



IMMOBEL  
since 1863

# COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

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



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



## I. COMPTES CONSOLIDÉS

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

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Publié	31/12/2015 IMMOBEL SA Publié
<b>REVENUS OPÉRATIONNELS</b>		<b>298 634</b>	<b>93 824</b>	<b>60 641</b>
Chiffre d'affaires	2	262 174	87 963	53 926
Autres produits opérationnels	3	36 460	5 861	6 715
<b>CHARGES OPÉRATIONNELLES</b>		<b>-238 657</b>	<b>-62 034</b>	<b>-53 113</b>
Coût des ventes	4	-220 132	-52 844	-33 695
Frais d'administration et commercialisation	5	-7 338	-1 688	-6 796
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)	5	- 965	- 548	-2 638
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	14	45	-	115
Autres charges opérationnelles	7	-10 267	-6 954	-10 099
<b>COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>		<b>7 719</b>	<b>5 574</b>	<b>- 445</b>
Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées	8	8 249	-	-
Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées	8	- 530	5 574	- 445
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>67 696</b>	<b>37 364</b>	<b>7 083</b>
Produits d'intérêt		1 951	3 426	2 271
Charges d'intérêt		-4 793	-8 103	-8 281
Autres produits financiers		1 507	850	135
Autres charges financières		-2 539	-1 655	- 556
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	9	<b>-3 874</b>	<b>-5 482</b>	<b>-6 431</b>
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>63 822</b>	<b>31 882</b>	<b>652</b>
Impôts	10	-10 183	-6 245	52
<b>RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES</b>		<b>53 639</b>	<b>25 637</b>	<b>704</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>53 639</b>	<b>25 637</b>	<b>704</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		1 165	1 275	- 34
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>52 474</b>	<b>24 362</b>	<b>738</b>
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>		<b>53 639</b>	<b>25 637</b>	<b>704</b>
<b>Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>		<b>27</b>	<b>2</b>	<b>54</b>
Ecart de conversion		27	2	54
<b>Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats</b>		<b>158</b>	<b>53</b>	<b>178</b>
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies		158	53	178
<b>Impôts différés</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL</b>		<b>185</b>	<b>55</b>	<b>232</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE</b>		<b>53 824</b>	<b>25 692</b>	<b>936</b>
Parts ne donnant pas le contrôle		1 165	1 275	- 34
<b>PART D'IMMOBEL</b>		<b>52 659</b>	<b>24 417</b>	<b>970</b>
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)</b>	11	<b>5,99</b>	<b>4,15</b>	<b>0,18</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)</b>	11	<b>6,01</b>	<b>4,16</b>	<b>0,24</b>



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

ACTIFS	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Publié	31/12/2015 IMMOBEL SA Publié
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>88 346</b>	<b>108 165</b>	<b>67 538</b>
Immobilisations incorporelles	12	142	25	169
Immobilisations corporelles	13	898	296	730
Immeubles de placement	14	2 874	2 715	2 829
Participations dans les coentreprises et entreprises associées	15	70 215	66 122	63 373
Autres actifs financiers non-courants		3 730	28 328	-
Actifs d'impôts différés	16	7 042	1 531	186
Autres actifs non courants		3 445	9 149	251
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>627 886</b>	<b>283 186</b>	<b>379 607</b>
Stocks	17	443 115	175 414	334 541
Créances commerciales	18	12 112	6 712	6 037
Créances fiscales		837	332	178
Autres actifs courants	19	32 471	8 311	10 370
Avances aux coentreprises et entreprises associées		17 641	-	11 529
Autres actifs financiers courants		1 072	5 730	-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	120 638	86 687	16 952
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>716 232</b>	<b>391 351</b>	<b>447 145</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>				
	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Publié	31/12/2015 IMMOBEL SA Publié
<b>CAPITAUX PROPRES TOTAUX</b>	21	<b>314 949</b>	<b>165 466</b>	<b>194 358</b>
<b>CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL</b>		<b>311 032</b>	<b>156 347</b>	<b>194 375</b>
Capital		97 189	60 302	60 302
Résultats non distribués		213 248	95 989	133 596
Réserves		595	56	477
<b>PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE</b>		<b>3 917</b>	<b>9 119</b>	<b>- 17</b>
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>286 685</b>	<b>160 547</b>	<b>145 534</b>
Pensions et obligations similaires	22	102	-	264
Impôts différés		2 803	6 702	-
Provisions		-	52	4
Dettes financières	20	281 578	152 191	143 757
Instruments financiers dérivés	20	1 699	1 570	-
Dettes commerciales	24	503	-	1 509
Autres passifs non-courants		-	32	-
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>114 598</b>	<b>65 338</b>	<b>107 253</b>
Provisions	23	1 780	-	3 728
Dettes financières	20	40 532	26 560	62 267
Instruments financiers dérivés	20	90	88	140
Dettes commerciales	24	33 763	14 319	18 894
Dettes fiscales		11 934	6 149	163
Autres passifs courants	25	26 499	18 222	22 061
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS</b>		<b>716 232</b>	<b>391 351</b>	<b>447 145</b>



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

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

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

<sup>1</sup> voir note préalable à la fusion par absorption d'ALLFIN GROUP



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

	CAPITAL	RÉSULTAT S NON DISTRIBUÉ S	RESERVES D'ACQUI- -TION	ECARTS DE CONVER- SION	RÉSERVES ASSOCIÉE S AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBU- ABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNAN T PAS LE CONTRÔL E	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
<b>2015 ALLFIN GROUP</b>								
Situation au 01-01-2015	37 054	102 372	-	54	0	139 480	7 825	147 305
Résultat global de la période	-	24 362	-	2	53	24 417	1 275	25 692
Dividendes payés	-	-7 632	-	-	-	-7 632	-	-7 632
Autres mouvements	-	82	-	-	-	82	19	101
<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>16 812</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>53</b>	<b>16 867</b>	<b>1 294</b>	<b>18 161</b>
Situation au 31-12-2015	37 054	119 184	-	56	53	156 347	9 119	165 466
<b>2015 IMMOBEL SA</b>								
Situation au 01-01-2015	60 302	136 156	-	- 57	302	196 703	8	196 711
Résultat global de la période	-	738	-	54	178	970	- 34	936
Dividendes payés	-	-3 298	-	-	-	-3 298	-	-3 298
Autres mouvements	-	-	-	-	-	-	9	9
<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>-</b>	<b>-2 560</b>	<b>-</b>	<b>54</b>	<b>178</b>	<b>-2 328</b>	<b>- 25</b>	<b>-2 353</b>
Situation au 31-12-2015	60 302	133 596	-	- 3	480	194 375	- 17	194 358
<b>2016</b>								
Situation au 01-01-2016	60 302	119 184	-23 248	56	53	156 347	9 119	165 466
Résultat global de la période	-	52 474	-	27	158	52 659	1 165	53 824
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054	-	148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Dividendes payés <sup>2</sup>	-	-27 979	-	-	-	-27 979	-4 200	-32 179
Autres mouvements	- 167	15	9 855	-	-	9 703	-2 131	7 572
<b>Mouvements de l'exercice</b>	<b>36 887</b>	<b>24 510</b>	<b>157 972</b>	<b>- 99</b>	<b>638</b>	<b>219 908</b>	<b>-5 202</b>	<b>214 706</b>
<b>Actions propres détenues :</b>								
Juste valeur au 29-06-2016	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Ajustement sur la base du cours de bourse du 31-12-2016	-	-	-9 855	-	-	-9 855	-	-9 855
<b>Valeur des actions propres détenues</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-65 223</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-65 223</b>	<b>-</b>	<b>-65 223</b>
Situation au 31-12-2016	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949

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

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

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

<sup>2</sup> Dividendes payés préalablement à l'acquisition inversée aux actionnaires d'ALLFIN GROUP.



## **E. PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES**

### **1) INFORMATIONS GÉNÉRALES**

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

### **2) DÉCLARATION DE CONFORMITÉS AUX IFRS**

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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





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

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

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

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

### **3) PRÉPARATION ET PRÉSENTATION DES ÉTATS FINANCIERS**

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

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

### **4) PRINCIPES DE CONSOLIDATION**

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

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

#### **FILIALES**

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

Le Groupe a le contrôle lorsqu'il :

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

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

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

#### **PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES**

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

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



### PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

### DATES DE CLÔTURE DISTINCTES

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

### REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

#### **GOODWILL**

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

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

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

#### **GOODWILL NÉGATIF**

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

## **5) DEVICES ÉTRANGÈRES**

### CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

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



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

#### **TRANSACTIONS EN DEVISES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE**

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

#### **6) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**

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

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

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

#### **7) IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

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

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

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

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

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

#### **8) IMMEUBLES DE PLACEMENT**

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



## 9) CONTRATS DE LOCATION

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

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

### LOCATION-FINANCEMENT

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

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

### LOCATION SIMPLE

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

## 10) INSTRUMENTS FINANCIERS

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

### CRÉANCES COMMERCIALES

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

### TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

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

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

### Flux de trésorerie

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

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



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

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

#### CAPITAUX PROPRES

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

#### EMPRUNTS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES

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

#### DETTES COMMERCIALES

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

#### INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

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

### **11) STOCKS**

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

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

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

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



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

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

## **12) PROVISIONS**

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

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

### **GARANTIES**

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

### **PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS**

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

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

## **13) AVANTAGES DU PERSONNEL POSTÉRIEURS À L'EMPLOI**

Obligations en matière de pension

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

- Plans de pension de type « Cotisations définies »

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

- Plans de pension de type « Prestations définies »

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

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

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



### Bonus

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

### **14) SUBSIDES À L'INVESTISSEMENT**

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

### **15) PRODUITS DES ACTIVITÉS ORDINAIRES**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **16) DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS**

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



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

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

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

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

## **17) COÛTS D'EMPRUNT**

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

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

## **18) IMPÔTS**

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

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

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

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

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

## **19) ACTIVITÉS ABANDONNÉES**

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





## **20) SOURCES PRINCIPALES D'INCERTITUDE RELATIVES AUX ESTIMATIONS**

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

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

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

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

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

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

## **21) SOCIETES MOMENTANEEES**

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

## **22) INFORMATION SECTORIELLE**

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

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



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

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

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

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

### 1) LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS REFLÈTENT :

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

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

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



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

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

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

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

**Les tableaux ci-après présentent :**

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



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

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

### LES AJUSTEMENTS SONT RELATIFS A :

#### Participations dans les coentreprises et entreprises associées :

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

#### Autres actifs :

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

#### Autres passifs :

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

#### Capitaux propres totaux :

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



## FLUX DE TRÉSORERIE RÉSULTANT DE L'ACQUISITION INVERSÉE

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

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

### INFORMATION "PRO FORMA"

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

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

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



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

### 1) INFORMATION SECTORIELLE - DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

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

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

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

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

Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres.

Le Conseil d'Administration considère que les données financières en application de la méthode de consolidation proportionnelle (hors IFRS 11) donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

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

#### SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

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



## SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

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

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



## SYNTHESE DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (VUE INTERNE)

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ
Actifs sectoriels	200 338	335 102	105 589	641 029
Eléments non affectés <sup>3</sup>				145 363
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>				<b>786 392</b>
Passifs sectoriels	28 494	30 290	6 772	65 556
Eléments non affectés <sup>3</sup>				405 887
<b>TOTAL DES PASSIFS</b>				<b>471 443</b>
	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	POLOGNE	TOTAL
Actifs sectoriels	447 161	122 354	71 514	641 029
Actifs sectoriels non courants	3 696	145	37	3 878

STOCKS	31/12/2016
Ventilation de cette rubrique par secteur :	
Bureaux	192 120
Résidentiel	294 989
Lotissement	96 892
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>584 001</b>
Ventilation de cette rubrique par zone géographique :	
Belgique	402 365
Grand-Duché de Luxembourg	112 036
Pologne	69 600
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>584 001</b>

## TABLEAU DE RÉCONCILIATION

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

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

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





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

### DONNÉES FINANCIÈRES PAR SECTEUR

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

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



## DONNÉES FINANCIÈRES PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

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

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



## 2) CHIFFRE D'AFFAIRES

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

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

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

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

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

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

## 3) AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS

Se décomposent comme suit :

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

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

31/12/2016

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



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

#### 4) COÛT DES VENTES

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

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

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

#### 5) FRAIS D'ADMINISTRATION ET COMMERCIALISATION

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

Ils se décomposent comme suit :

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

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

#### 6) AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS

Se décomposent comme suit :

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



## 7) AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES

Se décomposent comme suit :

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

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

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

**Obligations en matière de location simple :**

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Montant total des paiements comptabilisés en charge de la période	- 628	- 377	- 357
Montant total des paiements minimaux à effectuer :			
- à moins d'un an	- 794	- 393	- 339
- à plus d'un an mais moins de 5 ans	-1 113	-1 212	- 403
- à plus de 5 ans	- 131	-	-

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

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

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

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



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

Principales composantes des variations des provisions :

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

## 8) COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

Ces gains se résument comme suit :

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

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

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

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

## 9) RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

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



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

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

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

## 10) IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

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

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

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



## 11) RÉSULTAT PAR ACTION

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

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

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

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

## 12) IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

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

## 13) IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

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

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





#### 14) IMMEUBLES DE PLACEMENT

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

Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

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

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

Principales hypothèses retenues pour déterminer la juste valeur :

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

#### 15) PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES

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

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

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

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



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

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

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



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

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

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



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

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

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

Valeur comptable des actifs mis en gage pour sûretés de dettes	314 308
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant	180 675

Pour la plupart des crédits bancaires ci-avant, la société IMMOBEL SA s'est engagée à fournir les moyens nécessaires à ses filiales pour mener à bien les différents projets (engagements « cash deficiency » et « cost overrun »).

Il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs des coentreprises et entreprises associées, ni de risques spécifiques ou d'engagements hormis ceux relatifs aux crédits bancaires.



## 16) IMPÔTS DIFFÉRÉS

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et des crédits d'impôts. Les variations des impôts différés bilantaires survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans le compte de résultat sauf si elles se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

	ACTIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS			PASSIFS D'IMPÔTS DIFFÉRÉS		
	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Pertes fiscales	700	2 230	186	-	-	-
Stocks	4 988	262	-	2 544	7 166	-
Dettes financières	785	-	-	-	8	-
Instruments financiers	568	-	-	32	-	-
Autres actifs et passifs	-	-	-	227	489	-
Compensation impôts différés actifs et passifs	-	- 961	-	-	- 961	-
<b>TOTAL</b>	<b>7 042</b>	<b>1 531</b>	<b>186</b>	<b>2 803</b>	<b>6 702</b>	<b>-</b>
<b>VALEUR AU 1ER JANVIER</b>	<b>1 531</b>			<b>6 702</b>		
Actifs / Passifs résultant de l'acquisition inversée	6 538			2 026		
Cessions	-			- 478		
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	-1 027			-5 447		
<b>AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>7 042</b>			<b>2 803</b>		
<b>MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :</b>					<b>47 841</b>	
Expirant fin 2017					207	
Expirant fin 2018					1 742	
Expirant fin 2019					9 610	
Expirant fin 2020					794	
Expirant fin 2021					687	
Non limitées dans le temps					34 801	



## 17) STOCKS

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente. La ventilation de cette rubrique par secteur est la suivante :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	120 842	22 434	189 722
Résidentiel	225 381	152 980	54 108
Lotissement	96 892	-	90 711
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>443 115</b>	<b>175 414</b>	<b>334 541</b>

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Belgique	340 144	154 038	235 844
Grand-Duché de Luxembourg	43 901	21 376	34 500
Pologne	59 070	-	64 197
<b>TOTAL STOCKS</b>	<b>443 115</b>	<b>175 414</b>	<b>334 541</b>

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31/12/2016
<b>STOCKS AU 1ER JANVIER</b>	<b>175 414</b>
Achats et développements de l'exercice	222 222
Actifs résultant de l'acquisition inversée	294 789
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises (IFRS 3)	3 633
Cessions de l'exercice	-219 902
Capitalisation des loyers perçus et restant à percevoir	-18 424
Variations de périmètre	-17 201
Coûts d'emprunts	2 589
Réductions de valeurs actées	- 5
<b>MUTATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>267 701</b>
<b>STOCKS AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>443 115</b>

Composantes par secteur des mouvements de la période :	Achats et Développements	Cessions	Capitalisation des loyers	Variation de Périmètre	Fusion IMMOBEL / ALLFIN	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Bureaux	50 221	-114 465	-4 481		167 625	- 487	- 5	98 408
Résidentiel	148 941	-96 635	-13 943	-17 201	48 406	2 833		72 401
Lotissement	23 060	-8 802			82 391	243		96 892
<b>Total</b>	<b>222 222</b>	<b>-219 902</b>	<b>-18 424</b>	<b>-17 201</b>	<b>298 422</b>	<b>2 589</b>	<b>- 5</b>	<b>267 701</b>
Composantes par zone géographique des mouvements de la période :	Achats et Développements	Cessions	Capitalisation des loyers	Variation de Périmètre	Fusion IMMOBEL / ALLFIN	Coûts d'emprunts	Dépréciations nettes	Net
Belgique	180 401	-217 201	-13 943	-3 032	239 086	800	- 5	186 106
Grand-Duché de Luxembourg	42 949	-2 701	-4 481	-14 169	260	667		22 525
Pologne	-1 128				59 076	1 122		59 070
<b>Total</b>	<b>222 222</b>	<b>-219 902</b>	<b>-18 424</b>	<b>-17 201</b>	<b>298 422</b>	<b>2 589</b>	<b>- 5</b>	<b>267 701</b>



### Risque de marché

A l'exception des risques et incertitudes inhérents au métier exercé par le Groupe (tels que notamment une hausse significative des taux d'intérêts, le retournement du marché immobilier, l'évolution de la conjoncture économique mondiale, le désintéressement des investisseurs dans le marché immobilier, un resserrement des conditions de crédit de la part des banquiers,...) et au vu des permis de bâtir déjà délivrés, le Conseil d'Administration est confiant dans l'obtention des permis nécessaires en vue du développement des projets actuels du Groupe et n'a pas noté aujourd'hui, sur base des informations en sa possession, de risques ou incertitudes majeurs pouvant nuire significativement aux résultats futurs du Groupe.

Les principaux risques et incertitudes sont développés dans le Rapport de Gestion.

## 18) CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux	1 163	-	2 532
Résidentiel	5 642	6 712	573
Lotissement	5 307	-	2 932
<b>TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES</b>	<b>12 112</b>	<b>6 712</b>	<b>6 037</b>

L'analyse du retard de paiement se présente comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
Échus < 3 mois	6 088	5 954	1 060
Echus > 3 mois < 6 mois	401	-	498
Echus > 6 mois < 12 mois	386	-	27
Échus > 1 an	2 672	-	99

### Risque de crédit

Le risque de crédit est lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe.

De par la nature des clients qui sont essentiellement soit des investisseurs connus, soit des clients publics ou assimilés, le Groupe ne recourt à aucun instrument de couverture de risque de crédit client.

Les clients sont suivis de façon régulière et des réductions de valeur adéquates sont actées pour couvrir les montants considérés comme non recouvrables.

Au 31 décembre 2016, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances.

Les réductions de valeur actées sur créances commerciales évoluent comme suit :

	31/12/2016
<b>SITUATION AU 1ER JANVIER</b>	<b>22</b>
Additions	65
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	214
<b>MUTATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>279</b>
<b>SITUATION AU 31 DECEMBRE</b>	<b>301</b>



## 19) AUTRES ACTIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Autres créances	29 053	3 770	9 392
dont : acomptes et garanties versées	3 600	-	2 203
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	5 307	2 123	1 385
créance sur vente (escrow account)	-	-	2 050
subsidés et indemnités à recevoir	1 066	-	1 617
loyers non échus sur projets en développement	16 311	-	-
autres	2 769	1 647	2 137
Charges à reporter et produits acquis	3 418	4 541	978
dont : sur projets en développement	3 082	1 774	663
autres	336	2 767	315
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>32 471</b>	<b>8 311</b>	<b>10 370</b>

Les autres actifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	31/12/2016
Bureaux	3 052
Résidentiel	26 712
Lotissement	2 707
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>32 471</b>

## 20) INFORMATIONS RELATIVES À L'ENDETTEMENT FINANCIER NET

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à € -201 472 milliers au 31 décembre 2016 contre € - 92 064 milliers au 31 décembre 2015.

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	120 638	86 687	16 952
Dettes financières non courantes (-)	281 578	152 191	143 757
Dettes financières courantes (-)	40 532	26 560	62 267
<b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-201 472</b>	<b>-92 064</b>	<b>-189 072</b>

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 64 % au 31 décembre 2016.

### Trésorerie et équivalents de trésorerie

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à € 120 638 milliers par rapport à € 86 687 milliers

à fin 2015, soit une augmentation de € 33 951 milliers. Les valeurs disponibles se détaillent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois	-	-	-
Valeurs disponibles	120 638	86 687	16 952
<b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b>	<b>120 638</b>	<b>86 687</b>	<b>16 952</b>





L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer les projets détenus par les différentes sociétés.

## DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de € 143 359 milliers, passant de € 178 751 milliers au 31 décembre 2015 à € 322 110 milliers au 31 décembre 2016. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Emprunts obligataires non subordonnés :			
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR	59 666	-	59 396
- échéance 28-03-2018 taux de 5,5 % - valeur nominale 60 MEUR - juste valeur	2 310	-	-
- échéance 27-06-2019 taux de 6,75 % - valeur nominale 35,65 MEUR	35 425	35 298	-
Emprunts bancaires	184 177	116 893	84 361
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES</b>	<b>281 578</b>	<b>152 191</b>	<b>143 757</b>
Emprunt obligataire échéance 21-12-2016 - 7 % - valeur nominale 40 MEUR	-	-	39 843
Emprunts bancaires	36 581	26 560	19 817
Intérêts non échus	3 951	-	2 607
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES</b>	<b>40 532</b>	<b>26 560</b>	<b>62 267</b>
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>322 110</b>	<b>178 751</b>	<b>206 024</b>
Dettes financières à taux fixes	97 401	89 823	99 239
Dettes financières à taux variables	220 758	88 928	104 178
Intérêts non échus	3 951	-	2 607
Montant des dettes garanties par des sûretés	220 758		104 178
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	402 374		308 524
Les dettes financières ont évolué comme suit :	31/12/2016		
<b>DETTES FINANCIÈRES AU 1ER JANVIER</b>	<b>178 751</b>		
Dettes contractées	107 009		
Dettes remboursées	-133 627		
Dettes résultant de l'acquisition inversée	165 717		
Ajustement à la juste valeur résultant du regroupement d'entreprises	5 834		
Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	-3 524		
Intérêts sur emprunts obligataires payés	-2 340		
Intérêts sur emprunts obligataires non échus	3 951		
Amortissements des frais d'émission d'emprunts obligataires	339		
<b>VARIATION DE L'EXERCICE</b>	<b>143 359</b>		
<b>DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>322 110</b>		

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

Excepté les emprunts obligataires, le financement du Groupe et les financements des projets du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois, + marge commerciale.

IMMOBEL dispose au 31 décembre 2016 de 2 lignes de crédit Corporate, l'une de € 60 millions, non utilisée au 31 décembre 2016, l'autre de € 30 millions, entièrement utilisée au 31 décembre. Ces 2 lignes de crédit viennent à échéance en juin 2017.

En outre, IMMOBEL dispose au 31 décembre 2016 de lignes de crédit bancaires confirmées de € 234 millions dont € 195 millions utilisés à fin décembre 2016.



Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets.

Au 31 décembre 2016, la valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour garantir le Crédit Corporate et les Crédits Project Financing s'élève à € 402 millions.

Le tableau ci-après résume l'échéancier des dettes financières du Groupe :

ECHÉANT EN	2017	2018	2019	2020	2022	2024	Total
Emprunts obligataires	-	62 310	35 650	-	-	-	97 960 *
Emprunts obligataires - Intérêts	3 951	-	-	-	-	-	3 951
Crédit Corporate	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Crédits Project Financing	6 581	73 930	58 747	31 750	8 600	11 150	190 758
<b>MONTANT TOTAL DES DETTES</b>	<b>40 532</b>	<b>136 240</b>	<b>94 397</b>	<b>31 750</b>	<b>8 600</b>	<b>11 150</b>	<b>322 669</b>

\* Le montant inscrit au bilan, € 97 401 milliers, comprend € 559 milliers de frais restant à amortir jusqu'aux

échéances en 2018 et 2019.

### RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Sur la base de la situation au 31 décembre 2016, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de € 2 208 milliers. Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d'intérêts.

Au 31 décembre 2016, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

Périodes	Options	Prix d'exercice	Montants notionnels
09/2015 - 09/2018	IRS achetée	0,10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS achetée	0,86%	53 122
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheté	2,00%	10 000
	<b>Total</b>		<b>115 122</b>

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais du compte de résultats consolidé, étant donné qu'ils ne sont pas comptabilisés comme des instruments de couverture.

	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
<b>JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>			
Couverture de flux de trésorerie :			
- Options CAP achetées	0	-	0
- Options IRS achetées	1 789	1 658	140
<b>TOTAL</b>	<b>1 789</b>	<b>1 658</b>	<b>140</b>
<b>VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS</b>			
<b>SITUATION AU 1ER JANVIER</b>	<b>1 658</b>		
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	268		
Variation de juste valeur reconnue dans le compte de résultats consolidé	- 137		
<b>SITUATION AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>1 789</b>		

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 31 décembre 2016.



## Informations sur la juste valeur des instruments financiers

Le tableau ci-après présente les différentes classes d'actifs et passifs financiers avec leur valeur comptable tel que présentée au bilan et leur juste valeur respective et ventilée selon la catégorie d'évaluation.

La juste valeur des instruments financiers est déterminée comme suit :

- Si leur échéance est à court terme (ex : dettes et créances commerciales), la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les dettes à taux fixe, sur base d'une actualisation des flux à taux de marché,
- Pour les dettes à taux variable, la juste valeur est présumée similaire au coût amorti,
- Pour les instruments financiers dérivés, la juste valeur est déterminée sur base d'une actualisation des flux futurs estimés en fonction des courbes de taux d'intérêts forward. Cette valeur est communiquée par l'institution financière contrepartie,
- Pour les obligations cotées, sur base de la cotation à la clôture (niveau 1).
- Les évaluations de la juste valeur des actifs et passifs financiers peuvent être classées dans un des niveaux suivants :
- Niveau 1 : la juste valeur des actifs et passifs financiers avec des conditions standards et négociées sur des marchés actifs et liquides est déterminée sur base des prix cotés sur les marchés actifs pour des actifs et passifs similaires,
- Niveau 2 : la juste valeur des autres actifs et passifs financiers est déterminée selon des modèles de valorisation généralement acceptés sur base de flux de trésorerie actualisés en utilisant des prix de transactions observables sur le marché et des cotations pour des instruments similaires. Ceci concerne principalement des instruments financiers dérivés,
- Niveau 3 : la juste valeur des actifs et passifs financiers restants sont déduits de techniques de valorisation comprenant des données qui ne sont basées sur des données de marché observables.

	Niveau de la juste valeur	Valeur comptable 31-12-2016	Montants comptabilisés conformément à IAS 39	
			Au coût amorti	A la juste valeur par le biais du compte de résultats
				Juste valeur 31-12-2016
<b>ACTIFS</b>				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Niveau 1	120 638	120 638	120 638
Autres actifs financiers non courants	Niveau 2	3 730	3 730	3 730
Autres actifs non courants	Niveau 2	3 445	3 445	3 445
Créances commerciales	Niveau 2	12 112	12 112	12 112
Autres créances d'exploitation	Niveau 2	50 112	21 899	21 899
Autres actifs financiers courants	Niveau 2	1 072	1 072	1 072
<b>TOTAL</b>		<b>191 109</b>	<b>162 896</b>	<b>162 896</b>
<b>PASSIFS</b>				
Dettes portant intérêts	Niveaux 1 et 2	315 849	315 849	318 159
Dettes commerciales	Niveau 2	34 266	34 266	34 266
Autres dettes d'exploitation	Niveau 2	30 450	30 450	30 450
Instruments financiers dérivés	Niveau 2	1 789		1 789
<b>TOTAL</b>		<b>382 354</b>	<b>380 565</b>	<b>383 015</b>

### RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe ne s'engage dans de nouveaux projets que lorsqu'elle a le financement ad-hoc, par moyens corporate, financements spécifiques ou pré-ventes. De ce fait, le risque de liquidité lié au déroulement d'un projet est très limité.



## ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour la plupart des dettes financières mentionnées ci-avant, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autre des capitaux propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Au 31 décembre 2016, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

## RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe n'a recours à aucune couverture de taux de change pour ses activités de développement. La monnaie fonctionnelle de l'activité «bureaux» actuellement développée en Pologne a été déterminée comme étant l'EUR, ce qui élimine tout risque de change.

## 21) CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres s'élèvent à € 314 949 milliers contre € 165 466 milliers au 31 décembre 2015, soit une augmentation de € 149 483 milliers. L'explication de la variation des capitaux propres totaux est mentionnée au tableau consolidé des variations des capitaux propres.

### Gestion des risques liés au capital

IMMOBEL veille à optimiser sa structure de capitaux permanents par un rapport équilibré entre le capital et l'endettement long terme. L'objectif est de maximiser la valeur pour l'actionnaire tout en gardant la flexibilité financière requise pour mener à bien les projets de développement. D'autres éléments interviennent dans la prise de décision tels que le retour attendu de chaque projet et le maintien de certains ratios bilantaires.

## 22) PENSIONS ET OBLIGATIONS SIMILAIRES

Les pensions et obligations similaires couvrent les obligations du Groupe en matière d'assurance groupe.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies (DBO) diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

	31/12/2016
<b>ETAT DE LA SITUATION FINANCIÈRE</b>	
Valeur actuelle des obligations	2 899
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-2 797
<b>PASSIF NET DÉCOULANT DE L'OBLIGATION AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES</b>	<b>102</b>
<b>ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	
Coût des services rendus	- 81
Charge d'intérêt découlant de l'obligation au titre des prestations définies	- 43
Produit d'intérêt sur les actifs du régime	40
Coûts administratifs hors gestion des actifs du régime	- 6
<b>MONTANTS COMPTABILISÉS AU COMPTE DE RÉSULTATS</b>	<b>- 90</b>
(Gains)/pertes actuariels découlant des obligations au titre des prestations définies, provenant de:	
- modifications des hypothèses financières	- 134
- rendement sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts) <sup>1</sup>	97
- ajustements découlant de l'expérience	195
<b>RÉÉVALUATIONS DU PASSIF NET AU TITRE DES PRESTATIONS DÉFINIES COMPTABILISÉES DANS LES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL</b>	<b>159</b>
<b>COÛT DES RÉGIMES À PRESTATIONS DÉFINIES</b>	<b>69</b>



<b>VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1ER JANVIER</b>	<b>3 749</b>
Coût des services rendus	81
Coût d'intérêt	43
Cotisations des participants des régimes	16
(Gains)/pertes actuariels	- 61
Avantages versés	- 928
<b>VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>2 899</b>

<b>JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1ER JANVIER</b>	<b>3 486</b>
Produit d'intérêt sur les actifs des régimes	40
Cotisations de l'employeur	92
Cotisations des participants des régimes	16
Avantages versés	- 928
Rendements sur les actifs du plan (hors produits d'intérêts) <sup>4</sup>	97
Coûts administratifs	- 6
<b>JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>2 797</b>

<b>COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR ATTENDUE POUR L'EXERCICE 2017</b>	<b>66</b>
---	-----------

<b>HYPOTHÈSES ACTUARIELLES UTILISÉES POUR DÉTERMINER LES OBLIGATIONS</b>	<b>31/12/2016</b>
Taux d'actualisation	1,30%
Taux de croissance attendu des salaires	3,50%
Taux d'inflation moyen	2,00%
Table de mortalité utilisée	MR/FR-3

<b>SENSITIVITÉ DES OBLIGATIONS AU 31-12-2016</b>			
Taux d'actualisation	0,60%	1,10%	0,10%
Montant des obligations	2 899	2 781	3.029

Les régimes de retraite sont financés par une assurance de groupe. Les actifs sous-jacents sont principalement investis en obligations. Le gain actuariel reconnu dans l'état consolidé du résultat global s'élève à € 158 milliers.

Le montant cumulé des gains et pertes actuariels reconnus dans l'état consolidé du résultat global s'élève à € 691 milliers.

Plans de pension belges avec garantie de rendement : 20 employés bénéficient de plans à cotisations soumis à la loi belge sur les pensions complémentaires (garantie de rendement minimum). La loi du 18 décembre 2015 fixe le taux minimum garanti comme suit :

- Pour les contributions payées jusqu'au 31 décembre 2015, les taux appliqués depuis 2004 continuent à s'appliquer (soit 3,25% et 3,75% sur les contributions payées respectivement par l'employeur et l'employé).
- Pour les cotisations payées à partir du 1er janvier 2016, les taux de 3,25% et 3,75% sont remplacés par un taux égal à la moyenne des rendements des 24 derniers mois des OLO multipliée par un pourcentage. Ce nouveau taux doit être compris entre 1,75% et 3,75% et change chaque année.

## **COTISATIONS DE L'EMPLOYEUR DANS LE CADRE DU PLAN À COTISATIONS DÉFINIES (DBC) 35**

<sup>4</sup> Le rendement sur les actifs du plan (excluant les produits d'intérêts) pour l'année 2016 s'explique d'une part par la valorisation de la juste valeur des actifs du plan sur base de la valeur actuelle des capitaux réduits de l'assurance groupe et d'autre part par la baisse du taux d'actualisation au-dessous des taux d'intérêt techniques garantis par la compagnie d'assurance.



## 23) PROVISIONS

Les composantes des provisions évoluent comme suit :

			31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Provisions attachées aux ventes			1 776	-	3 715
Autres provisions			4	52	17
<b>TOTAL DES PROVISIONS</b>			<b>1 780</b>	<b>52</b>	<b>3 732</b>
	<b>Attachées aux ventes</b>	<b>Autres</b>			
<b>PROVISIONS AU 1ER JANVIER</b>	<b>0</b>	<b>52</b>	<b>52</b>		
Dotations	603		603		
Utilisations	-1 769	- 7	-1 776		
Reprises		- 52	- 52		
Fusion IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 942	11	2 953		
<b>VARIATIONS DE L'EXERCICE</b>	<b>1 776</b>	<b>- 48</b>	<b>1 728</b>		
<b>PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE</b>	<b>1 776</b>	<b>4</b>	<b>1 780</b>		

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :

			31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP	31/12/2015 IMMOBEL SA
Bureaux			1 466		3 459
Résidentiel			219	52	178
Lotissement			95		95
<b>TOTAL</b>			<b>1 780</b>	<b>52</b>	<b>3 732</b>

Les provisions constituées correspondent à la meilleure estimation de la sortie de ressources considérée comme probable par le Conseil d'Administration. Le Groupe n'a pas d'indication sur le montant final du décaissement, ni sur le moment du décaissement, celui-ci dépendant notamment de décisions de justice.

Les risques liés aux ventes et aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées. En ce qui concerne les provisions attachées aux ventes, il s'agit généralement de garanties de loyers, de bonne exécution de travaux ...

Aucune provision n'est enregistrée pour les autres litiges en cours qui concernent principalement :

- des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entreprise générale qui à son tour est en général couverte par une assurance «garantie décennale» à cet effet,
- recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et/ou d'environnement introduits par des tiers auprès du Conseil d'Etat sans conséquence pécuniaire pour le Groupe.

## 24) DETTES COMMERCIALES

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	31/12/2016
Bureaux	13 637
Résidentiel	16 276
Lotissement	4 353
<b>TOTAL DETTES COMMERCIALES</b>	<b>34 266</b>
<b>DONT DETTES COMMERCIALES COURANTES</b>	<b>33 763</b>



## 25) AUTRES PASSIFS COURANTS

Les composantes de cette rubrique sont :

	31/12/2016
Dettes sociales	749
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	5 804
Acomptes reçus sur ventes	1 610
Avances de coentreprises et entreprises associées	9 220
Charges à imputer et produits à reporter	1 086
Loyers garantis découlant de ventes	4 711
Autres passifs courants	3 319
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>26 499</b>
Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :	31/12/2016
Bureaux	12 674
Résidentiel	11 291
Lotissement	2 534
<b>TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS</b>	<b>26 499</b>

## 26) PRINCIPAUX ACTIFS ET PASSIFS ÉVENTUELS

	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL SA
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives :			
- à des stocks	126 176	133 149	48 249
- à d'autres actifs	111	-	111
<b>TOTAL DES GARANTIES CONSTITUÉES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE</b>	<b>126 287</b>	<b>133 149</b>	<b>48 360</b>
Ces garanties consistent en :			
- garanties «Marchand de biens» (acquisitions avec droits d'enregistrement taux réduit)	31 409	14 320	13 166
- garanties «Loi Breyne» (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	71 513	117 650	22 761
- garanties «Bonne fin d'exécution» (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	21 317	-	10 813
- garanties «Autres» (bonne fin de paiement, locatives ...)	2 048	1 179	1 620
<b>TOTAL</b>	<b>126 287</b>	<b>133 149</b>	<b>48 360</b>
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	593 139	336 406	138 025
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	402 374	138 989	308 524
Gages sur actions d'entreprises liées	-	66 752	-
Gages sur autres actifs	-	27 401	-
<b>VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE</b>	<b>402 374</b>	<b>138 989</b>	<b>308 524</b>
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant :			
- dettes non courantes	184 177	116 541	84 361
- dettes courantes	36 581	26 650	19 817
<b>TOTAL</b>	<b>220 758</b>	<b>143 191</b>	<b>104 178</b>

Suite à des demandes en restitution relatives à des parcelles adjacentes à la nôtre, le démarrage des travaux du projet CBD ONE à Varsovie est décalé et la société ne peut estimer à ce stade les conséquences financières de ces procédures. Le 17 novembre 2016, les Actionnaires



ont, accepté un plan d'actions de performance (« Performance Share Plan 2017-2019 »), au bénéfice du Président Exécutif et du Chief Executive Officer, pour les exercices 2017, 2018 et 2019. Ce plan n'a aucun impact sur les comptes de l'exercice 2016.

## 27) VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :

	31/12/2016
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités	13 371
Autres actifs	33 550
Autres passifs	-20 815
<b>VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT</b>	<b>26 106</b>

## 28) INFORMATIONS SUR LES PARTIES LIÉES

### RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31/12/2016
A <sup>3</sup> Capital NV + Vemaco NV + A <sup>3</sup> Management BVBA	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,30%
Nombre d'actions représentatives du capital	9 997 356

### RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Il s'agit des rémunérations des Membres du Comité Exécutif et du Conseil d'Administration.

	31/12/2016
Rémunérations	2 015
Avantages postérieurs à l'emploi	29
Autres avantages	11
<b>TOTAL</b>	<b>2 055</b>

### RELATIONS AVEC LES COENTREPRISES ET LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Les relations avec des coentreprises ou entreprises associées consistent essentiellement en prêts ou avances, dont les montants sont inscrits dans les états financiers sous les rubriques :

	31/12/2016
Participations dans les coentreprises et entreprises associées - avances actionnaires voir note 15	34 827
Autres actifs courants	17 788
Autres passifs courants	9 220
Produits d'intérêt	1 184
Charges d'intérêt	72

Voir en note 15 pour de plus amples informations sur les coentreprises et entreprises associées.

## 29) ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 31 décembre 2016 jusqu'à la date du 19 avril 2017, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.





### 30) ENTREPRISES APPARTENANT AU GROUPE IMMOBEL

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2016 :

#### **FILIALES - consolidées selon la méthode d'intégration globale**

<b>NOMS</b>	<b>N° D'ENTREPRISE</b>	<b>SIEGE</b>	<b>INTERÊTS DU GROUPE EN % (intérêt économique)</b>
ALLFIN NV	0475 729 174	Bruxelles	100,00
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Bruxelles	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Bruxelles	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Bruxelles	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Bruxelles	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxembourg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Varsovie	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Varsovie	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxembourg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Bruxelles	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Bruxelles	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Bruxelles	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Bruxelles	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxembourg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Bruxelles	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Bruxelles	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Bruxelles	100,00
FLEX PARK	CZ 262 09 691	Prague	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Bruxelles	60,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Bruxelles	60,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Bruxelles	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Bruxelles	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Varsovie	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Varsovie	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	000,48 02 78	Varsovie	90,00
GREEN DOG SA	0897 498 339	Bruxelles	100,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Bruxelles	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Varsovie	90,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxembourg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxembourg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Varsovie	100,00
IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN NV	0403 342 826	Bruxelles	100,00
IMMO-PUYHOEK NV	0847 201 958	Bruxelles	100,00
INFINITY LIVING SA	-	Luxembourg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	-	Luxembourg	100,00
LAKE FRONT NV	0562 818 447	Bruxelles	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Bruxelles	100,00



LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Bruxelles	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Bruxelles	100,00
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Bruxelles	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Bruxelles	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL NV	0837 806 420	Bruxelles	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxembourg	100,00
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20	Varsovie	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Varsovie	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Bruxelles	100,00
POLVERMILLENSARL	B 207 813	Luxembourg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Bruxelles	100,00
RIGOLETTO NV	0536 987 545	Bruxelles	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT NV	0633 872 927	Bruxelles	100,00
't ZOUT CONSTRUCT NV	0656 754 831	Bruxelles	100,00
TORRES INVESTMENT Sp. z.o.o.	0000 34 75 83	Varsovie	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxembourg	90,00
VAARTKOM NV	0656 758 393	Bruxelles	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT NV	0656 752 257	Bruxelles	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Bruxelles	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Bruxelles	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Varsovie	100,00

#### COENTREPRISES - consolidées selon la méthode de mise en équivalence

NOMS	N° D'ENTREPRISE	SIEGE	INTERÊTS DU GROUPE EN % (intérêt économique)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Bruxelles	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Varsovie	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31	Varsovie	50,00
FONCIÈRE DU PARC SA	0433 168 544	Bruxelles	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Bruxelles	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 NV	0845 714 096	Bruxelles	50,00
IMMO KEYENVELD 2 NV	0845 714 492	Bruxelles	50,00
IMMO PA 33 1 NV	0845 710 336	Bruxelles	50,00
IMMO PA 44 1 NV	0845 708 257	Bruxelles	50,00
IMMO PA 44 2 NV	0845 709 049	Bruxelles	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT NV	0849 400 294	Bruxelles	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
PEF KONS INVESTMENT SA	B 288 48	Luxembourg	33,33
RAC 3 NV	0819 588 830	Anvers	40,00



RAC 4 NV	0819 593 481	Bruxelles	40,00
RAC5 NV	0665 775 535	Anvers	40,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Bruxelles	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Bruxelles	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Bruxelles	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Bruxelles	50,00
VILPRO NV	0437 858 295	Bruxelles	50,00

#### ENTREPRISES ASSOCIEES - consolidées selon la méthode de mise en équivalence

NOMS	N° D'ENTREPRISE	SIEGE	INTERÊTS DU GROUPE EN % (intérêt économique)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Bruxelles	33,33
GRASPA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 37 38 66	Varsovie	25,00

A l'exception des éléments mentionnés à la note 15, il n'y a pas de restrictions importantes qui limitent la faculté du Groupe à accéder aux actifs et à régler les passifs des filiales.

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



## H. DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

- Les Comptes Consolidés d'IMMOBEL SA et de ses filiales au 31 décembre 2016 ont été établis en conformité avec les « International Financial Reporting Standards » et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats consolidés du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation ; et
- Le Rapport de Gestion pour l'année se clôturant le 31 décembre 2016 donne une image fidèle de l'évolution des activités, des résultats et de la situation du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe IMMOBEL est confronté.

Au nom du Conseil d'Administration :

Alexander Hodac<sup>5</sup>  
Administrateur Délégué

Marnix Galle<sup>6</sup>  
Président du Conseil d'Administration

---

<sup>5</sup> Représentant permanent de la société AHO Consulting bvba

<sup>6</sup> Représentant permanent de la société A3 Management bvba



## I. RAPPORT DU COMMISSAIRE

### Rapport du commissaire à l'assemblée générale d'Immobel SA sur les comptes consolidés clôturés le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes consolidés, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces comptes consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturé le 31 décembre 2016, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives.

#### **Rapport sur les comptes consolidés - Opinion sans réserve**

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés d'Immobel SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 716 232 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 52 474 (000) EUR.

#### **Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes consolidés**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### **Responsabilité du commissaire**

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA) telles qu'adoptées en Belgique. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du groupe relatif à l'établissement de comptes consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du groupe. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes consolidés. Nous avons obtenu des préposés du groupe et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.



### **Opinion sans réserve**

A notre avis, les comptes consolidés d'Immobel SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la déclaration complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes consolidés :

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Zaventem, le 19 avril 2017

**Le commissaire**

**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Kurt Dehoorne



## II. COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS

Les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, sont présentés ci-dessous selon un schéma abrégé.

Conformément au Code des Sociétés belge, le Rapport de Gestion et les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, ainsi que le Rapport du Commissaire, sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Ces rapports sont disponibles sur demande à :

IMMOBEL SA  
Rue de la Régence 58  
BE-1000 Bruxelles  
Belgique  
[www.immobel.be](http://www.immobel.be)

Le Commissaire a exprimé une opinion sans réserve sur les Comptes Annuels Statutaires d'IMMOBEL SA.

### SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

<b>ACTIFS</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	<b>240 386</b>	<b>99 237</b>
Frais d'établissement	726	761
Immobilisations incorporelles	142	168
Immobilisations corporelles	925	945
Immobilisations financières	238 593	97 363
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>342 811</b>	<b>322 903</b>
Créances à plus d'un an	5 367	-
Stocks	92 906	133 742
Créances à un an au plus	116 934	173 028
Actions propres	55 000	-
Valeurs disponibles et autres placements	67 229	10 828
Comptes de régularisation	5 375	5 305
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>583 197</b>	<b>422 140</b>

  

<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>307 530</b>	<b>207 452</b>
Capital	97 357	60 302
Réserves	107 076	10 076
Bénéfice reporté	103 097	137 074
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	<b>1 486</b>	<b>3 166</b>
Provisions pour risques et charges	1 486	3 166
<b>DETTES</b>	<b>274 181</b>	<b>211 522</b>
Dettes à plus d'un an	204 603	131 809
Dettes à un an au plus	63 975	71 921
Comptes de régularisation	5 603	7 792
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>583 197</b>	<b>422 140</b>



## RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

	31/12/2016	31/12/2015
Ventes et prestations	28 045	20 914
Coût des ventes et des prestations	-18 785	-13 715
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>9 260</b>	<b>7 199</b>
Produits financiers	27 078	9 217
Charges financières	-12 093	-9 384
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>14 985</b>	<b>- 167</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS</b>	<b>24 245</b>	<b>7 032</b>
Impôts	-2 772	10
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE</b>	<b>21 473</b>	<b>7 042</b>
<b>BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER</b>	<b>21 473</b>	<b>7 042</b>

## AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS (EN MILLIERS €)

	31/12/2016	31/12/2015
<b>BÉNÉFICE À AFFECTER</b>	<b>176 156</b>	<b>137 074</b>
Bénéfice de l'exercice à affecter	21 473	7 042
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	154 683	130 032
<b>AFFECTATION AUX CAPITAUX PROPRES</b>	<b>55 000</b>	-
Aux autres réserves	55 000	-
<b>RÉSULTAT À REPORTER</b>	<b>103 097</b>	<b>137 074</b>
Bénéfice à reporter	103 097	137 074
<b>BÉNÉFICE À DISTRIBUER</b>	<b>18 059</b>	<b>0</b>
Rémunération du capital	17 534	0
Autres allocataires	525	0





## A. RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Les amortissements sont calculés de façon linéaire.

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants :

- Immeubles	3%
- Frais d'aménagement	5%
- Mobilier et matériel de bureau	10%
- Matériel informatique	33%
- Matériel roulant	20%

Les **immobilisations financières** sont inscrites à leur valeur d'acquisition compte tenu des éventuels montants restant à libérer et des réductions de valeur y afférents. Des réductions de valeur sont actées en cas de moins-values durables.

Les **créances à plus d'un an** et les **créances à un an au plus** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable ou si la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les **stocks** sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur coût de revient. Les sorties de stocks sont enregistrées au prix moyen pondéré. Les **commandes en cours d'exécution** sont évaluées à leur coût de revient. Les résultats sont en principe dégagés à l'avancement des travaux. Des réductions de valeur sont actées en fonction de la valeur de réalisation.

Les **ventes** et les **achats** de biens immeubles sont comptabilisés à l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert de propriété soit prévue dans le compromis sous seing privé.

Les **placements de trésorerie** sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. Ils font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

Les **valeurs disponibles** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur lorsque la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

À la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les **provisions pour risques et charges** à constituer pour couvrir les grosses réparations ou gros entretiens et les risques découlant de l'exécution de commandes passées ou reçues, d'avances consenties, de garanties techniques après-vente ou livraison et de litiges en cours. Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

Les **dettes** sont comptabilisées à leur valeur nominale.