachtig uitzicht op de privatieve tuin en genieten van uitgebreide woonservices.
<b>Wooneenheden</b>	31 appartementen en penthouses
<b>Programma</b>	6.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q3 2017 / Q3 2019

<b>KONINGSLAAN – 5.300 m<sup>2</sup> - Knokke-Heist, België (Aandeel IMMOBEL: 50 %)</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Bouwvergunning ingediend. Openbaar onderzoek aangevat in januari 2018.
<b>Kenmerken van het project</b>	Deze appartementencomplex van hoge kwaliteit is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het water en het centrum van Knokke-Heist. Het project omvat ook commerciële oppervlakten op de gelijkvloers.
<b>Wooneenheden</b>	43 appartementen
<b>Programma</b>	43 appartementen waarvan 10 duplexen – 1 handelsruimte van 320 m <sup>2</sup> – 43 parkeerplaatsen – 106 fietsstalplaatsen
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Te bepalen

<b>T'ZOUT - 4.700 m<sup>2</sup> - Koksijde, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Lancering van commercialisatie Q3 2017. Begin bouw Q4 2017. 7 van de 54 eenheden verkocht – 13 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Het project 't Zout is een uniek wooncomplex van serviceappartementen in Koksijde (Sint-Idesbald), tussen het schitterende centrum van het stadje en de zee. Dit project op mensenmaat ademt een aangename en gemoedelijke manier van leven in deze aantrekkelijke Belgisch badplaats.
<b>Wooneenheden</b>	54 assistentiewoningen
<b>Programma</b>	4.700 m <sup>2</sup> assistentiewoningen en gemeenschappelijke ruimtes
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q4 2017 / Q3 2019



<b>PARC SAINTE-ANNE - 3.500 m<sup>2</sup> - Oudergem, België</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	22 wooneenheden van de 26 verkocht – 85 % verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit residentieel complex in een prachtig park vlakbij het Domein Hertoginnedal bestaat uit moderne woningen (van studio's tot penthouses) met elegante afwerking. Elke wooneenheid heeft een terras met uitzicht op het park of de binnentuin, zodat de appartementen altijd lichtrijk en rustig zijn.
<b>Wooneenheden</b>	26 appartementen
<b>Programma</b>	1 residentieel gebouw met 26 kwaliteitsvolle appartementen
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja - Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2016 / Q3 2018

<b>LIVINGSTONE - 36.000 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL: 33 %)</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase I: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend begin juli 2017. 101 wooneenheden van de 131 gereserveerd – 77 % gereserveerd. Een huurcontract op lange termijn voor de belangrijkste handelszaak werd afgesloten. Fase II: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend eind juli 2017. De commercialisatie is half oktober 2017 gestart. 22 wooneenheden van de 116 gereserveerd – 19 % gereserveerd.
<b>Kenmerken van het project</b>	Livingstone ligt in het hartje van een dynamische wijk van de hoofdstad, dicht bij het Parc de Cessange en de verbindingen met de autowegen. De bewoners vinden er alles wat ze nodig hebben want het complex huisvest ook een city market. De residentie werd ontworpen in de vorm van een semi-bouwblok: bijna alle appartementen zullen over een balkon of loggia beschikken en er is ook een binnentuin met bomen voorzien.
<b>Wooneenheden</b>	247 appartementen
<b>Programma</b>	30.700 m <sup>2</sup> residentiële ruimten - 5.300 m <sup>2</sup> handelszaken
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Fase 1: Q2 2018 / Q1 2020 Fase 2: Q4 2018 / Q4 2020 Fase 3: Te bepalen



### INFINITY – 33.300 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

<b>Toestand op 31 december 2017</b>	De bouw is in oktober 2017 gestart. Grondwerken zijn afgewerkt voor het Working & Shopping-deel. 118 wooneenheden van de 150 gereserveerd – 80 % gereserveerd. 100 % van de handels- en kantoorruimten zijn reeds verhuurd. 2 van de 3 opschortende voorwaarden werden in december 2017 voldaan met het oog op de verkoop van de vennootschap Working & Shopping dat gepland is voor eind 2019. De bouw van het gebouw is de enige opschortende voorwaarde die nog moet voldaan worden vóór de overdracht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Het vastgoedcomplex INFINITY is gelegen aan de ingang van de Kirchberg, is gemakkelijk bereikbaar en ligt vlak bij de Europese instellingen. Het complex koppelt een prestigieus adres aan een unieke zichtbaarheid in Luxemburg. Het project INFINITY is van de hand van de architect Bernardo Fort-Brescia in samenwerking met M3 Architects en werd ontworpen als twee sculpturale torens die met elkaar verbonden zijn door een winkलगalerij met een groendak.
<b>Wooneenheden</b>	150 appartementen, penthouses en studio's
<b>Programma</b>	33.300 m <sup>2</sup> ruimte voor gemengd gebruik: 150 residentiële eenheden - 6.500 m <sup>2</sup> handelszaken (23 winkels, cafés en restaurants) - 6.800 m <sup>2</sup> kantoren
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Nee
<b>Bouwperiode</b>	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q2 2020

### POLVERMILLEN – 26.600 m<sup>2</sup> - Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase 1: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend in november 2017.
<b>Kenmerken van het project</b>	Dit project op de oevers van de Alzette biedt een gloednieuwe werkomgeving tussen stad en natuur. Het bevindt zich vlak bij het centrum en het Kirchbergplateau en staat voor een erg compleet gemengd programma: kantoren, maar ook huizen, lofts, appartementen, studio's ... Het werd volgens een duurzame benadering ontworpen en wil een gloednieuwe wijk herwaarderen en heropbouwen in een bijzonder groen kader, met respect voor de ziel en de geschiedenis van de site.
<b>Wooneenheden</b>	210 appartementen en huizen
<b>Programma</b>	25.000 m <sup>2</sup> residentiële ruimte (1 herenhuis, 17 huizen, 10 lofts, 181 appartementen en studio's) - 1.600 m <sup>2</sup> kantoorruimte
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee (fase 1) – Milieuvergunning: Nee (fase 1)
<b>Bouwperiode</b>	Fase 1: Q1 2019 / Q4 2020 Fase 2: Q2 2019 / Q4 2020 Fase 3: Q4 2019 / Q1 2022



### FUUSBANN - 8.100 m<sup>2</sup> - Differdange, Groothertogdom Luxemburg (Aandeel IMMOBEL: 33 %)

Toestand op 31 december 2017	De bouw werd gestart in februari 2017. 36 wooneenheden van de 48 verkocht – 75 % verkocht. Belangrijkste handelsruimtes is verkocht.
Kenmerken van het project	Op een steenworp van het stadscentrum en met buurtwinkels op de benedenverdieping van het gebouw biedt de residentie Fuussbann alle gemakken van het leven in de stad zonder aan rust in te boeten. Door de resolute keuze voor een moderne architectuur baadt het gebouw in het licht. De functionele en geoptimaliseerde appartementen geven uit op grote terrassen of tuinen. Het complex bevat ook een binnentuin.
Wooneenheden	48 appartementen
Programma	5.900 m <sup>2</sup> residentiële ruimte - 2.200 m <sup>2</sup> handelsruimte
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
Bouwperiode	Q1 2017 / Q2 2019

### CENTRE ETOILE - 3.400 m<sup>2</sup> Luxemburg-Stad, Groothertogdom Luxemburg

Toestand op 31 december 2017	Momenteel verhuurd tot 2020. Programmatie moet worden herzien op basis van het nieuwe PAG (Plan d'Aménagement Général)
Kenmerken van het project	Het project Centre Étoile heeft de volledige renovatie van een kantoorgebouw uit 1992 tot doel. Het is gelegen op de Place de l'Étoile, waardoor het een bijzonder strategische ligging geniet in het hart van de hoofdstad en vlak bij de Kirchberg en de verbindingen met de autowegen.
Programma	Renovatie van het kantoorgebouw van 3.400 m <sup>2</sup> wordt opgestart na afloop van de huidige huurovereenkomst
Ontvangen vergunningen	Stedenbouwkundige vergunning: Nee – Milieuvergunning: Nee
Bouwperiode	Q1 2021 / Q2 2022



<b>GRANARY ISLAND – 55.000 m<sup>2</sup> - Gdansk, Polen (Aandeel IMMOBEL: 90 %)</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	Fase 1: Begin van bouw van voetgangersbrug in Q4 2017. Bouw apart-hotels en hotel aan de gang. Hotel in presale verkocht aan UBM. Apart-hotel: 63 eenheden van de 84 verkocht. Retail benedenverdieping: 9 eenheden van de 10 verkocht. Retail 1e en 2 <sup>e</sup> verdieping: 15 eenheden van de 32 verkocht. Parking: 73 eenheden van de 133 verkocht.
<b>Kenmerken van het project</b>	Het project wil de historische overblijfselen van de graanschuren behouden en aanvullen met moderne functionele huisvesting met openbare ruimten. Tijdens de eerste fase van het project zal de voetgangersbrug over de Motławarivier worden gebouwd en zal de Stągiewnybrug worden heropgebouwd waarbij een nieuw hefmechanisme zal worden toegevoegd. Ook wordt de jachthaven uitgebreid. De Chmielnastraat en de verbinding ervan met Podwale Przedmiejskie zullen worden opgewaardeerd, waardoor het transportsysteem en de infrastructuur zal verbeteren. De Długie Pobrzeże kaai zal worden gemoderniseerd. In de ondergrondse parkeergarage is meer parkeerruimte gepland dan nodig was voor huisvesting.
<b>Wooneenheden</b>	Fase 1: 120 appartementen
<b>Programma</b>	55.000 m <sup>2</sup> residentiële en commerciële ruimte in 4 fasen – 1 4-sterrenhotel – 32 handelszaken
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (fase 1) – Milieuvergunning: Ja (fase 1)
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2017 / Q4 2023

<b>CEDET - 22.300 m<sup>2</sup> - Warschau, Polen</b>	
<b>Toestand op 31 december 2017</b>	In aanbouw. Marketingproces aan de gang. Het niveau van de voorverhuur bereikte bijna 74 %. De oplevering van het gebouw zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.
<b>Kenmerken van het project</b>	Cedet is een uniek project dat een historisch gebouw op nummer 50 van de Kruczastraat - een modernistische parel van de Poolse naoorlogse architectuur - restaureert en uitbreidt. Het Cedet-gebouw combineert handelsfuncties en hoogstaande kantoorruimten en bestaat uit twee delen: een met grote zorg gerenoveerd warehouse en een volledig nieuw gebouw op het kruispunt van de Brackastraat met de Kruczastraat.
<b>Programma</b>	22.300 m <sup>2</sup> kantoren en handelszaken
<b>Ontvangen vergunningen</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja – Milieuvergunning: Ja
<b>Bouwperiode</b>	Q1 2015 / Q2 2018



CENTRAL POINT – 19.100 m <sup>2</sup> - Varsovie, Pologne (Quote-Part IMMOBEL : 50 %)	
Toestand op 31 december 2017	Het ondergrondse deel van het gebouw en de lobby werden opnieuw ontworpen.
Kenmerken van het project	Central Point wordt een visionair gebouw dat bewoners een geraffineerde mix van kantoor-, service-, retail- en parkeerplaatsen biedt. Het wordt aangeboden waar het telt - midden in het zakelijke hart van Warschau. Central Point geniet een ideale ligging op de hoek van de straten Marszałkowska en Świętokrzyska en bovenop de kruising van de enige twee metrolijnen in Warschau. Central Point biedt haar bewoners een snelle en gemakkelijke toegang tot alle delen van de hoofdstad. Een overvloed aan restaurants, hotels, bioscopen, theaters, fitnessclubs en spa's bevinden zich voor de deur of zijn gemakkelijk bereikbaar. Culturele geschiedenis is net naast de deur te vinden. Het PAST-gebouw van Warschau grenst aan Central Point en het Poolse Cultuur- en Wetenschapspaleis is in de buurt.
Programma	18.000 m <sup>2</sup> kantoren – 1.100 m <sup>2</sup> handelszaken
Permis obtenu	Stedenbouwkundige vergunning: Ja
Bouwperiode	Q2 2018 / Q2 2020

## GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Er waren geen gebeurtenissen na de sluiting die een aanzienlijke impact hadden op de jaarrekening van de vennootschap.

## ORGANISATIE

Sinds de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017 bestaat de Raad van Bestuur van IMMOBEL uit:

- Marnix Galle<sup>7</sup>, Uitvoerend Voorzitter;
- Alexander Hodac<sup>8</sup>, Gedelegeerd Bestuurder;
- Sophie Lambrighs<sup>9</sup>;
- Astrid De Lathauwer<sup>10</sup>;
- Annick Van Overstraeten<sup>11</sup>;
- Karin Koks - van der Sluijs;
- Piet Vercruysse en
- Pierre Nothomb<sup>12</sup>.

---

<sup>7</sup> Mandaat uitgeoefend door A<sup>3</sup> Management bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Marnix GALLE

<sup>8</sup> Mandaat uitgeoefend door AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Alexander HODAC

<sup>9</sup> Mandaat uitgeoefend door Zou2 bvba, vertegenwoordigd door Mevr. Sophie LAMBRIGHS

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

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

<sup>12</sup> Mandaat uitgeoefend door Arfin bvba, vertegenwoordigd door Dhr. Pierre NOTHOMB



## FINANCIËLE KALENDER

Algemene Vergadering 2018	24 mei 2018
Halfjaarresultaten 2018	30 augustus 2018
Algemene Vergadering 2019	23 mei 2019

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren BCVBA vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, heeft bevestigd dat de controle van het ontwerp van de geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat en het ontwerp van de geconsolideerde staat van financiële positie nagenoeg beëindigd is en dat tot op heden geen materiële afwijkingen werden vastgesteld. De commissaris heeft tevens bevestigd dat de boekhoudkundige informatie opgenomen in dit persbericht, zonder materiële afwijkingen overeenstemt met het ontwerp van de geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat en het ontwerp van de geconsolideerde staat van financiële positie op basis waarvan het is opgemaakt.

---

### Meer informatie:

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

\* permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

### Over de Groep IMMOBEL

IMMOBEL is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar van België. De Groep ontwikkelt en verkoopt sinds 1863 vernieuwende stadsprojecten en speelt daarbij telkens feilloos in op de noden van steden en hun inwoners. IMMOBEL heeft een veelzijdige expertise in de segmenten huisvesting, kantoren, retail en verkavelingen dankzij de dynamische strategie ende inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers, waardoor het bedrijf zich ook internationaal heeft kunnen ontplooiën (Groothertogdom Luxemburg, Polen en sinds kort ook in Frankrijk). Vandaag telt de portefeuille meer dan 800,000 m<sup>2</sup> (exclusief Frankrijk) in fase van ontwikkeling. De beurskapitalisatie van IMMOBEL bedraagt meer dan 550 MEUR, waardoor het bedrijf algemeen wordt erkend als een van de marktleiders.

Voor meer informatie: [www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)





## BIJLAGE - GECONSOLIDEERDE JAARREKENING OP 31 DECEMBER 2017

### GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE PÖSITIE (in duizenden €)

ACTIVA	31/12/2017	31/12/2016
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>74 975</b>	<b>88 346</b>
Immateriële vaste activa	405	142
Materiële vaste activa	1 034	898
Vastgoedbeleggingen	2 960	2 874
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerd ondernemingen	59 528	70 215
Overige financiële vaste activa	1 259	3 730
Uitgestelde belastingvorderingen	4 167	7 042
Overige vaste activa	5 623	3 445
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>725 267</b>	<b>627 886</b>
Voorraden	518 514	443 115
Handelsvorderingen	11 694	12 112
Fiscale vorderingen	165	837
Overige vlottende activa	36 201	32 471
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17 641
Overige financiële vlottende activa	768	1 072
Geldmiddelen en kasequivalenten	157 926	120 638
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>800 242</b>	<b>716 232</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2017	31/12/2016
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>303 578</b>	<b>314 949</b>
EIGEN VERMOGEN VAN IMMOBEL	303 561	311 032
Kapitaal	97 256	97 189
Ingehouden winsten	206 224	213 248
Reserves	82	595
MINDERHEIDSBELANGEN	17	3 917
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>346 190</b>	<b>286 685</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	672	102
Uitgestelde belastingsschulden	6 507	2 803
Financiële verplichtingen	330 090	281 578
Afgeleide financiële instrumenten	1 568	1 699
Handelsschulden		503
Overige langlopende verplichtingen	7 352	
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>150 474</b>	<b>114 598</b>
Voorzieningen	1 355	1 780
Financiële verplichtingen	63 340	40 532
Afgeleide financiële instrumenten		90
Handelsschulden	41 493	33 763
Fiscale verplichtingen	6 211	11 934
Overige kortlopende verplichtingen	38 075	26 499
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>800 242</b>	<b>716 232</b>



**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden €)**

	31/12/2017	31/12/2016
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>148 999</b>	<b>298 634</b>
Omzet	145 000	262 174
Overige bedrijfsopbrengsten	3 999	36 460
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>-127 082</b>	<b>-238 657</b>
Kostprijs van de omzet	-106 711	-220 132
Kosten voor commercialisatie	-2 177	
Administratiekosten	-18 194	-18 525
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>3 379</b>	<b>7 719</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	4 368	8 249
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 989	- 530
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>25 296</b>	<b>67 696</b>
Renteopbrengsten	2 199	1 951
Rentelasten	-4 178	-4 793
Overige financiële opbrengsten	1 152	1 507
Overige financiële kosten	-3 941	-2 539
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-4 768</b>	<b>-3 874</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>20 529</b>	<b>63 822</b>
Belastingen	-9 596	-10 183
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>10 933</b>	<b>53 639</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>10 933</b>	<b>53 639</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 102	1 165
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>	<b>11 035</b>	<b>52 474</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>10 933</b>	<b>53 639</b>
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		27
Omrekeningsverschillen		27
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	- 560	158
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	- 560	158
Uitgestelde belastingen		
<b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>- 560</b>	<b>185</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>10 373</b>	<b>53 824</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 102	1 165
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>	<b>10 475</b>	<b>52 659</b>
<b>NETTORESULTAAT VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)</b>	<b>1.26</b>	<b>5.99</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)</b>	<b>1.18</b>	<b>6.01</b>