

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

DENOMINATION: *IMMOBEL*

Forme juridique: *Société anonyme*

Adresse: *Rue de la Régence* N°: *58* Bte:

Code postal: *1000* Commune: *Bruxelles*

Pays: *Belgique*

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de *Bruxelles, francophone*

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise *BE 0405.966.675*

DATE *07 / 06 / 2013* du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du *26 / 05 / 2016*

et relatifs à l'exercice couvrant la période du *01 / 01 / 2015* au *31 / 12 / 2015*

Exercice précédent du *01 / 01 / 2014* au *31 / 12 / 2014*

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ont~~ / ~~ne sont pas~~** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

A3 Management BVBA
N°: *BE 0812.686.091*
Rue des Colonies 56, 1000 Bruxelles, Belgique

Président du Conseil d'Administration
26/08/2015 - 24/05/2018

Représenté(es) par:

Marnix Galle
Astridlaan 14, 8300 Knokke-Heist, Belgique

AHO Consulting BVBA
N°: *BE 0536.430.784*
Chemin des Deux Maisons 69 boîte 46, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique

Administrateur délégué
10/12/2015 - 23/05/2019

Représenté(es) par:

Alexander HODAC
Chemin des Deux Maisons 69 boîte 46, 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Belgique

Documents joints aux présents comptes annuels: *Rapport de gestion, Rapport des commissaires*

Nombre total de pages déposées: *69* Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: *5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2*

AHO Consulting BVBA
Administrateur délégué

A3 Management BVBA
Président du Conseil d'Administration

* Mention facultative.
** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

DV Consulting De Valck H. Comm. V.
N°: BE 0463.104.625
Robbrechtstraat 1, 1785 Merchtem, Belgique

Administrateur
25/09/2014 - 24/05/2018

Représenté(es) par:

Hilde DE VALCK
Robbrechtstraat 1, 1785 Merchtem, Belgique

Astrid DE LATHAUWER
Predikherenlei 12, 9000 Gent, Belgique

Administrateur
26/08/2015 - 26/05/2016

Piet VERCRUYSSSE
Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe, Belgique

Administrateur
25/09/2014 - 26/05/2016

ARFIN SPRL
N°: BE 0446.307.787
Avenue de l'Hippodrome 35 boîte 8, 1050 Ixelles, Belgique

Administrateur
25/09/2015 - 23/05/2019

Représenté(es) par:

Pierre NOTHOMB
Avenue de l'Hippodrome 35 boîte 8, 1050 Ixelles, Belgique

Jacek WACHOWICZ
Platniea 44, PL-01-832 Varsovie, Pologne

Administrateur
18/02/2016 - 23/05/2019

ZOU2 SPRL
N°: BE 0502.250.459
Avenue des Sittelles 35, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique

Administrateur
25/09/2014 - 25/05/2017

Représenté(es) par:

Sophie LAMBRIGHS
Avenue des Sittelles 35, 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Belgique

Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC sfd SCRL
N°: BE 0429.053.863
Berkenlaan 8B, 1831 Diegem, Belgique
N° de membre: B00025

Commissaire
22/05/2014 - 25/05/2017

Représenté(es) par:

Kurt DEHOORNE
(Réviseur d'Entreprises)
Raymonde de Larocheaan 19 boîte A, 9051 Sint-Denijs-Westrem, Belgique
N° de membre: A01923

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ **n'ont pas** * été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISÉS		20/28	99.236.566	110.862.046
Frais d'établissement	5.1	20	761.023	1.191.023
Immobilisations incorporelles	5.2	21	167.786	154.393
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	945.060	1.138.672
Terrains et constructions		22	213.664	221.712
Installations, machines et outillage		23	347.671	483.537
Mobilier et matériel roulant		24	59.081	97.933
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	324.644	335.490
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	.....	.....
	5.4/			
Immobilisations financières	5.5.1	28	97.362.697	108.377.958
Entreprises liées	5.14	280/1	97.344.307	108.314.869
Participations		280	60.588.509	61.026.593
Créances		281	36.755.798	47.288.276
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	1	44.699
Participations		282	1	44.699
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	18.389	18.390
Actions et parts		284	.....	1
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	18.389	18.389
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	322.903.593	310.796.901
Créances à plus d'un an		29	.....	100.000
Créances commerciales		290	.....	100.000
Autres créances		291	.....	.....
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	133.742.048	115.870.916
Stocks		30/36	133.742.048	115.870.916
Approvisionnements		30/31	.....	.....
En-cours de fabrication		32	.....	.....
Produits finis		33	.....	.....
Marchandises		34	.....	.....
Immeubles destinés à la vente		35	133.742.048	115.870.916
Acomptes versés		36	.....	.....
Commandes en cours d'exécution		37	.....	.....
Créances à un an au plus		40/41	173.028.138	172.147.965
Créances commerciales		40	3.957.800	5.374.211
Autres créances		41	169.070.338	166.773.754
	5.5.1/			
Placements de trésorerie	5.6	50/53	.....	.....
Actions propres		50	.....	.....
Autres placements		51/53	.....	.....
Valeurs disponibles		54/58	10.828.417	20.227.162
Comptes de régularisation	5.6	490/1	5.304.990	2.450.858
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	422.140.159	421.658.947

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES(+)/(-)		10/15	207.452.540	200.409.944
Capital	5.7	10	60.302.318	60.302.318
Capital souscrit		100	60.302.318	60.302.318
Capital non appelé		101	.....	.....
Primes d'émission		11	.....	.....
Plus-values de réévaluation		12	.....	.....
Réserves		13	10.076.086	10.076.086
Réserve légale		130	10.028.508	10.028.508
Réserves indisponibles		131	8	8
Pour actions propres		1310	.....	.....
Autres		1311	8	8
Réserves immunisées		132	47.570	47.570
Réserves disponibles		133	.....	.....
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	137.074.136	130.031.540
Subsides en capital		15	.....	.....
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19	.....	.....
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	3.166.147	2.941.309
Provisions pour risques et charges		160/5	3.166.147	2.941.309
Pensions et obligations similaires		160	17.410	29.666
Charges fiscales		161	.....	.....
Grosses réparations et gros entretien		162	.....	.....
Autres risques et charges	5.8	163/5	3.148.737	2.911.643
Impôts différés		168	.....	.....
DETTES		17/49	211.521.472	218.307.694
Dettes à plus d'un an	5.9	17	131.809.000	153.183.970
Dettes financières		170/4	130.300.000	151.674.970
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	60.000.000	100.000.000
Dettes de location-financement et assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	70.300.000	51.674.970
Autres emprunts		174	.....	.....
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	1.509.000	1.509.000
Dettes à un an au plus		42/48	71.921.553	57.908.762
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	40.000.000	43.656.000
Dettes financières		43	.....	.....
Etablissements de crédit		430/8	.....	.....
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	14.736.253	6.598.497
Fournisseurs		440/4	14.736.253	6.598.497
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes reçus sur commandes		46	11.896.168	40.700
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	946.117	847.174
Impôts		450/3	415.223	291.308
Rémunérations et charges sociales		454/9	530.894	555.866
Autres dettes		47/48	4.343.015	6.766.391
Comptes de régularisation	5.9	492/3	7.790.919	7.214.962
TOTAL DU PASSIF		10/49	422.140.159	421.658.947

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	20.914.577	10.012.806
Chiffre d'affaires	5.10	70	39.507.054	23.318.635
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)		71	-19.988.357	-15.034.782
Production immobilisée		72	.....	.....
Autres produits d'exploitation	5.10	74	1.395.880	1.728.953
Coût des ventes et des prestations		60/64	13.715.186	13.848.790
Approvisionnements et marchandises		60	23.256	71.053
Achats		600/8	37.882.745	24.507.386
Stocks: réduction (augmentation)		609	-37.859.489	-24.436.333
Services et biens divers		61	10.862.105	8.625.751
Rémunérations, charges sociales et pensions	5.10	62	1.754.652	1.881.783
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	252.421	287.634
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)		631/4	.....	161.248
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	5.10	635/7	224.838	2.300.916
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	597.914	520.405
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649	.....	.....
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	7.199.391	-3.835.984
Produits financiers		75	9.217.454	8.432.932
Produits des immobilisations financières		750	2.181.903	1.915.310
Produits des actifs circulants		751	7.028.475	6.492.366
Autres produits financiers	5.11	752/9	7.076	25.256
Charges financières	5.11	65	8.973.829	9.142.508
Charges des dettes		650	8.698.594	8.704.317
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651	.....	.....
Autres charges financières		652/9	275.235	438.191
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts		9902	7.443.016	-4.545.560

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	.....	34.389.046
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760	.....	.....
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761	.....	6.325.619
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762	.....	.....
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	.....	28.063.427
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	.....	.....
Charges exceptionnelles(+)/(-)		66	410.135	12.408.594
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660	.....	.....
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661	392.269	6.945.119
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations)(+)/(-)		662	.....	.....
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663	17.866	5.463.475
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	.....	.....
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration(-)		669	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	7.032.881	17.434.892
Prélèvements sur les impôts différés		780	.....	.....
Transfert aux impôts différés		680	.....	.....
Impôts sur le résultat(+)/(-)	5.12	67/77	-9.715	112.757
Impôts		670/3	992	114.407
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales ...		77	10.707	1.650
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	7.042.596	17.322.135
Prélèvements sur les réserves immunisées		789	.....	.....
Transfert aux réserves immunisées		689	.....	.....
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	7.042.596	17.322.135

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	137.074.136	139.924.309
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	7.042.596	17.322.135
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	130.031.540	122.602.174
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2	.....	.....
sur le capital et les primes d'émission	791	.....	.....
sur les réserves	792	.....	.....
Affectations aux capitaux propres	691/2	.....	.....
au capital et aux primes d'émission	691	.....	.....
à la réserve légale	6920	.....	.....
aux autres réserves	6921	.....	.....
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	137.074.136	130.031.540
Intervention d'associés dans la perte	794	.....	.....
Bénéfice à distribuer	694/6	.....	9.892.769
Rémunération du capital	694	.....	9.892.769
Administrateurs ou gérants	695	.....	.....
Autres allocataires	696	.....	.....

ANNEXE

ETAT DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.191.023
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002	.....
Amortissements	8003	430.000	
Autres	8004	.....
Autres(+)/(-)	
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	(20)	761.023	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2	761.023	
Frais de restructuration	204	.....

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	340.703

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)

8022	59.306
8032	.....
8042	.....

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8052	400.009
------	---------

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	186.310
-------	------------------	---------

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)

8072	45.913
8082	.....
8092	.....
8102	.....
8112	.....

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8122	232.223
------	---------

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

211	167.786
-----	---------

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	270.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	.....
Cessions et désaffectations	8171	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8181	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	270.000	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8211	.....
Acquises de tiers	8221	.....
Annulées	8231	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8241	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8251	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	48.288
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8.048	
Repris	8281	.....
Acquis de tiers	8291	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8311	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	56.336	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	213.664	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.247.789
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	2.227	
Cessions et désaffectations	8172	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8182	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.250.016	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8212	.....
Acquises de tiers	8222	.....
Annulées	8232	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8242	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8252	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	764.252
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	138.093	
Repris	8282	.....
Acquis de tiers	8292	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8312	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	902.345	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	347.671	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	422.188
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	10.669	
Cessions et désaffectations	8173	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	432.857	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8213	.....
Acquises de tiers	8223	.....
Annulées	8233	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8243	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8253	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	324.255
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	49.521	
Repris	8283	.....
Acquis de tiers	8293	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8313	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	373.776	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	59.081	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	797.120
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	.....
Cessions et désaffectations	8175	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8185	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	797.120	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8215	.....
Acquises de tiers	8225	.....
Annulées	8235	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8245	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8255	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	461.630
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	10.846	
Repris	8285	.....
Acquis de tiers	8295	.....
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305	.....
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8315	.....
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	472.476	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	324.644	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	85.167.892
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	1.299.975	
Cessions et retraits	8371	1.345.790	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8381	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	85.122.077	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8411	.....
Acquises de tiers	8421	.....
Annulées	8431	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8441	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8451	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	23.441.299
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	392.269	
Reprises	8481	.....
Acquises de tiers	8491	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8511	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	23.833.568	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	700.000
Mutations de l'exercice(+)/(-)			
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551	700.000	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	60.588.509	
ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	47.288.276
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	2.753.190	
Remboursements	8591	13.285.668	
Réductions de valeur actées	8601	.....
Réductions de valeur reprises	8611	.....
Différences de change(+)/(-)	8621	.....
Autres(+)/(-)	8631	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	36.755.798	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	586.267
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362	.....
Cessions et retraits	8372	528.856	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8382	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	57.411	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8412	.....
Acquises de tiers	8422	.....
Annulées	8432	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8442	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8452	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	541.568
Mutations de l'exercice			
Actées	8472	.....
Reprises	8482	.....
Acquises de tiers	8492	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502	484.158	
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8512	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522	57.410	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8542	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	1	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutations de l'exercice			
Additions	8582	.....
Remboursements	8592	.....
Réductions de valeur actées	8602	.....
Réductions de valeur reprises	8612	.....
Différences de change(+)/(-)	8622	.....
Autres(+)/(-)	8632	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)	.....
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652	.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	58.342
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	.....
Cessions et retraits	8373	.....
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8383	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	58.342	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice			
Actées	8413	.....
Acquises de tiers	8423	.....
Annulées	8433	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8443	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8453	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	58.341
Mutations de l'exercice			
Actées	8473	.....
Reprises	8483	.....
Acquises de tiers	8493	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503	.....
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8513	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	58.341	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8543	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	1	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	18.389
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	.....
Remboursements	8593	.....
Réductions de valeur actées	8603	.....
Réductions de valeur reprises	8613	.....
Différences de change(+)/(-)	8623	.....
Autres(+)/(-)	8633	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	18.389	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653	.....

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<i>Bella Vita</i> <i>BE 0890.019.738</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	2.288	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	8.819.246	2.056.223
<i>Château de Beggen</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Robert Stümper 9, 2557 Luxembourg,</i> <i>Luxembourg</i> <i>Actions ordinaires</i>	25.000	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	177.445	-3.795
<i>Compagnie Immobilière de Participations Financières</i> <i>BE 0454.107.082</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	250.111	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	2.357.463	45.343
<i>Compagnie Immobilière de Wallonie</i> <i>BE 0401.541.990</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	25.461	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	2.141.742	605.703
<i>Compagnie Immobilière Luxembourgeoise</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Jean-Pierre Brasseur 6, 1258</i> <i>Luxembourg, Luxembourg</i> <i>Actions ordinaires</i>	6.999	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	8.798.646	-1.190.567
<i>Entreprises et Gestion Immobilières</i> <i>BE 0403.360.741</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	95.999	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	311.344	-51.981
<i>Espace Nivelles</i> <i>BE 0472.279.241</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>				31/12/2015	EUR	904.544	-10.304

LISTE DES PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES (suite de la page précédente)

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%				(+) ou (-) (en unités)	
<i>Actions ordinaires</i> <i>Green Dog</i> <i>BE 0897.498.339</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>	10	1,05	98,95	31/12/2015	EUR	3.613.332	186.045
<i>Actions ordinaires</i> <i>Foncière du Parc</i> <i>BE 0433.168.544</i> <i>Société anonyme</i> <i>Avenue Bruggman 27, 1060 Saint-Gilles,</i> <i>Belgique</i>	7.988.601	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	340.766	10.978
<i>Actions ordinaires</i> <i>Foncière Jennifer</i> <i>BE 0464.582.884</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>	329.385	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	2.451.320	-10.874
<i>Actions ordinaires</i> <i>Foncière Montoyer</i> <i>BE 0826.862.642</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>	103	99,04	0,96	31/12/2015	EUR	742.540	3.106
<i>Actions ordinaires</i> <i>Gateway</i> <i>BE 0501.968.664</i> <i>Société anonyme</i> <i>Chaussée de La Hulpe 120, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>	99	99,0	1,0	31/12/2015	EUR	1.210.559	672.811
<i>Actions ordinaires</i> <i>Immo-Puyhoek</i> <i>BE 0847.201.958</i> <i>Société anonyme</i> <i>Avenue Fonsny 38, 1060 Saint-Gilles,</i> <i>Belgique</i>	1.000	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	2.543.495	-6.685
<i>Actions ordinaires</i> <i>IVV</i> <i>BE 0847.453.168</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>	440	89,43	0,0	31/12/2015	EUR	39.401	-6.233
<i>Actions ordinaires</i>	61.499	99,99	0,01				

LISTE DES PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES (suite de la page précédente)

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<i>Les Jardins du Nord</i> <i>BE 0444.857.737</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	1.823	96,21	0,0	31/12/2015	EUR	-111.187	-205.210
<i>Lotinvest Development</i> <i>BE 0417.100.196</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	130.391	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	8.048.826	1.028.358
<i>Pef Kons Investment</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue du Fort Elisabeth 7, 1463 Luxembourg,</i> <i>Luxembourg</i> <i>Actions ordinaires</i>	18.127	33,33	0,0	31/12/2015	EUR	-33.971.059	-2.803.563
<i>Quomago</i> <i>BE 0425.480.206</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	39.999	99,99	0,01	31/12/2015	EUR	882.211	3.879
<i>RAC 2</i> <i>BE 0819.585.959</i> <i>Société anonyme</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 162 boîte 11, 2020</i> <i>Antwerpen, Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	40	40,0	0,0	31/12/2015	EUR	987.191	-2.885.796
<i>RAC 3</i> <i>BE 0819.588.830</i> <i>Société anonyme</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 162 boîte 11, 2020</i> <i>Antwerpen, Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	40	40,0	0,0	31/12/2015	EUR	3.362.549	-818.000
<i>RAC 4</i> <i>BE 0819.593.481</i> <i>Société anonyme</i> <i>Jan Van Rijswijcklaan 162 boîte 11, 2020</i> <i>Antwerpen, Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	40	40,0	0,0	31/12/2015	EUR	27.006.213	-293.681
<i>Société Espace Léopold</i> <i>BE 0435.890.977</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Godecharle 15-17, 1050 Ixelles, Belgique</i> <i>Actions ordinaires</i>	10.000	50,0	0,0	31/12/2015	EUR	5.822.975	2.534.600

LISTE DES PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES (suite de la page précédente)

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%				(+) ou (-) (en unités)	
<i>Spi Parc Sény</i> <i>BE 0478.120.522</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>				31/12/2015	EUR	6.829.090	-1.173.007
<i>Actions ordinaires</i>	341.321	99,99	0,01				
<i>The Green Corner</i> <i>BE 0443.551.997</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>				31/12/2015	EUR	7.084.045	-152.528
<i>Actions ordinaires</i>	49.999	99,99	0,01				
<i>Universalis Park</i> <i>BE 0891.775.438</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>				31/12/2015	EUR	4.933.581	-7.416
<i>Actions ordinaires</i>	50	50,0	0,0				
<i>Veldimmo</i> <i>BE 0430.622.986</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>				31/12/2015	EUR	1.421.801	-47.577
<i>Actions ordinaires</i>	34.912	100,0	0,0				
<i>Vilpro</i> <i>BE 0437.858.295</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue de la Régence 58, 1000 Bruxelles,</i> <i>Belgique</i>				31/12/2015	EUR	241.834	-21.843
<i>Actions ordinaires</i>	660	50,0	0,0				
<i>Westside</i> <i>Société anonyme</i> <i>Rue Jean-Pierre Brasseur 6, 1258</i> <i>Luxembourg, Luxembourg</i>				31/12/2015	EUR	1.128.179	1.476.628
<i>Actions ordinaires</i>	39.999	99,99	0,01				
<i>M1</i> <i>LU27792163</i> <i>Société anonyme</i> <i>Route d'Arlon 19, 8009 Strassen, Luxembourg</i>				31/12/2015	EUR	-344.763	-644.763
<i>Actions nominatives</i>	100	33,33	0,0				
<i>M7</i> <i>LU27792264</i> <i>Société anonyme</i> <i>Route d'Arlon 19, 8009 Strassen, Luxembourg</i>				31/12/2015	EUR	230.263	-69.737
<i>Actions nominatives</i>	100	33,33	0,0				

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51	.....	.....
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681	.....	.....
Montant non appelé	8682	.....	.....
Titres à revenu fixe	52	.....	.....
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684	.....	.....
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	.....	.....
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686	.....	.....
de plus d'un mois à un an au plus	8687	.....	.....
de plus d'un an	8688	.....	.....
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689	.....	.....

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

	Exercice
<i>Charges à reporter - Services et biens divers</i>	130.130
<i>Charges à reporter - Loyers et charges locatives</i>	118.871
<i>Charges à reporter - Fournitures à l'entreprise</i>	715
<i>Charges à reporter - Assurances</i>	39.148
<i>Charges à reporter - Rétribution de tiers</i>	3.643.255
<i>Charges à reporter - Charges financières</i>	24.701
<i>Charges à reporter - Autres</i>	1.348.169

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	xxxxxxxxxxxxxxxx	60.302.318
(100)	60.302.318	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
 Catégories d'actions
 Actions sans désignation de valeur nominale

Actions nominatives
 Actions au porteur et/ou dématérialisées

Codes	Valeur	Nombre d'actions
	60.302.318	4.121.987
8702	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.476
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.118.511

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)	.....	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

Codes	Exercice
8721
8722
8731
8732
8740
8741
8742
8745
8746
8747
8751	50.000.000

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts
 Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même
 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761
8762
8771
8781

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RÉSULTE DES DÉCLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

Actionnaires :

ALLFIN GROUP Comm. VA 1.230.398 actions
 CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV 208.516 actions
 Divers nominatifs 3.476 actions
 TOTAL 1.442.390 actions

Nombre de titres représentatifs du capital émis par Immobilier : 4.121.987 actions

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 163/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provisions pour risques et charges

.....

.....

.....

Exercice
3.148.737
.....
.....
.....

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	40.000.000
Emprunts subordonnés	8811	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	40.000.000
Dettes de location-financement et assimilées	8831	.....
Etablissements de crédit	8841	.....
Autres emprunts	8851	.....
Dettes commerciales	8861	.....
Fournisseurs	8871	.....
Effets à payer	8881	.....
Acomptes reçus sur commandes	8891	.....
Autres dettes	8901	.....
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	40.000.000
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	130.300.000
Emprunts subordonnés	8812	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	60.000.000
Dettes de location-financement et assimilées	8832	.....
Etablissements de crédit	8842	70.300.000
Autres emprunts	8852	.....
Dettes commerciales	8862	.....
Fournisseurs	8872	.....
Effets à payer	8882	.....
Acomptes reçus sur commandes	8892	.....
Autres dettes	8902	1.509.000
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	131.809.000
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	.....
Emprunts subordonnés	8813	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8833	.....
Etablissements de crédit	8843	.....
Autres emprunts	8853	.....
Dettes commerciales	8863	.....
Fournisseurs	8873	.....
Effets à payer	8883	.....
Acomptes reçus sur commandes	8893	.....
Autres dettes	8903	.....
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	.....

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	.....
Emprunts subordonnés	8931	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8951	.....
Etablissements de crédit	8961	.....
Autres emprunts	8971	.....
Dettes commerciales	8981	.....
Fournisseurs	8991	.....
Effets à payer	9001	.....
Acomptes reçus sur commandes	9011	.....
Dettes salariales et sociales	9021	.....
Autres dettes	9051	.....
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	.....

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	70.300.000
Emprunts subordonnés	8932	.....
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	.....
Dettes de location-financement et assimilées	8952	.....
Etablissements de crédit	8962	70.300.000
Autres emprunts	8972	.....
Dettes commerciales	8982	.....
Fournisseurs	8992	.....
Effets à payer	9002	.....
Acomptes reçus sur commandes	9012	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	.....
Impôts	9032	.....
Rémunérations et charges sociales	9042	.....
Autres dettes	9052	.....
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	70.300.000

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubrique 450/3 du passif)

Dettes fiscales échues	9072	.....
Dettes fiscales non échues	9073	415.223
Dettes fiscales estimées	450	.....

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	.....
Autres dettes salariales et sociales	9077	530.894

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

	Exercice
<i>Charges à imputer - Charges financières</i>	2.607.331
<i>Produits à reporter - Loyers</i>	4.331
<i>Produits à reporter - Honoraires PM et gestion</i>	5.179.257
.....

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
<i>Ventes de biens</i>		37.577.515	22.638.129
<i>Locations immobilières</i>		102.849	110.060
<i>Prestations de services</i>		1.826.690	390.382
.....	
Ventilation par marché géographique			
.....	
.....	
.....	
.....	
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	.....	.....
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	18	18
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	17,2	18,0
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	27.204	28.050
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	1.178.656	1.268.116
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	397.652	363.580
Primes patronales pour assurances extralégales	622	117.365	194.327
Autres frais de personnel	623	44.676	43.410
.....(+)/(-)			
Pensions de retraite et de survie	624	16.303	12.350
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635	-12.256	-5.727
.....(+)/(-)			
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	.....	155.967
Reprises	9111	.....	.....
Sur créances commerciales			
Actées	9112	.....	5.281
Reprises	9113	.....	.....
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	422.500	2.856.643
Utilisations et reprises	9116	197.662	555.727
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	268.288	474.801
Autres	641/8	329.626	45.604
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096	.....	.....
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	.....	.....
Frais pour l'entreprise	617	.....	.....

RÉSULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RÉSULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	.....	.....
Subsides en intérêts	9126	.....	.....
Ventilation des autres produits financiers			
<i>Produits financiers divers</i>		7.023	25.170
<i>Produits financiers associations momentanées</i>		53	86
.....	
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement	6501	430.000	430.000
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503	.....	.....
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510	.....	.....
Reprises	6511	.....	.....
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653	.....	.....
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560	.....	.....
Utilisations et reprises	6561	.....	.....
Ventilation des autres charges financières			
<i>Frais bancaires divers</i>		91.598	98.666
<i>Commissions bancaires diverses</i>		177.599	335.518
<i>Autres charges financières diverses</i>		6.038	4.007

RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

	Exercice
.....
.....
.....

Ventilation des autres charges exceptionnelles

	Exercice
.....
.....
.....

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	992
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	14.652
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	13.660
Suppléments d'impôts estimés	9137	.....
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	.....
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	.....
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	.....
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		
<i>Dépenses non admises</i>		347.286
<i>Déduction des revenus définitivement taxés</i>		-1.424.294
<i>Déduction des intérêts notionnels</i>		-2.265.944
<i>Déduction des pertes reportées</i>		-3.699.644

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Sources de latences fiscales

	Codes	Exercice
Latences actives	9141	1.225.450
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	801.572
Autres latences actives		
<i>Provisions imposées à détaxer</i>		400.000
<i>Excédents d'amortissements à détaxer</i>		23.878
.....	
Latences passives	9144	.....
Ventilation des latences passives		
.....	
.....	
.....	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A l'entreprise (déductibles)	9145	2.065.451	1.487.857
Par l'entreprise	9146	2.433.344	4.071.602
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	578.613	554.235
Précompte mobilier	9148	803.448	1.115.096

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	28.654.491
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	.....
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	.....
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	28.654.491
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	128.262.789
Montant de l'inscription	9171	25.000
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	2.829.000
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	.....
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	32.566.243
Montant de l'inscription	9172	.....
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	.....
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	.....
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	.....
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
.....	
.....	
.....	
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
<i>Achats de titres</i>		285.168
.....	
.....	
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
<i>Cessions de stock</i>		3.213.927
.....	
.....	
MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	.....
Marchandises vendues (à livrer)	9214	.....
Devises achetées (à recevoir)	9215	.....
Devises vendues (à livrer)	9216	.....

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Garanties bancaires: 38.644.043 €

Mandats hypothécaires: 88.752.964 €

La société est soumise, pour la plupart de ses dettes financières à certains engagements financiers. Ces engagements comprennent notamment des ratios de couverture, de solvabilité et de charges. Au 31/12/15, tout comme les exercices précédents, la société était en conformité avec tous ses engagements financiers.

LE CAS ÉCHÉANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU RÉGIME COMPLÉMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉ AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE

Il a été contracté auprès d'une compagnie d'assurance, une assurance-groupe ayant pour objet de constituer en dehors des obligations légales en matière de pension et en supplément de celles-ci:

- une assurance en vue de la vieillesse, garantissant à l'assuré un capital de retraite complémentaire à l'âge de 65 ans;*
- une garantie en cas de décès avant l'âge de la retraite.*

Cette assurance de groupe est alimentée par une cotisation obligatoire de l'assuré et une allocation de la Société.

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

.....

.....

.....

.....

Codes	Exercice
9220

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)	97.344.307	108.314.869
Participations	(280)	60.588.509	61.026.593
Créances subordonnées	9271	.....	.....
Autres créances	9281	36.755.798	47.288.276
Créances sur les entreprises liées	9291	163.394.106	159.345.262
A plus d'un an	9301	.....	.....
A un an au plus	9311	163.394.106	159.345.262
Placements de trésorerie	9321	.....	.....
Actions	9331	.....	.....
Créances	9341	.....	.....
Dettes	9351	3.814.684	3.217.879
A plus d'un an	9361	.....	.....
A un an au plus	9371	3.814.684	3.217.879
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381	31.154.491	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391	.....	.....
Autres engagements financiers significatifs	9401	.....	.....
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	2.181.902	1.915.310
Produits des actifs circulants	9431	6.937.219	6.471.990
Autres produits financiers	9441	.....	.....
Charges des dettes	9461	73.058	79.746
Autres charges financières	9471	.....	.....
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	.....	28.063.427
Moins-values réalisées	9491	17.866	5.463.475
ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	1	44.699
Participations	(282)	1	44.699
Créances subordonnées	9272	.....	.....
Autres créances	9282	.....	.....
Créances	9292	.....	.....
A plus d'un an	9302	.....	.....
A un an au plus	9312	.....	.....
Dettes	9352	.....	.....
A plus d'un an	9362	.....	.....
A un an au plus	9372	.....	.....

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cet état.

.....
.....
.....

Exercice
0
.....
.....
.....

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

	Codes	Exercice
LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées	9500	.....
Conditions principales des créances		
.....		
Garanties constituées en leur faveur	9501	.....
Conditions principales des garanties constituées		
.....		
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	.....
Conditions principales des autres engagements		
.....		
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	341.775
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	.....

	Codes	Exercice
LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	93.900
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	.....
Missions de conseils fiscaux	95062	.....
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95063	9.491
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	.....
Missions de conseils fiscaux	95082	.....
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95083	.....

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DE CHAQUE CATÉGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR DANS LES COMPTES, AVEC INDICATIONS SUR LA NATURE ET LE VOLUME DES INSTRUMENTS

	Exercice
<i>Option IRS achetée - taux 0,10% échéance 2018</i>(+)/(-)	-140.267
<i>Options CAP achetées - taux 2,00% 2017</i>(+)/(-)	285
<i>Options CAP achetées - taux 2,00% 2017</i>(+)/(-)	285
<i>Options CAP achetées - taux 2,00% 2017</i>(+)/(-)	10

DÉCLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INFORMATIONS À COMPLÉTER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIÉTÉS RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion

RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT L'ENTREPRISE EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

	Codes	Exercice
Mentions en application de l'article 134, paragraphes 4 et 5 du Code des sociétés		
Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête	9507	227.000
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95071	.....
Missions de conseils fiscaux	95072	25.000
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95073	116.000
Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête		
	9509	.....
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95091	.....
Missions de conseils fiscaux	95092	.....
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95093	.....

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 100 200

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
 Temps partiel
 Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Frais de personnel

Temps plein
 Temps partiel
 Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	15,6	8,2	7,4
1002	2,0	.....	2,0
1003	17,2	8,2	9,0
1011	25.907	13.662	12.245
1012	1.297	.....	1.297
1013	27.204	13.662	13.542
1021	1.657.194	1.019.351	637.843
1022	97.459	.....	97.459
1023	1.754.653	1.019.351	735.302
1033	25.127	12.409	12.718

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais de personnel
 Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	18,0	8,5	9,5
1013	28.050	14.290	13.760
1023	1.776.715	1.004.523	772.192
1033	25.832	12.943	12.889

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	16	2	17,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	16	2	17,6
Contrat à durée déterminée	111	.....	.....	.....
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	.....	.....	.....
Contrat de remplacement	113	.....	.....	.....
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	9	.....	9,0
de niveau primaire	1200	.....	.....	.....
de niveau secondaire	1201	7	.....	7,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	1	.....	1,0
de niveau universitaire	1203	1	.....	1,0
Femmes	121	7	2	8,6
de niveau primaire	1210	.....	.....	.....
de niveau secondaire	1211	6	2	7,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	1	.....	1,0
de niveau universitaire	1213	.....	.....	.....
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	.....	.....	.....
Employés	134	16	2	17,6
Ouvriers	132	.....	.....	.....
Autres	133	.....	.....	.....

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150	.....	.....
Nombre d'heures effectivement prestées	151	.....	.....
Frais pour l'entreprise	152	.....	.....

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	3	.....	3,0
210	1	.....	1,0
211	2	.....	2,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

- Contrat à durée indéterminée
- Contrat à durée déterminée
- Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
- Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

- Pension
- Chômage avec complément d'entreprise
- Licenciement
- Autre motif
- le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	3	.....	3,0
310	1	.....	1,0
311	2	.....	2,0
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	1	.....	1,0
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	2	.....	2,0
350	.....	.....	.....

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour l'entreprise
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	1	5811	1
5802	10	5812	7
5803	1.315	5813	938
58031	.....	58131	938
58032	1.315	58132	.....
58033	.....	58133	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur			
5821	.....	5831	.....
5822	.....	5832	.....
5823	.....	5833	.....
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur			
5841	.....	5851	.....
5842	.....	5852	.....
5843	.....	5853	.....

RÈGLES D'ÉVALUATION

RÈGLES D'ÉVALUATION

Compagnie Immobilière de Belgique SA
Rue de la Régence 58
1000 Bruxelles

RPM Bruxelles 405 966 675
TVA BE 0405 966 675

REGLES D'EVALUATION - COMPTES SOCIAUX

Résumé des règles d'évaluation en application de l'article 28 § 1 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 en exécution du code des Sociétés

ACTIF

I. Frais d'établissement

Les frais d'augmentation de capital et d'émission d'emprunt convertible ou non, sont en principe portés à l'actif et amortis en trois ans.

Les frais de conversion d'obligations convertibles sont pris en charge dans l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

II. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Conformément à l'article 95, livre II, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, la valeur d'acquisition des immobilisations corporelles peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer, mais uniquement pour autant que ces charges concernent la période qui précède la mise en exploitation effective de ces immobilisations.

Les amortissements sont calculés de façon linéaire, à partir de l'année de la comptabilisation de l'investissement, aux taux suivants :

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

IV. Immobilisations financières

Chaque titre du portefeuille figurant en immobilisations financières est porté séparément dans les comptes, globalement ou par lots identifiés suivant la date d'acquisition, à son prix d'achat ou valeur d'apport et compte tenu des éventuels montants restant à libérer et réductions de valeur y afférents.

A la fin de chaque exercice social, un évaluation individuelle de chaque titre de portefeuille figurant en immobilisations financières est effectuée de manière à refléter, de façon aussi satisfaisante que possible, la situation, la rentabilité et les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues.

Le critère de base de cette évaluation est l'actif net de la société en cause, accessoirement la rentabilité présente ou au moins les perspectives prochaines de la société.

En ce qui concerne les titres étrangers, leur évaluation est effectuée de la manière indiquée cidessus dans la monnaie de leur bilan. Elle est ensuite convertie en EUR. Cette conversion se fera en règle normale au cours de clôture pour les postes de l'actif et du passif, le compte de résultat étant converti au taux moyen.

Les éléments retenus pour l'évaluation tiennent aussi compte d'événements exceptionnels qui ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle ils sont arrêtés par le Conseil d'Administration, dans la mesure où ces événements ont pris naissance avant la date de clôture.

Lorsqu'il apparaît que la valeur d'inventaire d'un titre est supérieure à son évaluation et que la moins-value ainsi dégagée a un caractère durable, il est procédé à une réduction de valeur d'inventaire. Il y aura lieu à reprise de cette réduction de valeur si ultérieurement l'évaluation individuelle faisait apparaître une récupération durable de celle-ci.

V. Créances à plus d'un an

Les créances à plus d'un an sont comptabilisées à leur valeur nominale et font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

En ce qui concerne les créances à plus d'un an, non productives d'intérêts ou productives d'intérêts anormalement faibles, la dépréciation éventuelle qui en résulte est comptabilisée conformément aux dispositions de l'article 67 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001.

VI. Stocks

Lotissements en exploitation :

Les terrains et constructions destinés à la vente sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport 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, lors des ventes, au prix moyen pondéré des éléments entrés tels que définis ci-dessus.

Réserve immobilière :

Les terrains qui ne sont pas compris dans les lotissements en exploitation sont comptabilisés comme réserve immobilière, suivant les mêmes critères d'évaluation décrits ci-dessus pour les lotissements en exploitation.

En-cours de fabrication et commandes en cours d'exécution :

- Les en-cours de fabrication sont évalués à leur coût de revient à l'exclusion des frais de production.

- Les travaux en-cours d'exécution et les services en cours de prestation exécutés pour le compte de tiers en vertu d'une commande sont évalués à leur coût de revient frais indirects exclus. Les résultats sont, en principe, dégagés à l'avancement des travaux, des fabrications ou des prestations en respectant les principes de prudence.

- Conformément aux articles 71 et 72 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, le coût des commandes en cours peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer pour

autant que ces charges concernent des stocks ou des commandes dont la durée normale de fabrication ou d'exécution est supérieure à un an et qu'elles soient relatives à la période normale de fabrication.

- Sur tout contrat pour lequel, à la date de clôture de l'exercice, le coût des fournitures et prestations majoré du coût estimé de celles qui restent à livrer ou à prester, est supérieur au prix de vente net facturable, une réduction de valeur égale au moins à cette différence sera actée.

Les réductions de valeur peuvent également être appliquées pour tenir compte d'aléas techniques, politiques et monétaires connus au moment de l'évaluation.

Acquisitions et cessions de biens immeubles :

Les ventes et les achats de biens immeubles sont comptabilisés à la signature de l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert différé de propriété soit prévu dans le compromis sous seing privé. En cas d'absence de cette clause, la comptabilisation aura lieu à la date du compromis sous seing privé.

En cas d'application de la Loi " Breyne ", les cessions et acquisitions de biens immeubles sont comptabilisées à la date de la convention sans conditions suspensives ou à la date de réalisation des conditions suspensives prévues dans la convention. La cession du terrain est comptabilisée pour sa totalité tandis que la vente de la construction est comptabilisée au prorata de l'état d'avancement de réalisation des travaux. Cette règle est applicable nonobstant la clause de transfert différé de propriété éventuellement prévue à la convention.

VII. Créances à un an au plus

Les créances à un an au plus sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation estimée à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur comptable.

VIII. Placements de trésorerie

Les titres de placement sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus, ou à leur valeur d'apport.

A la clôture de l'exercice, ils sont évalués à la plus basse des valeurs suivantes : prix d'achat ou valeur d'apport ou la valeur boursière en fin d'exercice.

Les titres non cotés sont, en principe, maintenus à leur prix d'achat ou d'apport.

Pour ce qui concerne les valeurs mobilières libellées en devises étrangères, les cours de change pris en considération sont les cours de change à la date de l'opération pour le prix d'achat ou la valeur d'apport, à la clôture de l'exercice pour la valeur boursière.

Les autres placements de trésorerie sont estimés comme les créances à un an au plus. Les règles d'évaluation des monnaies étrangères leur sont applicables.

IX. Valeurs disponibles

Les règles d'évaluation des valeurs disponibles sont les mêmes que celles des créances à un an au plus.

X. Comptes de régularisation

Les charges exposées pendant l'exercice mais imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle.

Les revenus ou fractions de revenus dont la perception n'aura lieu qu'au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants mais qui sont à rattacher à l'exercice en cause, sont comptabilisés pour le montant de la quote-part afférente à l'exercice en cause.

PASSIF

IV. Réserves immunisées

Sont classées sous cette rubrique, les plus-values et les bénéfices dont l'immunisation est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise.

Il s'agit notamment :

- des plus-values réalisées sur les immeubles non bâtis qui sont immunisées à concurrence des coefficients de revalorisation admis par le code des impôts sur les revenus;
- de la partie excédentaire des plus-values réalisées de plein gré ou résultant d'une expropriation lorsque les conditions d'immunisation prévues par le code des impôts sur les revenus sont remplies. Les plus-values réalisées imposées de manière étalée au même rythme que les amortissements des immobilisations acquises au titres de emploi sont classées sous cette rubrique sous déduction des impôts différés y afférents.

VI. Provisions et impôts différés

A. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir :

- les grosses réparations ou gros entretiens,
- les risques découlant de :
 - de l'exécution de commandes passées ou reçues,
 - d'avances consenties,
 - de garanties techniques après-vente ou livraison,
 - de litiges en cours.

B. Impôts différés

Les impôts différés afférents aux plus-values réalisées sont initialement évalués au montant normal de la taxation et revus par le Conseil en fonction de la situation fiscale prévisible de la Société et éventuellement actualisé au cas par cas sur la durée d'utilisation normale des biens acquis au titre de emploi.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

IX. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

L'article 77 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 est d'application aux dettes à plus d'un an.

X. Comptes de régularisation

Les charges ou la fraction de charges afférentes à l'exercice mais qui ne seront payées qu'au cours d'un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation pour le montant afférent à l'exercice.

Les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont également comptabilisés pour le montant qui doit être considéré comme un produit pour l'exercice ultérieur.

DEMATERIALISATION DES TITRES:

Le Conseil d'administration s'est conformé au respect des obligations imposées par l'article 11 paragraphes 1, 2 et 4 de la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur et en a obtenu la confirmation de son Commissaire.



IMMOBEL
since 1863

Rapport de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2015.

Dans un environnement économique toujours difficile, particulièrement dans le segment de l'immobilier de bureaux à Bruxelles, IMMOBEL clôture l'année 2015 par un résultat opérationnel de 7,08 MEUR, par rapport à 27,6 MEUR en 2014.

Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 0,70 MEUR, contre 20,04 MEUR en 2014.

I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° C. Soc.)

A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires a atteint pour l'exercice écoulé 53,93 MEUR (avant IFRS 11 : 96,64 MEUR) par rapport à 31,61 MEUR en 2014 (avant IFRS 11 : 173,05 MEUR).

Durant cette année 2015, IMMOBEL a poursuivi le plan de développement de ses projets dans les domaines d'activité du Bureau, du Résidentiel et du Lotissement, en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Elle a ainsi réalisé plusieurs opérations significatives de ventes, acquisitions ou de locations, conformément à ses objectifs, comme nous le décrivons ci-après :

a) BELGIQUE

Lotissement

La valeur comptable de l'inventaire de lotissement s'élève à 90,7 MEUR ; la partie du stock en exploitation (permis de lotir et/ou bâtir délivrés) représente 843 parcelles pour maisons et 32 parcelles pour un total de 444 appartements (soit 36,8 MEUR). En outre 54 ha sont acquis sous conditions suspensives, ce qui permet à la société de limiter les risques.

Ventes

- IMMOBEL (participation de 50 %) a finalisé la vente du projet Gateway à Befimmo ; le transfert effectif tant du droit d'emphytéose portant sur le terrain que des constructions actuelles, ainsi que le paiement d'une première partie du prix d'acquisition ont été réalisés le 27 avril 2015. Les constructions non encore réalisées seront transférées en fonction de l'évolution des travaux. La livraison provisoire, ainsi que le transfert sont prévus pour septembre 2016.



- IMMOBEL a vendu 130 maisons et appartements dans les projets suivants : Belair 3, Charmeraie, Clos Bourgeois et Devroye à Bruxelles, Duinenzicht à Bredene, Grands Prés et Trois Ruisseaux à Chastre, George Grard à Oostduinkerke, Lindepark à Tervuren, Bella Vita à Waterloo.
- Au niveau de l'activité Lotissement, les ventes ont porté sur 16 hectares de terrain comprenant notamment 150 terrains à bâtir situés entre autres dans les lotissements de Braine l'Alleud, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Uccle, Waterloo et Waremme.

Permis et travaux

- Le permis d'urbanisme pour la construction de 140 logements à Ixelles dans le cadre du projet Universalis Park (partenariat 50 %) a été délivré le 18 juin 2015.
- Les travaux d'assainissement du projet Sainte-Anne à Auderghem ont été entamés.
- Les travaux de construction de la Résidence George Grard à Oostduinkerke (qui comprendra 23 appartements) ont démarré.
- Les premiers appartements du Clos Bourgeois à Berchem-Ste-Agathe (projet de 78 appartements) ont été réceptionnés.
- Le chantier du projet Verger de Fayenbois (comprenant 115 maisons et 36 appartements, répartis sur deux immeubles) à Grivegnée a démarré en juin.
- La construction du « Domaine des Vallées » (ce PPP réalisé en partenariat comprend 158 maisons unifamiliales, 45 appartements et 7 commerces) à Grez-Doiceau a été entamée.
- Des travaux de voirie sont en cours dans les lotissements d'Andenne, Eghezée, Gastuche, Grivegnée, Montzen, Soumagne, Stembert et Waremme.
- L'important chantier de Gastuche (partenariat 50 %) a été entamé fin 2015.

Litige

IMMOBEL a obtenu le remboursement d'une indemnité de 690 KEUR suite à une décision de la Section Civile du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes

- L'acte de vente du dernier appartement du projet Green Hill (participation 50 %) a été signé durant le premier semestre 2015.
- Des discussions relatives à la vente du projet de bureaux WestSide (composé de 11.700 m²) se poursuivent. Ce bâtiment est en vue de commercialisation depuis 7 ans.



Acquisitions

IMMOBEL a acquis, en partenariat (33 %), les biens immobiliers suivants :

- Ville du Luxembourg – Route d'Esch 242-248 (disposant d'un plan d'aménagement particulier – PAP), un terrain (et constructions à démolir) de 16.255 m² permettant, sous réserve des permis ad hoc, le développement d'un projet Résidentiel, Commercial et Bureaux de l'ordre de 40.000 m² hors-sol.
- Commune de Differdange – Place des Alliés 18, un terrain de 3.863 m² disposant d'un permis d'urbanisme autorisant la construction de 50 appartements et de surfaces commerciales de l'ordre de 2.350 m².

Locations

- Le taux d'occupation du projet WestSide s'élevait à 82 % au 31 décembre 2015. Des locations complémentaires ont également été enregistrées à cette date (avec une prise en cours en 2016) portant le taux d'occupation à 92 %.
- Dans le projet Galerie Kons, ING a pris en location 2.545 m² de bureaux et 33 emplacements de parking complémentaires ; un commerce de 471 m² a également été loué. Le taux d'occupation s'élevait à 83% au 31 décembre 2015.

Permis et travaux

Les travaux du projet Galerie Kons se sont poursuivis malgré un sérieux retard pris lors des démolitions; l'objectif d'une livraison fin 2016 reste possible.

c) POLOGNE

Acquisitions

IMMOBEL (participation de 90 %) a signé avec la ville de Gdansk le contrat de développement de 1,8 ha sur l'île aux Greniers. Ce projet « Granaria » vise à développer en 4 phases environ 60.000 m² de surfaces résidentielles et commerciales ainsi qu'un hôtel et des parkings.

Location

- Le taux d'occupation du projet Okraglak à Poznan s'élevait à 98,12 % au 31 décembre 2015.
- Le taux de prélocation du projet Cedet à Varsovie est de 24,95 %. Des discussions se poursuivent pour des prélocations complémentaires.

Permis et travaux

- Les travaux du projet Cedet ont démarré en avril 2015 et se déroulent suivant le dernier planning. La livraison est prévue pour le deuxième semestre 2017.



- Les permis d'urbanisme ont été obtenus en mars 2015 pour la première phase (45 maisons) du projet résidentiel Eko Natolin. Les voiries y ont été achevées en mai 2015.
- Le permis d'urbanisme pour le projet CBD One a été obtenu le 14 septembre 2015 pour le développement de 18.750 m² de surfaces de bureaux et de commerces.

Finance

Durant l'année 2015, IMMOBEL a obtenu ou a renouvelé, seul ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 233 MEUR (à 100 % de participation) relatif à 9 projets. Le Groupe a également renouvelé sa ligne de crédit affectée au Lotissement d'un montant total de 50 MEUR pour une durée de 3 ans.



B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

1. Indicateurs clés

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

Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers.

Le tableau ci-après présente les chiffres relatifs aux activités du Groupe IMMOBEL selon IFRS 11 et avant IFRS 11.

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

Année 2015	IFRS11				Avant IFRS11			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
Par secteurs d'activités	13,57	22,86	17,51	53,93	23,68	55,45	17,51	96,64
dont :								
Belgique	13,57	22,85	17,51	53,93	23,68	51,23	17,51	92,42
Grand Duché de Luxembourg	-	-	-	-	-	4,22	-	4,22
Pologne	-	-	-	-	-	-	-	-
Année 2014	IFRS11				Avant IFRS11			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
Par secteurs d'activités	1,79	16,95	12,87	31,61	116,74	43,43	12,87	173,05
dont :								
Belgique	1,79	16,95	12,87	31,61	116,74	27,36	12,87	156,97
Grand Duché de Luxembourg	-	-	-	-	-	12,45	-	12,45
Pologne	-	-	-	-	-	3,62	-	3,62

RESULTAT OPERATIONNEL CONSOLIDE PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

Année 2015	IFRS11				Avant IFRS11			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
Par secteurs d'activités	3,59	-2,06	5,55	7,08	5,35	-0,44	5,55	10,46
dont :								
Belgique	4,87	-2,05	5,55	8,37	5,84	-0,93	5,55	10,46
Grand Duché de Luxembourg	-1,12	0,45	-	-0,67	-0,66	0,67	-	0,02
Pologne	-0,16	-0,46	-	-0,62	0,16	-0,18	-	-0,02
Année 2014	IFRS11				Avant IFRS11			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
Par secteurs d'activités	19,12	5,33	3,20	27,65	20,94	7,10	3,20	31,24
dont :								
Belgique	20,47	2,24	3,20	25,91	21,49	3,20	3,20	27,89
Grand Duché de Luxembourg	0,15	1,55	-	1,70	0,59	2,00	-	2,59
Pologne	-1,50	1,54	-	0,04	-1,14	1,90	-	0,76



EVOLUTION DU STOCK CONSOLIDE PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

Année 2015	IFRS11				Avant IFRS11			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
Par secteurs d'activités	189,72	54,11	90,71	334,54	241,23	124,90	90,71	456,85
dont :								
Belgique	93,17	51,96	90,71	235,84	108,35	106,24	90,71	305,31
Grand Duché de Luxembourg	34,50	-	-	34,50	60,91	16,51	-	77,42
Pologne	62,05	2,15	-	64,20	71,97	2,15	-	74,12
Année 2014	IFRS11				Avant IFRS11			
	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total	Bureaux	Résidentiel	Lotissement	Total
Par secteurs d'activités	167,75	50,42	92,80	310,97	227,45	103,23	92,80	423,48
dont :								
Belgique	74,46	50,42	92,80	217,68	104,11	102,08	92,80	298,99
Grand Duché de Luxembourg	35,00	-	-	35,00	55,83	1,15	-	56,98
Pologne	58,29	-	-	58,29	67,51	-	-	67,51

2. Comptes consolidés

(MEUR avec IFRS11)	31-12-2015	31-12-2014
COMPTE DE RESULTATS		
Résultat opérationnel	7,08	27,65
Résultat financier	-6,43	-7,00
Résultat avant impôts	0,65	20,65
Impôts	0,05	-0,61
Résultats des activités poursuivies	0,70	20,04
Résultat de l'exercice	0,70	20,04
Part d'IMMOBEL dans le résultat	0,74	20,04



Bilan Consolidé

(MEUR avec IFRS11)	31-12-2015	31-12-2014
Stocks	334,5	311,0
Participations dans les coentreprises et associées	63,4	73,4
Créances commerciales & autres actifs	32,3	34,7
Cash	16,9	25,4
TOTAL ACTIF	447,1	444,5
Capitaux propres	194,4	196,7
Provisions	4,0	3,9
Dettes financières à long terme	143,8	150,5
Dettes financières à court terme	62,2	67,7
Dettes fournisseurs et autres	42,7	25,7
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES	447,1	444,5

3. Comptes sociaux d'IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

Le résultat d'exploitation s'élève à 7,20 MEUR pour l'exercice clôturé par rapport à -3,84 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2014.

Le résultat financier s'élève à 0,24 MEUR contre -0,71 MEUR en 2014.

Le résultat exceptionnel s'élève à -0,41 MEUR contre 21,98 MEUR en 2014.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 7,04 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 17,32 MEUR au 31 décembre 2014.

Le Bilan

Le total du bilan s'élève à 422,14 MEUR par rapport à 421,66 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2014.

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2015 à 207,45 MEUR. Ils s'élevaient à 200,41 MEUR en 2014.

Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 137,07 MEUR.



Au vu de la politique de dividende arrêtée par le Conseil d'Administration et des résultats au 31 décembre 2015, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 mai 2016 de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2015.

Principaux risques et incertitudes.

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

- Risque de marché

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

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

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

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

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

- Risque opérationnel

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

C'est la raison pour laquelle IMMOBEL ne se lance dans un nouveau marché que quand elle peut compter sur place sur l'expertise et le réseau d'un partenaire local, qui lui permet ainsi de limiter les risques liés à ce nouveau marché.

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

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



Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction : (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus ; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet ; (iii) d'un refus d'approuver les plans de développement par les services d'urbanisme des pays dans lesquels IMMOBEL est active ; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants ; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances ; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

La gestion de ses équipes dirigeantes, tant en Belux qu'en Pologne, est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Rémunération & de Nomination (ci-après « CRN »), organe du Conseil d'Administration.

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque. Durant l'année 2015, IMMOBEL a ainsi, seul ou avec ses partenaires, renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour environ 285 MEUR (à 100 % de participation).



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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.

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

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

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

IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.

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



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

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

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

A la connaissance des Administrateurs, et à l'exception de la finalisation de la vente du projet Okraglak à Poznan le 13 janvier dernier, il n'y a pas eu d'événements importants après la clôture de l'exercice.

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration confirme qu'IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à 140 KEUR au 31 décembre 2015.



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

Lors des Conseils d'Administration des 26 août et 25 septembre dernier, les Administrateurs ont décidé de coopter Mme Astrid De Lathauwer ainsi que la société ARFIN sprl, représentée par M. Pierre Nothomb, en qualité de nouveaux Administrateurs. Ceux-ci répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 524 qu'à l'art. 526ter C. Soc. et siègent au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit & Financier d'IMMOBEL en qualité d'Administrateurs indépendants¹.

Ils détiennent des diplômes universitaires et occupent des fonctions d'Administrateur dans des groupes internationaux.

Mme Hilde De Valck, représentant permanent de DV Consulting, De Valck H. Comm.V, et actuel CFO de Allfin Group, dispose quant à elle également des compétences requises en matière de comptabilité et d'audit.

VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration signale qu'il a entamé la procédure de conflit d'intérêts à trois reprises en février 2015 dans le cadre de l'éventuelle fusion entre IMMOBEL et Allfin Group, son actionnaire de référence :

- o art. 523 C. Soc. :
 - délibération et décision sur une étude de faisabilité/ d'opportunité de ladite fusion ;
 - approbation d'une convention de confidentialité entre IMMOBEL et Allfin Group ;

« Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL a décidé d'entamer l'étude de faisabilité relative à la fusion envisagée et d'approuver la convention de confidentialité entre IMMOBEL et Allfin et ses conseillers. »

¹ Le Conseil d'Administration a été informé de l'existence d'une étude effectuée dans le passé par Deminor pour le compte d'Allfin. Le Conseil d'Administration d'Immobel a considéré que cela ne portait pas atteinte à l'indépendance de M. NOTHOMB, et a donc approuvé à l'unanimité sa cooptation en qualité d'Administrateur indépendant.



- o art. 524 C. Soc. - délibération sur une éventuelle fusion entre IMMOBEL et Allfin Group.

Considérant que cette décision était susceptible de justifier l'application de l'article 524 C. Soc., le Conseil d'Administration a décidé d'en saisir un Comité des Administrateurs Indépendants composé de MM. Didier BELLENS, Marek MODECKI et Wilfried VERSTRAETE en vue d'un avis à établir avec l'assistance de M. Jean-François Cats agissant comme expert indépendant au sens de cette même disposition. La fusion n'ayant pas abouti, la procédure n'a pas été finalisée.

MM. Marnix Galle et Piet Vercruysse ainsi que Mesdames Hilde De Valck² et Sophie Lambrighs³ avaient déclaré avoir un conflit d'intérêt potentiel dans le cadre de la délibération quant à une éventuelle fusion, et n'ont dès lors pas pris part à la délibération du Conseil dans ce cadre. Plus particulièrement, M. Galle avait un conflit d'intérêt potentiel dans le sens de l'article 523 C. Soc. vu qu'il a le contrôle ultime (dans le sens de "*ultimate controlling shareholder*") en Allfin ; tandis que le conflit d'intérêt de Mme De Valck était plutôt de nature fonctionnel (vu qu'elle fait part de l'équipe dirigeante de Allfin). Les autres Administrateurs désignés par Allfin c.à d. Sophie Lambrighs et Piet Vercruysse, avaient estimé, dans l'esprit du Code des Sociétés, ne pas pouvoir assister aux délibérations du Conseil pour ces deux points à l'Ordre du Jour.

Les coûts liés à l'étude du projet de fusion avec Allfin se sont élevés à 2.031 KEUR au cours de l'exercice sous revue.

- o Par souci d'exhaustivité, nous vous informons également que le Conseil a par ailleurs appliqué la procédure dans le cadre de la ratification de la lettre d'intention (« letter of intend ») relative à la vente du projet Cedet. La transaction n'ayant pas abouti, cette procédure est devenue sans objet.

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

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion (cfr page 74 du Rapport Annuel).

X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

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

² en qualité de représentant permanent de DV Consulting, De Valck H. Comm. V.

³ en qualité de représentant permanent de Zou2 sprl.



- 1° le capital s'élève à 60.302.318,47 EUR représenté par 4.121.987 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 50.000.000 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc.
- 3° - L'autorisation au Conseil d'Administration (art. 14 des Statuts), pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Moniteur belge de celle-ci à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent, est venue à échéance en mai 2014 ;
 - en ce qui concerne la nomination et le remplacement des Membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 Membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du CRN, et pour une durée de 4 ans au plus;
 - pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – COMITE EXECUTIF

Conseil d'Administration

Lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra le 26 mai prochain, vous aurez à vous prononcer sur l'élection définitive des Administrateurs suivants :

- Mme Astrid DE LATHAUWER en vue d'achever le mandat de Comte BUYASSE, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016 ;
- la société AHO CONSULTING bvba, représentée par M. Alexander HODAC en vue d'achever le mandat de la société GAETAN PIRET sprl, représentée par M. Gaëtan PIRET, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2019 ;
- la société ARFIN sprl, représentée par M. Pierre NOTHOMB comme représentant permanente, en vue d'achever le mandat de M. Wilfried VERSTRAETE, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2019 ;
- M. Jacek WACHOWICZ en vue d'achever le mandat de la société ARSEMA sprl, représentée par M. Didier BELLENS, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2019.

Par ailleurs, il vous sera également proposé de vous prononcer :

- sur le renouvellement du mandat de M. Piet VERCRUYSSSE pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020 ; et
- sur la nomination de la société ADL Comm. V représentée par Mme Astrid DE LATHAUWER pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020.

Ainsi, suite aux démissions intervenues, le Conseil d'Administration est depuis le 18 février 2016 composé des Administrateurs suivants :

- Marnix Galle*, Président du Conseil ;
- Alexander Hodac*, Administrateur Délégué ;
- Astrid De Lathauwer, également Présidente du Comité de Rémunération & de Nomination ;
- Pierre Nothomb*, également Président du Comité d'Audit & Financier
- Hilde De Valck* ;



- Sophie Lambrighs*;
- Piet Vercruysse ; et
- Jacek Wachowicz.

Comité Exécutif

Il vous est également rappelé que les fonctions exercées par MM. Pierre DELHAISE, Christian KARKAN*, Jean-Louis MAZY*, Paul MUYLDERMANS*, Philippe OPSOMER* et Gaëtan PIRET* en qualité de Membres du Comité Exécutif d'IMMOBEL ont pris fin au courant du quatrième trimestre 2015. Le Conseil leur exprime ses plus vifs remerciements.

M. Jean-Louis MAZY continue à exercer certaines missions pour le compte de la Société jusqu'au 31 décembre 2016.

Lors du Conseil d'Administration tenu le 10 décembre 2015, MM. Valéry AUTIN**, Nicolas BILLEN***, Jean-Paul BUESS*** et Alexander HODAC*** ont été appelés à siéger en tant que nouveaux Membres du Comité Exécutif. En outre, M. Alexander HODAC, en sa qualité de représentant permanent de l'Administrateur Délégué de la Société, assume la Présidence du Comité Exécutif depuis le 10 décembre 2015.

Le Comité de Gestion ayant cessé d'exister au 1^{er} décembre 2015, ses prérogatives sont reprises par le Comité Exécutif, composé comme suit, depuis le 1^{er} janvier 2016 :

- Alexander Hodac*, CEO ;
- Valéry Autin**, CFO;
- Nicolas Billen*, Head of Development ;
- Jean-Paul Buess*, Head of Technical Development;
- Philippe Helleputte, Head of Landbanking;
- Bartlomiej Hofman, Head of ImmoBel Poland;
- Joëlle Micha*, Head of Legal & Corporate Affairs.

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

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 24 mars 2016.

AHO CONSULTING bvba
représentée par Alexander Hodac
Administrateur Délégué

A³ MANAGEMENT bvba
représentée par Marnix Galle
Président du Conseil

* agissant pour une société.

** agissant pour une société, à partir du 1^{er} février 2016.

*** agissant pour une société, à partir du 1^{er} janvier 2016.



Deloitte Reviseurs d'Entreprises
Raymonde de Larocheaan 19A
9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem)
Belgium
Tel. + 32 9 398 77 10
Fax + 32 9 398 76 02
www.deloitte.be

Immobel SA

**Rapport du commissaire
à l'assemblée générale
sur les comptes annuels
clôturés le 31 décembre 2015**



Deloitte Reviseurs d'Entreprises
Raymonde de Larochelaan 19A
9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem)
Belgium
Tel. + 32 9 398 77 10
Fax + 32 9 398 76 02
www.deloitte.be

Immobel SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2015

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2015, le compte de résultats pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres annexes.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Immobel SA (« la société »), établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 422.140 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 7.043 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels 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 annuels sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA). 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 annuels 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 annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels 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 de la société relatif à l'établissement de comptes annuels 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 de la société. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous avons obtenu des préposés de la société 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 annuels d'Immobel SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2015, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel comptable applicable 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, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

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 les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.
- En application de l'article 523 du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur les opérations suivantes qui ont eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire:
 - Lors du conseil d'administration du 5 février 2015, Messieurs Marnix Galle et Piet Vercruysse ainsi que Mesdames Hilde de Valck et Sophie Lambrighs ont informé le conseil qu'il existait dans leur chef un conflit d'intérêt dans le cadre de (i) la délibération et décision sur une étude de faisabilité/d'opportunité de fusion entre Immobel et Allfin Group et de (ii) l'approbation d'une convention de confidentialité entre Immobel et Allfin Group. La décision d'entamer l'étude de faisabilité relative à la fusion et la convention de confidentialité ont été approuvées au cours de cette réunion et la procédure requise par le Code des Sociétés a été respectée. Les coûts liés à l'étude du projet de fusion avec Allfin se sont élevés à 2.031 (000) EUR au cours de l'exercice sous revue.

Deloitte.

- Nous vous informons également que le Conseil a par ailleurs appliqué la procédure dans le cadre de la ratification de la lettre d'intention (« letter of intend ») relative à la vente du projet Cedet. La transaction n'ayant pas abouti, cette procédure est devenue sans objet.

Gent, 25 mars 2016

Le commissaire



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