



IMMOBEL
since 1863

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Information réglementée

Bruxelles, le 24 mars 2017 à 8h30

IMMOBEL réalise une année record

IMMOBEL affiche un résultat net de 52,5 MEUR pour l'année 2016.

Ce résultat est principalement dû à des projets phares comme Black Pearl, RAC2 et Gateway qui ont été vendus ou livrés au cours du mois de décembre 2016.

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL proposera à l'Assemblée Générale d'octroyer aux Actionnaires un dividende brut de 2 EUR par action au titre de l'exercice 2016, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

Pour l'année 2017, de nombreux développements ont été, ou seront, lancés en Belgique (Prince Royal, Greenhill Park, Universalis Park et O'Sea notamment), au Luxembourg (Infinity, Polvermillen) et en Pologne (Granaria Island).

Le nouveau groupe IMMOBEL, issu de la fusion entre ALLFIN et IMMOBEL le 29 juin 2016, publie ses résultats annuels au 31 décembre 2016. Ces derniers atteignent un record puisque le résultat net consolidé s'élève à 52,5 MEUR.

Ce montant inclut les effets uniques et comptables liés à la fusion qui ont contribué à hauteur de 14,9 MEUR au résultat de l'année. En « going concern » le résultat net se serait donc établi à 37,6 MEUR.

L'année 2016 a été marquée par les ventes des projets de bureaux Black Pearl (11.000 m² à Bruxelles) et de RAC2 (9.500 m² à Bruxelles, part d'IMMOBEL à 40%), et par la livraison et vente de Gateway (35.000 m² à Zaventem, part d'IMMOBEL à 50%).

L'activité résidentielle a remarquablement contribué aux résultats de l'année, notamment grâce aux projets Chambon (42.452 m² au centre de Bruxelles), Lake Front (12.000 m² à Knokke-Heist) et Flint (4.129 m² à Leuven, part d'IMMOBEL à 65%). Les activités lotissement ont aussi connu une année record avec 273 lots & unités vendus, pour un chiffre d'affaire de 16,2 MEUR.

Alexander Hodac, Administrateur Délégué, commente : « *Ces résultats exceptionnels sont le fruit du travail remarquable des équipes qui ont fait preuve d'une volonté et d'un dynamisme à toute épreuve. En effet, cette année 2016 a également été marquée par un processus complexe de fusion où chaque collaborateur a fait preuve d'un état d'esprit irréprochable. La nouvelle équipe est en place et nous veillerons ensemble à la pérennité et la croissance d'IMMOBEL* ».



A l'occasion de ce premier communiqué annuel d'IMMOBEL post-fusion, la société et son Président Exécutif Marnix Galle souhaitent profiter de cette opportunité pour partager les conclusions qu'ils tirent de l'année 2016 et les principales perspectives pour les années futures.

2016

Avec toute l'attention accordée à la problématique relative à la fusion, 2016 devait être une année de transition pour IMMOBEL.

La priorité absolue était de créer une dynamique pour plusieurs projets en cours depuis des années, des gouffres à capital, et de louer et vendre des immeubles de bureaux entièrement terminés.

Les qualités formidables des équipes fusionnées et nos nouveaux collaborateurs ont engendré des résultats et un dynamisme sans précédent.

Nos autres objectifs stratégiques étaient la consolidation de notre position sur nos différents marchés : (i) maintenir le résidentiel à niveau, (ii) renforcer le lotissement et lui trouver de la valeur ajoutée, (iii) poursuivre sur la lancée de notre succès luxembourgeois, (iv) contrôler les qualités et les résultats en Pologne, renforcer la division et mettre en place un département résidentiel.

Des immeubles de bureaux loués, qui étaient à vendre depuis des années, ont été vendus (Westside au Luxembourg, Okraglak en Pologne). Black Pearl a été loué à la Commission européenne et vendu. RAC2, un immeuble de bureaux réceptionné depuis deux ans déjà, a été loué à la Région de Bruxelles-Capitale et vendu à un rendement record. Gateway, situé sur le site de l'aéroport de Bruxelles et loué à Deloitte, a été réceptionné et vendu définitivement à Befimmo.

La situation s'est améliorée pour des projets compliqués d'un point de vue urbanistique ou économique (Parc Seny, Chien Vert, Nivelles, Tervuren, etc.). Les travaux liés à l'énorme projet Universalis Park (de plus de 100.000 m²) ont été entamés, avec un début de vente très réussi. Le permis de bâtir du tout aussi ambitieux projet O'Sea à Ostende a été obtenu et les travaux de construction d'une première phase ont été attribués. Chambon – gagnant du MIPIM Awards 2017 dans la catégorie « Best Refurbished Building » (ancien siège de la CGER au cœur de Bruxelles) et la première phase d'Ernest (ancien siège de Solvay à Ixelles) ont été achevés et ont pratiquement été vendus entièrement.

2017

Un bâtiment ne peut être vendu deux fois. Le fait que nous soyons en avance sur notre business plan quinquennal a pour conséquence que 2017 sera une année moins riche en résultats, où nous sèmerons plus que nous ne récolterons.

Le lancement d'une série de projets importants est en chantier : la phase 2 de Ernest, O'Sea à Ostende, Infinity sur le plateau du Kirchberg (au Luxembourg), le site de Polvermillen dans le centre de Luxembourg, etc...

La réception et la location du siège social d'ING Luxembourg (Galerie Kons) ainsi que la vente connexe à AXA sont prévues pour fin mars.

En dépit de son superbe emplacement à Varsovie, le projet Cedet requiert une attention particulière. Les travaux complexes réalisés sur ce bâtiment classé excéderont le budget global prévu. Contrairement au business plan initial, la réception est à présent prévue au premier semestre de 2018 au lieu de 2017. La



marge sur ce projet devrait répondre aux attentes. CBD One, qui sera un des immeubles de bureaux les mieux situés de Varsovie, enregistre également du retard. Tous les permis ont été obtenus, mais un tiers formule des prétentions de privatisation sur la rue longeant le projet. L'objectif est à présent de commencer les travaux en 2018.

Le projet mixte de 60.000 m² à Gdansk se passe magnifiquement bien avec une prévente sous conditions d'un hôtel et de nombreuses ventes d'appartements.

L'équipe polonaise est modifiée en profondeur. L'équipe belge de cadres supérieurs y effectue à présent des contrôles toutes les deux semaines pour fournir une assistance et une supervision.

Le Luxembourg tourne magnifiquement bien. L'équipe a doublé en taille, passant à 15 personnes, et continuera à grandir vu les importants projets lucratifs que nous y avons.

2018 ET APRÈS

Les années 2018, 2019 et 2020 devraient être d'excellentes années qui constitueront le point culminant de nos pipelines existants et des stratégies développées. Green Hill Park, deux projets à Knokke-Heist, les première et deuxième phases de O'Sea, Infinity, Polvermillen, Centre Étoile, Cedet, CBD One, Granaria Island, Ernest, Universalis Park, RAC4 et Parc Seny devraient tous en faire partie à différents stades avancés de réception ou de vente. Le bâtiment emblématique de 40.000 m² situé sur le Sablon à Bruxelles et le site de 50.000 m² sur la place de Brouckère devraient avoir été entamés. Le siège d'Allianz près de la Gare du Nord à Bruxelles devrait avoir été réceptionné.

DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration a confirmé l'intention de proposer aux Actionnaires un dividende récurrent et croissant. Les perspectives le permettent.

Il proposera à l'Assemblée Générale d'octroyer aux Actionnaires un dividende brut de 2 EUR par action au titre de l'exercice 2016, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

Enfin, le Conseil d'Administration souhaite allouer 1 % du bénéfice net à des œuvres de bienfaisance sur les trois thèmes suivants : la culture, l'intégration sociale et la santé. Un organe spécial sera mis en place afin d'analyser et de sélectionner les différentes œuvres caritatives.



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

| Résultats | 31/12/2016 | 31/12/2015 (ALLFIN) | 31/12/2015 (IMMOBEL) |
|--|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Nombre total d'actions | 9.997.356 ¹ | 5.875.369 ² | 4.121.987 |
| Résultat net consolidé (part de groupe) | 52.474 | 24.362 | 738 |
| Résultat par action | 5,25* | 4,15* | 0,18* |
| Bilan | 31/12/2016 | 31/12/2015 (ALLFIN) | 31/12/2015 (IMMOBEL) |
| Total de l'actif | 716.232 | 391.351 | 447.145 |
| Endettement net (-) | -201.472 | -92.064 | -189.072 |
| Total des capitaux propres consolidés | 314.949 | 165.486 | 194.358 |

*en EUR

Le chiffre d'affaires³

Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2016 s'établit à 307,4 MEUR. Il se répartit dans les trois secteurs dans lesquels notre société est active :

- Bureaux 125,6 MEUR (41%).
- Résidentiel 165,6 MEUR (54%).
- Lotissement 16,2 MEUR (5%).

Le chiffre d'affaires de l'année 2016 a été presque intégralement réalisé en Belgique (99 %).

¹ Y compris les actions propres (1.230.398)

² Actions nouvelles émises sur la base du ratio d'échange de la fusion (calcul IFRS 3 B 26)

³ Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.



Marge Brute⁴

La marge brute de l'exercice 2016 s'élève à 58,4 MEUR. Elle se répartit comme suit :

- 19,9 MEUR pour l'activité bureaux, avec en particulier des marges significatives dégagées sur les projets cédés en décembre 2016 (Black Pearl, RAC2) ou livrés et cédés en décembre 2016 (Gateway)
- 30,7 MEUR pour l'activité résidentielle avec comme principaux contributeurs les projets Lake Front (7,9 MEUR), Chambon (6,5 MEUR), Flint (5,1 MEUR pour notre participation de 65%), Vesalius (3,5 MEUR) et Ernest (2,9 MEUR)
- 7,8 MEUR pour l'activité de lotissement grâce notamment à la vente de terrains à bâtir à Uccle, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremmes et Gingelom.

Résultat Financier⁵

Le résultat financier net s'élève à -6,7 MEUR :

- -14,1 MEUR de charges financières sur les financements de projets (6,8 MEUR), les financements bancaires corporate (1,6 MEUR) et les emprunts obligataires (5,7 MEUR)
- 7,4 MEUR de frais financiers activés sur les projets en cours.

La situation financière d'IMMOBEL peut être synthétisée par deux ratios au 31 décembre 2016 (incluant les projets réalisés en partenariat) :

- un endettement financier net sur fonds propres de 82 % (par rapport à 124 % au 31 décembre 2015 pour IMMOBEL SA avant fusion).
- un endettement financier sur valeur des stocks (« loan to cost ») de 66 % (par rapport à 58 % fin 2015).

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

Résultat net

Le résultat net de la période s'établit à 52,5 MEUR (par rapport à 0,8 MEUR en 2015 pour IMMOBEL SA avant fusion, et 24,4 MEUR pour ALLFIN Group SCA).

⁴ Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.

⁵ Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1er janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Ce sont ces données qui ont été présentées et comparées ci-après.

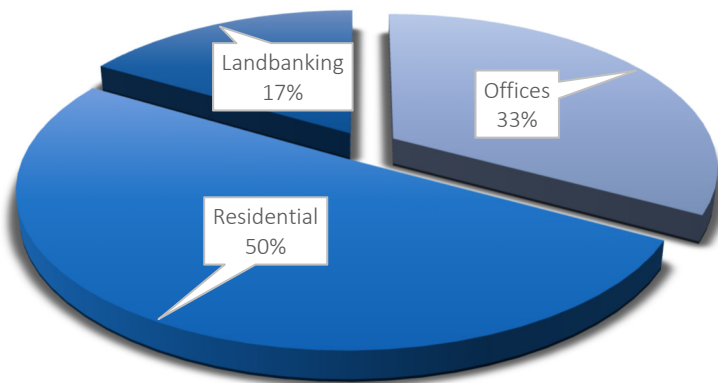


Bilan consolidé⁶

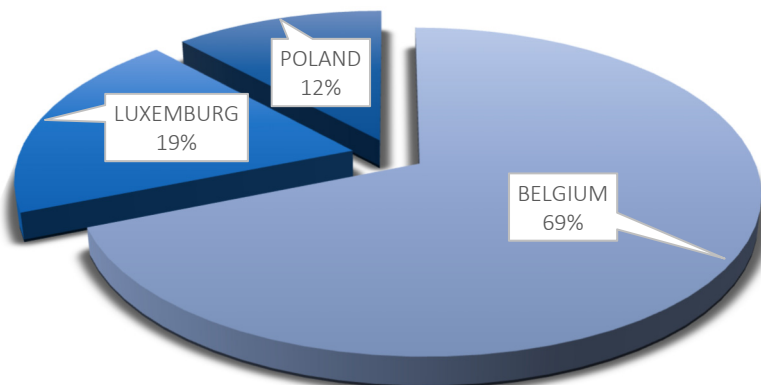
Les actifs de la société sont essentiellement composés :

- du stock de projets en cours de développement pour un montant total de 584 MEUR répartis comme suit :
 - 192,1 MEUR pour les projets de bureaux
 - 295 MEUR pour les projets résidentiels
 - 96,9 MEUR pour les projets de lotissement
- de trésorerie pour un montant de 128,9 MEUR, expliquée par les ventes significatives et livraisons effectuées en décembre 2016 (RAC 2, Black Pearl, Gateway)

Répartition sectorielle du portefeuille de projets (avant IFRS 11)



Répartition géographique du portefeuille de projets (avant IFRS 11)



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



Les fonds propres consolidés s'élèvent à 314,9 MEUR, soit un ratio 'fonds propres sur total bilantaire de 40% (contre 38% au 31 décembre 2015 pour IMMOBEL SA avant fusion) qui démontre la solidité financière d'IMMOBEL.

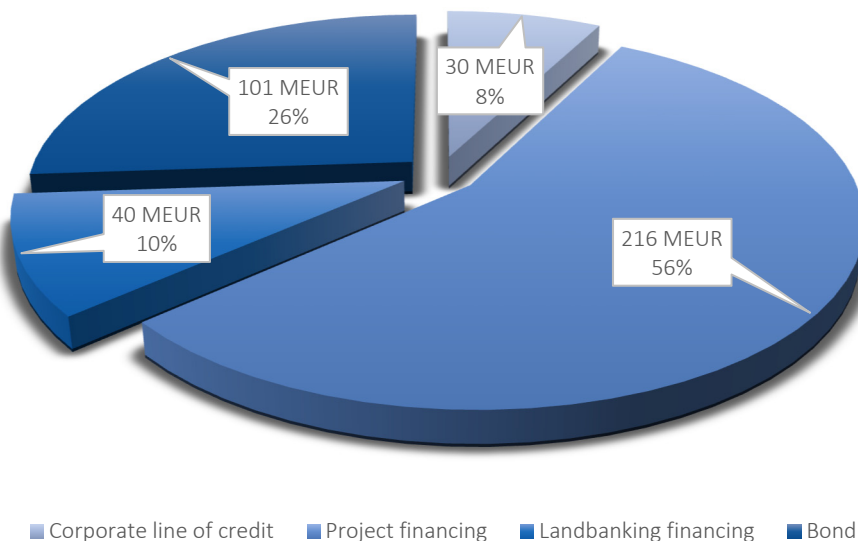
En conséquence de la fusion entre ALLFIN (qui détenait 29,85% des actions IMMOBEL avant la fusion) et IMMOBEL, l'entité fusionnée IMMOBEL détient à ce jour un total de 1.230.398 actions propres. Conformément à IAS 32, ces actions propres sont présentées en déduction des fonds propres (pour une valeur de 55,4 MEUR). Ces actions propres n'ont ni droit de vote, ni droit au dividende, ce qui a pour effet de reluer les actionnaires de 12%.

Les passifs du bilan sont essentiellement composés de dettes bancaires à long terme (221,6 MEUR) et à court terme (68,4 MEUR) ainsi que de dettes obligataires (97,4 MEUR).

Les types de financement utilisés par la société sont de trois natures différentes :

- ligne de crédit corporate
- financement de projet et landbanking
- obligation

et peuvent se ventiler comme suit :





FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

En Belgique

Acquisitions :

- IMMOBEL a finalisé le 13 septembre 2016 le rachat du siège d'Allianz, place de Brouckère à Bruxelles. Cette acquisition est soumise à une série de conditions suspensives dont la livraison, par IMMOBEL d'un nouvel immeuble à construire dans le quartier Nord pour Allianz (27.100 m²). Le site place de Brouckère sera développé en partenariat avec BPI en vue d'y construire un ensemble mixte de logements, bureaux, etc...
- IMMOBEL a acheté environ 40 hectares de terrains pour du développement résidentiel au groupe de construction familial Bostoën. La vente concerne 13 sites situés pour la plupart en Flandre orientale et en Flandre occidentale, dont l'un sous conditions suspensives.

Permis et travaux :

- IMMOBEL a obtenu en juin 2016 un nouveau permis pour le site Parc Seny à Auderghem, suite à une refonte complète du projet composé de 120 appartements, parkings et caves.
- Les permis relatifs au développement de la dernière phase du site RAC (RAC4) ont été déposés en septembre 2016.
- Le site Bella Vita à Waterloo a été inauguré en septembre 2016, clôturant ainsi plus de 4 ans de travaux. Ce nouveau quartier est composé de 269 maisons et appartements, une maison de repos, une résidence service, une crèche et un grand nombre de services à disposition des riverains et habitants du site (restaurant, crèche, ...).
- Les travaux relatifs à la première phase d'Universalis Park (15.000 m²) ont débuté en juin 2016.
- Les travaux de démantèlement de l'immeuble Chien Vert à Woluwe Saint Pierre ont débuté en septembre 2016.
- La maison de repos (114 lits) et les logements pour étudiants (95 unités) construits sur le site Solvay à Ixelles ont été livrés.
- Des travaux de voirie ont été réceptionnés dans les lotissements d'Andenne, Eghezée, Grivegnée, Montzen, Soignies, Soumagne, Stembert et Waremme.

Ventes et locations :

- IMMOBEL, en partenariat avec Breevast, a finalisé, le 6 décembre 2016, la vente de la société RAC2 SA, propriétaire de l'immeuble de bureaux C de Ligne (9.500 m²), situé à Bruxelles, à un investisseur étranger : REAL IS SMART. L'immeuble avait été pris en location quelques mois plus tôt et dans sa totalité par la Région Bruxelles Capitale.
- IMMOBEL a finalisé le 19 décembre 2016, dans la foulée de la prise en occupation par la Commission Européenne, la vente de la société Green Corner SA propriétaire de l'immeuble de bureaux Black Pearl (11.000 m²), situé à Bruxelles, à un investisseur étranger : REAL IS pour son fond immobilier BGV VII Europa.
- IMMOBEL, en partenariat avec Codic, a livré le 22 décembre 2016 à Deloitte (locataire) et Befimmo (investisseur), l'immeuble de bureaux Gateway (35.000 m²) situé à Zaventem sur le site de l'aéroport de Bruxelles. Cette livraison entraîne la vente de la dernière tranche des travaux à Befimmo et le début du bail avec Deloitte.



- IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat, durant l'année 2016, 437 maisons et appartements dans les projets suivants : Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay, Chambon, Clos de Charmeraie et Clos Bourgeois à Bruxelles, Lindepark à Tervuren, Bella Vita à Waterloo, Lakefront à Knokke-Heist, O'Sea à Ostende, Riverview à Nieuwpoort, Flint et Vesalius à Leuven, Duinenzicht à Bredene, Grands Prés et Trois Ruisseaux à Chastre, George Grard à Oostduinkerke et Domaine des Vallées à Grez-Doiceau.
- Au niveau de l'activité lotissement, les ventes ont porté sur 14,5 hectares de terrain comprenant notamment 198 terrains à bâtir situés entre autres dans les lotissements de Uccle, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremme et Gingelom.

Au Grand-Duché du Luxembourg

Acquisitions :

- IMMOBEL Luxembourg a acquis le 24 mars 2016, la société Centre Étoile GmbH, propriétaire d'un bâtiment loué encore jusque fin 2020 d'une surface de 3.400 m² en plein cœur de la capitale. Cette acquisition permettra le développement du projet Centre Étoile sur cinq niveaux de bureaux.
- IMMOBEL Luxembourg a acquis le 12 juillet 2016, 90% de la société Tractim SA, propriétaire d'un terrain de plus de 2.6 hectares en plein cœur de la ville de Luxembourg. Cette acquisition a permis la prise de contrôle du foncier nécessaire au développement du projet résidentiel Polvermillen (26.600 m²).
- IMMOBEL Luxembourg a signé une promesse synallagmatique de bail emphytéotique le 4 février 2016 avec le FUAk – Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg. Cet agrément lui a permis de prendre le contrôle du foncier nécessaire au développement du projet INFINITY (33.000 m²), situé à l'entrée du quartier d'affaires de la capitale.

Permis et travaux :

- IMMOBEL Luxembourg a réceptionné le 8 juillet 2016 le dernier arrêté ministériel fixant de façon définitive les conditions de l'assainissement de la friche industrielle de Polvermillen située en plein cœur de Luxembourg.
- Les travaux d'assainissement et de démolition du site de Polvermillen ont été entamés en octobre 2016.
- IMMOBEL Luxembourg a reçu l'autorisation de bâtir pour la construction de 48 logements à Differdange dans le cadre du projet M7 « Fuussbann » (partenariat 33%), délivrée le 5 octobre 2016.

Ventes/ Réservations :

- IMMOBEL Luxembourg a finalisé la vente de la société WestSide S.A., propriétaire du site Westside Village (11.600 m²), situé à Capellen, à un fonds d'investissement étranger : UFG EUROPEAN COMMERCIAL REAL ESTATE FUND IS.A., SICAV-SIF.
- 30% des surfaces résidentielles du projet M7 « Fuussbann » (partenariat 33%), situé à Differdange, ont fait l'objet d'un contrat de réservation en 2016.
- 39% des surfaces résidentielles du projet M1 « Livingstone » (partenariat 33%), situé à Luxembourg, ont fait l'objet d'un contrat de réservation en 2016.
- 25% des surfaces résidentielles du projet INFINITY LIVING, situé à Luxembourg, ont fait l'objet d'un contrat de réservation en 2016 (commercialisation démarrée mi-septembre).



Locations :

- Le 26 septembre 2016, IMMOBEL Luxembourg a signé un accord avec le cabinet d'avocats Allen & Overy, portant sur la location longue durée de l'intégralité du bâtiment INFINITY WORKING (6.800 m²), situé à l'entrée du quartier d'affaires de la capitale.
- Fin 2016, INFINITY enregistrait un taux de préaccords de location de 100% sur le centre commercial INFINITY SHOPPING (6.500 m² répartis sur 23 commerces et restaurants).

En Pologne

Ventes/Réservations :

- IMMOBEL a vendu le 13 janvier 2016 le projet OKRAGLAK pour un montant d'environ 17 MEUR.
- Le 24 mars 2016, IMMOBEL a signé avec UBM un accord de principe pour la vente de la partie hôtelière de la première phase du projet Granaria Island (Hôtel 4 étoiles de ± 240 chambres) dans le nord de la Pologne à Gdansk.
- Le niveau de réservation pour la partie résidentielle de la première phase du projet Granaria Island (116 appartements) atteint 33%.

Permis et travaux :

- IMMOBEL Pologne a obtenu au mois de novembre 2016 le permis de construire pour la première phase du projet Granaria Island ce qui lui permettra de démarrer les travaux au cours du premier semestre 2017.
- Suite à des demandes en restitution relatives à des parcelles adjacentes à la nôtre, le démarrage des travaux du projet CBD One, prévu en 2017, sera décalé en 2018.
- Les travaux en cours sur le projet Cedet ont pris du retard notamment en raison de la complexité du chantier et de la classification de ce bâtiment historique. La livraison du bâtiment, initialement prévue en 2017, se fera dans le courant du premier semestre 2018.

Locations :

- Le niveau de prélocation du projet CEDET à Varsovie atteint près de 30% au 31 décembre 2016.



APERÇU DES PRINCIPAUX PROJETS EN PORTEFEUILLE

Voici un aperçu des principaux projets dans le portefeuille du groupe IMMOBEL au 31 décembre 2016 (par ordre de surface du projet). La liste complète des projets en portefeuille sera disponible dans notre rapport annuel 2016.

| UNIVERSALIS PARK – 110.000 m² - Bruxelles, Belgique (Quote-Part IMMOBEL : 50%) | |
|--|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Phase 1 – 15.000 m ² : permis obtenu. La commercialisation a débuté au mois de novembre 2016 et 10 unités ont déjà fait l'objet d'un compromis |
| Caractéristiques du projet | Le projet Universalis Park est un développement de très grande ampleur, principalement résidentiel, situé sur le site de la Plaine (ULB/VUB -Delta) et qui se déroulera en plusieurs phases. Ce projet aura une grande mixité résidentielle, alliant les appartements aux logements étudiants, maisons de repos/résidences services et crèches. Une composante bureaux pourrait également être intégrée au développement |
| Unités résidentielles | Phase 1 – 161 appartements et une crèche |
| Programme | ± 600 appartements ± 650 logements étudiants 2 maisons de repos Quelques unités commerciales |
| Permis obtenu | Permis d'urbanisme pour les lots A, B et C (Phase 1) |
| Période de construction | Q2 2016 / Q4 2018 (lots A, B et C) |

| O'SEA – 88.500 m² - Ostende, Belgique | |
|---|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | Phase 1 – 19.000 m ² « O'Sea Charme » : permis obtenu. La commercialisation a débuté début juillet 2016, après l'obtention du permis, et les travaux doivent démarrer au premier trimestre 2017 |
| Caractéristiques du projet | Le projet O'Sea est un complexe résidentiel unique situé en un lieu stratégique d'Ostende, en bordure du littoral belge, et qui se déroulera en 4 phases. Ce projet de réhabilitation urbaine développé sur environ 88.500 m ² est un projet durable et parfaitement intégré qui créera un nouveau quartier de référence au cœur de la ville grâce à son offre étoffée de choix de styles de vie (résidents permanents, secondes résidences, étudiants, familles et résidence-services). Ce complexe d'envergure redessinera une section déjà tendance du front de mer et en renforcera l'attrait. |
| Unités résidentielles | Phase 1 - O'Sea Charme : 10 maisons - 18 petits appartements - 50 logements en résidence-services - 33 appartements plus vastes - 56 appartements (tour) |
| Programme | 88.500 m ² d'espaces résidentiels en 4 phases. Phase 1 – 19.000 m ² : 167 unités résidentielles - 3 commerces de détail - 1 restaurant - 1 crèche |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q1 2017 / 2019 |



GRANARIA ISLAND – 60.000 m² - Gdansk, Pologne, (Quote-Part IMMOBEL : 90%)

| | |
|-------------------------------|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | Phase 1 : le permis de construire a été obtenu pour la première phase de logements et d'hôtel. Les réservations ont démarré au second semestre de l'année 2016 (46% de réservations) et l'hôtel est pré-vendu à UBM |
| Caractéristiques du projet | Le projet Granaria Island consiste en un partenariat avec la ville de Gdansk pour le redéveloppement de cette ancien site industriel. Il se fera en plusieurs phases, alliant des unités résidentielles, un ou deux hôtels et des unités commerciales au rez-de-chaussée des bâtiments. |
| Unités résidentielles | Phase 1 : 116 logements – 1 hôtel 4 étoiles – 11 unités commerciales |
| Programme | 60.000 m ² d'espaces résidentiels en 4 phases, 1 ou 2 hôtels, des espaces commerciaux en rez-de-chaussée. |
| Permis obtenu | Permis d'urbanisme : Oui pour la première phase |
| Période de construction | Q1 2017 / 2023 |

MOBIUS - 59.400 m² - Bruxelles, Belgique

| | |
|-------------------------------|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Vente à Allianz de Mobius I (qui occupera également le bâtiment) sous conditions suspensive d'obtention de permis (voir communiqué de presse du 13 septembre 2016) |
| Caractéristiques du projet | Le projet est situé dans le Quartier Nord, à deux pas de la Gare du Nord. Le projet a été revu par Assar pour la construction de deux tours de bureaux |
| Programme | 2 immeubles de bureaux (27.100 m ² et 32.300 m ²) |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Nouveau permis d'urbanisme introduit Permis d'environnement : Nouveau permis introduit |
| Période de construction | - |

BELAIR (RAC 4) – 56.420 m² - Bruxelles, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 40%)

| | |
|-------------------------------|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | En cours d'obtention de permis |
| Caractéristiques du projet | RAC 4 est un développement principalement résidentiel sur le site de l'ancienne Cité administrative. |
| Unités résidentielles | 433 |
| Programme | 4.430 m ² d'espace commercial, 7.840 m ² d'équipement public, 44.150 m ² d'espace résidentiel (logements classiques et conventionnés) |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Non |
| Période de construction | Q3 2017 / Q2 2021 |



ERNEST - 50.000 m² - Bruxelles, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 50%)

| | |
|--------------------------------------|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | Phase 1 : terminée Phase 2 : partie logements en attente de permis (concertation favorable en mars 2016) ; partie hôtelière vendue (sous condition de permis) |
| Caractéristiques du projet | Le projet Ernest est un complexe unique à usage mixte situé au cœur de Bruxelles (ex-siège de Solvay), entre l'Avenue Louise et le Quartier européen. Ce projet de réhabilitation urbaine développé sur près de 50.000 m ² redessinera fondamentalement ce quartier déjà exclusif et très tendance et en accroîtra l'attractivité. |
| Unités résidentielles | Phase 1 : 110 appartements & penthouses - 95 chambres pour étudiants ("The Place to") - 1 séniorie (114 lits) Phase 2 : 198 appartements & penthouses - 1 crèche - 1 hôtel |
| Programme | 50.000 m ² regroupant des espaces résidentiels, une résidence pour étudiants, une maison de repos, une crèche et un hôtel |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui (Phase 2 procédure en cours) |
| Période de construction | Phase 1. Partiellement terminée (2014-2016) Phase 2. Q1 2017 / Q4 2019 |

CHAMBON - 42.452 m² - Bruxelles, Belgique

| | |
|--------------------------------------|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | 16 unités résidentielles doivent encore être vendues, de même que la partie commerciale du projet (2.560 m ²) |
| Caractéristiques du projet | Le projet Chambon est un complexe unique à usage mixte situé au cœur du centre urbain historique de Bruxelles (ex-siège de la CGER). Ce projet de réhabilitation urbaine couvrant près de 50.000 m ² redessinera fondamentalement tout le quartier avoisinant et le revitalisera. |
| Unités résidentielles | 248 appartements & penthouses 134 studios pour étudiants 2 hôtels |
| Programme | 20.000 m ² d'espace de bureaux et de surface hôtelières 30.000 m ² de surfaces résidentielles et de commerces de détail |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q1 2013 / Q4 2016 |



| DOMAINE DES VALLÉES - 37.000 m² - Grez-Doiceau, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 50%) | |
|--|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | 75% vendus dans la Phase 1 (169 unités) |
| Caractéristiques du projet | Ce vaste projet en partenariat avec un développeur et la Régie Foncière du Brabant wallon, sur un terrain de 10ha, inclut 45 appartements, 158 maisons unifamiliales et 7 unités commerciales. Ce projet comprend 88 logements réservés à des acquéreurs ayant des liens avec le Brabant wallon. Les conditions d'accès à ces 88 logements sont notamment basées sur les revenus des acquéreurs. |
| Unités résidentielles | 210 |
| Programme | 203 unités résidentielles (158 maisons et 45 appartements) et 6 unités commerciales et une crèche, dont 37 unités achetées par la Régie Foncière du Brabant wallon |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q4 2015 / Q4 2019 |

| BELLA VITA - 33.300 m² - Waterloo, Belgique, (Quote-Part IMMOBEL : 50%) | |
|---|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | 268 unités vendues sur 269 |
| Caractéristiques du projet | Premier concept intergénérationnel en Belgique avec des services tels qu'une crèche, résidence-service, centre de soins, piscine, restaurant, magasin, bibliothèque, gymnase, bureaux, salles de réunion, ... |
| Unités résidentielles | 269 |
| Programme | 182 appartements et 87 maisons, une crèche, une résidence service, un centre de soins, une piscine, un restaurant, un magasin, une bibliothèque, un gymnase, des bureaux, des salles de réunion |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q2 2013 / Q4 2015 (fin des abords et des travaux de parachèvements : en cours) |

| ROUTE D'ESCH – 26.900 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg, (Quote-Part IMMOBEL : 33%) | |
|--|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Nous attendons l'autorisation de bâtir pour le premier semestre 2017 et la commercialisation a commencé fin 2016 (plus de 25% de réservations). |
| Caractéristiques du projet | Le projet "Route d'Esch" est développement idéalement situé à Gasperich un quartier en plein expansion de la Ville de Luxembourg. Notre site bénéficie d'un emplacement idéal à l'arrière d'un axe important, la route d'Esch, avec une vue dégagée sur les environs très verts de Cessange. |
| Unités résidentielles | 253 appartements en 3 phases |
| Programme | 24.400 m ² d'espaces résidentiels et 2.500 m ² de surfaces commerciales. |
| Permis obtenus | Autorisation de bâtir pour la première phase attendue pour le premier semestre 2017 |
| Période de construction | Q3 2017 / Q4 2022 (dernière phase) |



| INFINITY – 33.300 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg | |
|--|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | La demande d'autorisation de bâtir a été déposée et l'autorisation est attendue pour le premier semestre 2017. Bail ferme signé début 2017 avec Allen & Overy et la signature des baux pour les commerces est en cours. Démarrage de la commercialisation résidentielle en Q4 2016 avec un très bon niveau de réservation (plus de 30%). |
| Caractéristiques du projet | Le projet INFINITY est un complexe unique à usage mixte situé à l'entrée de Luxembourg-Ville, à la jonction avec le plateau du Kirchberg. Ce projet à usage mixte redessinera clairement la ligne d'horizon de la ville grâce à sa tour résidentielle (20.000 m ²), sa tour de bureaux (6.800 m ²) et son centre commercial (6.500 m ²). Ce complexe développant environ 33.300 m ² constitue un projet durable et parfaitement intégré qui s'érigera en nouveau lieu à privilégier à Luxembourg. Composé d'appartements, de bureaux et de commerces – le tout de qualité supérieure –, INFINITY renforcera l'attractivité de ce quartier d'ores et déjà tendance au cœur de la ville, en face de la Philharmonie et du MUDAM. |
| Unités résidentielles | 150 appartements, penthouse et studios |
| Programme | 33.300 m ² d'espaces à usage mixte, 150 unités résidentielles, 6.500 m ² d'espaces commerciaux (23 boutiques), 6.800 m ² d'espaces de bureaux. |
| Permis obtenus | Procédure de demande d'autorisation de bâtir introduite. |
| Période de construction | Q1 2017 / Q4 2019. |

| POLVERMILLEN – 26.600 m² - Luxembourg-Ville, Grand-Duché de Luxembourg | |
|--|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Dépôt de la demande d'autorisation de bâtir et commercialisation prévue pour début 2017. |
| Caractéristiques du projet | Le projet "Polvermillen" est un complexe unique à usage mixte niché entre la ville et son hinterland naturel, à deux pas du CBD et du plateau du Kirchberg. Idéalement situé le long de la rivière, aisément accessible, ce projet développé dans un quartier privilégié combinera les meilleurs atouts des deux univers pour le plus grand profit de ses résidents. Ce projet de standing couvrant près de 26.600 m ² proposera un programme résidentiel complet qui contribuera au développement du quartier tout en revitalisant la ville. |
| Unités résidentielles | 218 appartements & maisons |
| Programme | 25.000 m ² d'espaces résidentiels (1 maison de maître, 17 maisons, 18 lofts, 181 appartements et studios). 1.600 m ² d'espaces de bureaux. |
| Permis obtenus | PAG (Plan d'Aménagement Général) et PAP (Plan d'Aménagement Particulier) Arrêté ministérielle démolition et assainissement |
| Période de construction | Q2 2017 (démolition et assainissement) / Q3 2020 |



CEDET - 22.400 m² - Varsovie, Pologne

| | |
|-------------------------------|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | En cours de construction et de commercialisation (30% des surfaces louées) |
| Caractéristiques du projet | Cedet est un immeuble de bureaux avec une partie commerciale. Il est situé dans le centre de Varsovie, au cœur du réseau principal des transports publics. Le projet comprend la restauration du bâtiment historique, protégé et moderniste ainsi que la conception d'une partie neuve. |
| Programme | Immeuble de bureaux et commerces |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : - |
| Période de construction | Q1 2015 / Q2 2018 |

CBD ONE – 18.700 m² - Varsovie, Pologne, (Quote-Part IMMOBEL : 50%)

| | |
|-------------------------------|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | Le permis de construire a été obtenu mais des procédures en restitution relatives à des parcelles adjacentes à notre projet retardent le démarrage de la construction, qui sera vraisemblablement possible en 2018. |
| Caractéristiques du projet | Le projet CBD One est situé au cœur de Varsovie, directement à côté de l'intersection de deux lignes de métro. Il s'agira d'un immeuble de haute qualité, avec une mixité de surfaces de bureaux et de commerces. L'immeuble aura une structure très ambitieuse qui sera en partie située directement au-dessus de la station de métro. |
| Programme | 18.700 m ² de bureaux (et de retail au rez de chaussée et au premier étage) |
| Permis obtenu | Permis de construire : oui |
| Période de construction | H2 2018 / H2 2020. |

VESALIUS - 16.133 m² - Louvain, Belgique

| | |
|-------------------------------|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | 100% vendu |
| Caractéristiques du projet | Vesalius est un complexe unique à usage mixte situé à Louvain, à deux pas du centre historique de la ville et de son université réputée mondialement (KUL). Ce projet développé sur 30.000 m ² propose des appartements exclusifs, des chambres pour étudiants, des studios, des magasins de détail, deux cinémas et un auditorium articulés autour d'une magnifique agora. Ce projet a permis la revitalisation de l'ensemble du quartier jouxtant le campus. |
| Unités résidentielles | 128 appartements & studios |
| Programme | 16.133 m ² - 68 appartements - 60 studios - 10 magasins de détail - 2 cinémas - 1 auditorium |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q3 2014 / Q4 2016 |



VAARTKOM - 13.650 m² - Louvain, Belgique

| | |
|-------------------------------|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | Négociations en cours avec un exploitant pour les résidences services. La commercialisation des résidences services est prévue pour le second trimestre 2017. |
| Caractéristiques du projet | Le projet Vaartkom consiste en la construction de ± 105 appartements type résidence service et la rénovation d'une surface de bureaux |
| Programme | 105 appartements "résidence-service" Bureaux |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : en cours |
| Période de construction | Q2 2017 / Q4 2019 |

LAKE FRONT – 12.232 m² - Knokke-Heist, Belgique

| | |
|-------------------------------|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Phase 1 – en cours de livraison. Plus de 80% vendus et commercialisation toujours en cours. Phase 2 – La construction et la commercialisation ont débuté en mai 2016 et a atteint près de 70%. |
| Caractéristiques du projet | Le projet Lake Front est un complexe résidentiel unique situé à Knokke, à un jet de pierre du magnifique centre urbain et surplombant le plan d'eau du Duinenwater. Ce projet développé sur 12.000 m ² propose des appartements exclusifs faisant face au plan d'eau, à deux pas du nouveau golf, de la piscine et de la plage. |
| Unités résidentielles | Phase 1 : 70 appartements. Phase 2 : 50 appartements. |
| Programme | 12.000 m ² d'espaces résidentiels |
| Permis obtenu | Permis d'urbanisme : Oui |
| Période de construction | Phase 1 : Q3 2014 / Q4 2016. Phase 2 : Q2 2016 / Q4 2019. |

RIVERVIEW - 10.747 m² - Nieuport, Belgique

| | |
|-------------------------------|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | Plus de 60% vendus et commercialisation toujours en cours |
| Caractéristiques du projet | Le projet Riverview est un complexe résidentiel unique situé à Nieuport, entre le magnifique centre urbain et le fleuve littoral. Ce projet développé sur 10.747 m ² propose des appartements exclusifs orientés côté canal (Riverview) ou côté vieille ville (Heritage). Ce projet permettra la revitalisation de l'ensemble du quartier situé juste à côté du nouveau port de plaisance. |
| Unités résidentielles | 101 appartements & penthouses |
| Programme | 10.747 m ² d'espaces résidentiels |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Oui - Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q3 2015 / Q4 2017 |



| ROYAL LOUISE - 8.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
|---|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Procédure de demande de permis en cours. |
| Caractéristiques du projet | Le projet "Royal Louise" est un complexe résidentiel unique situé dans l'un des quartiers les plus exclusifs et tendance de Bruxelles. À 50 m à peine de la célèbre Place Stéphanie et de l'Avenue Louise, ce projet proposera les plus beaux appartements avec terrasses donnant sur un jardin privatif isolé, à une minute des meilleurs restaurants et des galeries commerçantes de la ville. Le Royal Louise s'inscrira comme pôle de référence du mode de vie urbain à Bruxelles. |
| Unités résidentielles | 77 appartements |
| Programme | 8.000 m ² d'espaces résidentiels |
| Permis obtenus | Procédure de demande de permis en cours |
| Période de construction | À confirmer – Après obtention du permis. Q3 2017 / Q4 2019 |

| GREENHILL PARK - 6.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
|---|--|
| Situation au 31 décembre 2016 | Le permis a été obtenu début 2017 et la commercialisation a démarré au dernier trimestre 2016 (25% de réservation) |
| Caractéristiques du projet | Le projet "Greenhill Park" est un complexe résidentiel unique situé dans l'une des communes les plus vertes et exclusives de Bruxelles, très facilement accessible mais néanmoins dans un quartier isolé et privilégié. Ce projet de luxe développé sur près de 6.000 m ² proposera des appartements au style incomparable dans un quartier déjà exclusif et très tendance. |
| Unités résidentielles | 31 appartements ou penthouses |
| Programme | 6.000 m ² d'espaces résidentiels |
| Permis obtenus | Procédure de demande de permis en cours |
| Période de construction | Q3 2017 / Q3 2019. |

| CHIENT VERT - 5.000 m² - Bruxelles, Belgique | |
|--|---|
| Situation au 31 décembre 2016 | En demande de permis |
| Caractéristiques du projet | La construction actuelle qui est un immeuble de bureaux datant de la fin des années '80 sera convertie en un immeuble d'appartements attrayant et contemporain. |
| Unités résidentielles | 42 |
| Programme | 42 appartements, 1 unité de bureaux et 1 agence bancaire louée à KBC Bank |
| Permis obtenus | Permis d'urbanisme : Non - Permis d'environnement : Oui |
| Période de construction | Q3 2016 / 2019 |



EVENEMENTS APPARUS APRES LA PERIODE DE CLOTURE

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

- L'acte authentique passé le 10 janvier 2017 relatif à l'acquisition du bâtiment sur lequel sera développé le projet Royal Louise ;
- L'acte d'emphytéose signé le 16 février 2017 avec le FUAK – Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg – confirmant la promesse synallagmatique de bail emphytéotique sur le terrain qui permettra de développer le projet INFINITY (Luxembourg).

ORGANISATION

Depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2016, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL est composé de :

- Marnix Galle⁷, Président Exécutif ;
- Alexander Hodac⁸, Administrateur Délégué ;
- Sophie Lambrighs⁹ ;
- Astrid De Lathauwer¹⁰ ;
- Annick Van Overstraeten¹¹ ;
- Karin Koks – van der Sluijs;
- Piet Vercruyse;
- Pierre Nothomb¹² et
- Jacek Wachowicz.

⁷ Mandat exercé par A³ Management sprl, représentée par Mr Marnix GALLE

⁸ Mandat exercé par AHO Consulting sprl, représentée par Mr Alexander HODAC

⁹ Mandat exercé par Zou2 sprl, représentée par Mme Sophie LAMBRIGHTS

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

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

¹² Mandat exercé par Arfin sprl, représentée par Mr Pierre NOTHOMB



La fusion du 29 juin 2016 a également donné lieu à une refonte du Comité Exécutif qui se compose aujourd'hui de Marnix Galle¹³, d'Alexander Hodac¹⁴, de Valéry Autin¹⁵, de Nicolas Billen¹⁶, de Hilde De Valck¹⁷ et de Karim Zouaoui¹⁸.

CALENDRIER FINANCIER

| | |
|----------------------------|------------------|
| Assemblée Générale 2017 | 24 mai 2017 |
| Résultats semestriels 2017 | 1 septembre 2017 |
| Assemblée Générale 2018 | 24 mai 2018 |

Le Commissaire a confirmé que ses travaux de révision n'ont pas révélé de corrections significatives qui devraient être apportées aux informations comptables reprises dans le Communiqué de Presse. Les états financiers consolidés ont été établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Pour plus d'informations :

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

*représentant permanent de la société AHO Consulting sprl

A propos du Groupe IMMOBEL

IMMOBEL est le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des projets urbains novateurs, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants. Grâce à sa stratégie dynamique et ses quelque 100 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise (dans les secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement) et se déployer à l'international (Grand-Duché de Luxembourg et Pologne). Son portefeuille compte aujourd'hui plus de 850.000 m² en développement et atteint une capitalisation boursière de plus de 500 MEUR, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché.

Pour plus d'information www.immobel.be

¹³ Mandat exercé par A³ Management sprl, représentée par M. Marnix GALLE

¹⁴ Mandat exercé par AHO Consulting sprl, représentée par M. Alexander HODAC

¹⁵ Mandat exercé par la société Val U Invest sprl, représentée par M. Valéry AUTIN

¹⁶ Mandat exercé par la société Pride Rock Belgium sprl, représentée par M. Nicolas BILLEN

¹⁷ Mandat exercé par la société DV Consulting, H. De Valck Comm.V, représentée par Mme Hilde DE VALCK

¹⁸ Mandat exercé par la société K2 Concept bvba, représentée par M. Karim ZOUAOUI



ANNEXE – COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2016

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL (EN MILLIERS €)

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2015 |
|---|-----------------|----------------|----------------|
| | | ALLFIN GROUP | IMMOBEL SA |
| | | Publié | Publié |
| REVENUS OPÉRATIONNELS | 298 634 | 93 824 | 60 641 |
| Chiffre d'affaires | 262 174 | 87 963 | 53 926 |
| Autres produits opérationnels | 36 460 | 5 861 | 6 715 |
| CHARGES OPÉRATIONNELLES | -238 657 | -62 034 | -53 113 |
| Coût des ventes | -220 132 | -52 844 | -33 695 |
| Frais de personnel | -7 338 | -1 688 | -6 796 |
| Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises) | - 965 | - 548 | -2 638 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | 45 | - | 115 |
| Autres charges opérationnelles | -10 267 | -6 954 | -10 099 |
| COENTREPRISES ET ENTREPRISES ASSOCIÉES | 7 719 | 5 574 | - 445 |
| Gains sur ventes de coentreprises et entreprises associées | 8 249 | - | - |
| Part dans le résultat net des coentreprises et entreprises associées | - 530 | 5 574 | - 445 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | 67 696 | 37 364 | 7 083 |
| Produits d'intérêt | 1 951 | 3 426 | 2 271 |
| Charges d'intérêt | -4 793 | -8 103 | -8 281 |
| Autres produits financiers | 1 507 | 850 | 135 |
| Autres charges financières | -2 539 | -1 655 | - 556 |
| RÉSULTAT FINANCIER | -3 874 | -5 482 | -6 431 |
| RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS | 63 822 | 31 882 | 652 |
| Impôts | -10 183 | -6 245 | 52 |
| RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES | 53 639 | 25 637 | 704 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 53 639 | 25 637 | 704 |
| Parts ne donnant pas le contrôle | 1 165 | 1 275 | - 34 |
| PART D'IMMOBEL | 52 474 | 24 362 | 738 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE | 53 639 | 25 637 | 704 |
| Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats | 27 | 2 | 54 |
| Ecarts de conversion | 27 | 2 | 54 |
| Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats | 158 | 53 | 178 |
| Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes de pension à prestations définies | 158 | 53 | 178 |
| Impôts différés | - | - | - |
| TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL | 185 | 55 | 232 |
| RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE | 53 824 | 25 692 | 936 |
| Parts ne donnant pas le contrôle | 1 165 | 1 275 | - 34 |
| PART D'IMMOBEL | 52 659 | 24 417 | 970 |
| RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ) | 5.25 | 4.15 | 0.18 |
| RÉSULTAT GLOBAL PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ) | 5.27 | 4.16 | 0.24 |



ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE (EN MILLIERS €)

| ACTIFS | 31/12/2016 | 31/12/2015 | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| | | ALLFIN GROUP | IMMOBEL SA |
| | | Publié | Publié |
| ACTIFS NON COURANTS | 88 346 | 108 165 | 67 538 |
| Immobilisations incorporelles | 142 | 25 | 169 |
| Immobilisations corporelles | 898 | 296 | 730 |
| Immeubles de placement | 2 874 | 2 715 | 2 829 |
| Participations dans les coentreprises et entreprises associées | 70 215 | 66 122 | 63 373 |
| Autres actifs financiers non-courants | 3 730 | 28 328 | - |
| Actifs d'impôts différés | 7 042 | 1 531 | 186 |
| Autres actifs non courants | 3 445 | 9 149 | 251 |
| ACTIFS COURANTS | 627 886 | 283 186 | 379 607 |
| Stocks | 443 115 | 175 414 | 334 541 |
| Créances commerciales | 12 112 | 6 712 | 6 037 |
| Créances fiscales | 837 | 332 | 178 |
| Autres actifs courants | 50 112 | 8 311 | 21 899 |
| Autres actifs financiers courants | 1 072 | 5 730 | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 120 638 | 86 687 | 16 952 |
| TOTAL DES ACTIFS | 716 232 | 391 351 | 447 145 |
| CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | | | |
| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | |
| | | ALLFIN GROUP | IMMOBEL SA |
| | | Publié | Publié |
| CAPITAUX PROPRES TOTAUX | 314 949 | 165 466 | 194 358 |
| CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL | 311 032 | 156 347 | 194 375 |
| Capital | 97 189 | 60 302 | 60 302 |
| Résultats non distribués | 213 248 | 95 989 | 133 596 |
| Réserves | 595 | 56 | 477 |
| PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE | 3 917 | 9 119 | - 17 |
| PASSIFS NON COURANTS | 286 685 | 160 547 | 145 534 |
| Pensions et obligations similaires | 102 | - | 264 |
| Impôts différés | 2 803 | 6 702 | - |
| Provisions | - | 52 | 4 |
| Dettes financières | 281 578 | 152 191 | 143 757 |
| Instruments financiers dérivés | 1 699 | 1 570 | - |
| Dettes commerciales | 503 | - | 1 509 |
| Autres passifs non-courants | - | 32 | - |
| PASSIFS COURANTS | 114 598 | 65 338 | 107 253 |
| Provisions | 1 780 | - | 3 728 |
| Dettes financières | 40 532 | 26 560 | 62 267 |
| Instruments financiers dérivés | 90 | 88 | 140 |
| Dettes commerciales | 33 763 | 14 319 | 18 894 |
| Dettes fiscales | 11 934 | 6 149 | 163 |
| Autres passifs courants | 26 499 | 18 222 | 22 061 |
| TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS | 716 232 | 391 351 | 447 145 |



ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE (EN MILLIERS €)

| | 31/12/2016 | 31/12/2015 | 31/12/2015 |
|---|----------------|---------------|----------------|
| | | ALLFIN GROUP | IMMOBEL SA |
| | | Publié | Publié |
| Revenus opérationnels | 280 862 | 93 823 | 60 641 |
| Charges opérationnelles | -237 028 | -56 460 | -53 113 |
| Amortissements et dépréciations d'actifs | 965 | 52 | 2 638 |
| Variation de la juste valeur des immeubles de placement | - 45 | 131 | - 115 |
| Variation des provisions | -1 173 | 51 | 239 |
| Cessions de coentreprises et entreprises associées | 14 025 | -3 122 | 134 |
| Remboursement de capital et d'avances par les coentreprises et entreprises associées | 19 186 | 229 | 16 541 |
| Acquisitions, injections de capital et avances aux coentreprises et entreprises associées | -7 582 | -2 359 | -7 133 |
| TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT | 69 210 | 32 345 | 19 832 |
| Variation du fonds de roulement | 16 095 | -7 415 | -4 369 |
| TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS | 85 305 | 24 930 | 15 463 |
| Intérêts payés | -7 240 | -6 399 | -9 688 |
| Intérêts reçus | 1 951 | - | 2 271 |
| Autres flux de trésorerie | 134 | - | - 421 |
| Impôts payés | -13 030 | -2 340 | - 79 |
| FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES | 67 120 | 16 191 | 7 546 |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants | - 335 | - | - 150 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie provenant de la fusion | 16 116 | - | - |
| FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT | 15 781 | 0 | - 150 |
| Nouveaux emprunts | 110 713 | 14 996 | 16 711 |
| Remboursements d'emprunts | -131 923 | - | -29 327 |
| Dividendes reçus | - | 984 | -3 298 |
| Dividendes bruts payés | -30 499 | -7 632 | -3 298 |
| Autres flux de trésorerie | 2 759 | 4 536 | -3 298 |
| FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT | -48 950 | 12 884 | -22 510 |
| AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE | 33 951 | 29 075 | -15 114 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE | 86 687 | 57 612 | 25 470 |
| TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE | 120 638 | 86 687 | 10 356 |