



IMMOBEL

since 1863

2016

INHOUD

ONZE IDENTITEIT	1
ONZE STRATEGIE	2
ONS ENGAGEMENT	4
ONZE KERNWAARDEN	6
CHAIRMAN'S CORNER	8
ONZE HOOGTEPUNTEN VAN 2016	12
ONZE KERNPROJECTEN	14
ONZE KERNCIJFERS	16
INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDERS	18
ONS LEADERSHIP	20



ONZE IDENTITEIT



IMMOBEL is de **grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar van België**.

De Groep ontwikkelt en verkoopt sinds 1863 **vernieuwende stadsprojecten** en speelt daarbij telkens feilloos in op de noden van steden en hun inwoners.

IMMOBEL heeft een veelzijdige expertise in de **segmenten huisvesting, kantoren, retail en verkavelingen**, dankzij de dynamische strategie en de inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers, waardoor het bedrijf zich ook internationaal heeft kunnen ontplooiën (**Groothertogdom Luxemburg en Polen**).

Vandaag telt de portefeuille **meer dan 850.000 m² in fase van ontwikkeling**. De **beurskapitalisatie** van IMMOBEL bedraagt **meer dan 550 MEUR**, waardoor het bedrijf algemeen wordt erkend als een van de marktleiders.



RAADPLEEG ONS VOLLEDIG JAARVERSLAG OP:
[ANNUALREPORT2016.IMMOBEL.BE/NL/](https://www.immobel.be/nl/annualreport2016)

ONZE STRATEGIE

Al sinds haar oprichting weet IMMOBEL de tijdsgeest goed aan te voelen en speelt het tijdig in op veranderingen op de vastgoedmarkt. Die strategie maakt van haar een onbetwiste speler op de Belgische vastgoedmarkt. De fusie met ALLFIN in 2016 versterkt haar ondernemingsmodel en bevordert meerwaarde, groei en efficiënt beheer van middelen en activa. IMMOBEL kiest resoluut voor een verderzetting van deze strategie en focust daarom op de volgende 3 krachtlijnen.



EVENWICHTIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET PROJECTEN DIE TOT DE VERBEELDING SPREKEN 01

IMMOBEL is internationaal actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen en focust in haar strategie op drie belangrijke segmenten: kantoren, residentieel vastgoed en verkavelingen. Die diversificatie zorgt voor een gezond evenwicht in haar beleggingsportefeuille: economische cycli en lokale risico's hebben daardoor maar een beperkte impact op de resultaten. IMMOBEL richt zich op institutionele beleggers, private en publieke investeerders en particulieren. Ze slaagt er alsmear beter in strategische samenwerkingen af te sluiten met aantrekkelijke partners die een aanvulling en meerwaarde vormen voor elk project.

“Het team is verdubbeld tot 15 personen en blijft groeien dankzij exclusieve en kwalitatieve projecten.”

Olivier BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBOURG



02 OOG VOOR MENS, RENDEMENT EN GROEI

IMMOBEL stelt duidelijk vast dat het succes van haar recente vastgoedprojecten gebaseerd is op twee bouwstenen: een nauwkeurige risicoanalyse, gevolgd door een weloverwogen ontwikkeling. Die aanpak laat toe om grote uitdagingen berekend aan te gaan en prachtige projecten te realiseren. Daarom focust ze nog meer op haar kennis en ervaring om de uitbreiding en de verwezenlijking van de vastgoedportefeuille te versterken. Die koers weerspiegelt zich zowel in concrete beslissingen als in de bedrijfsresultaten: bijna 90% van de brutomarges die voortkomen uit het kantoor-, woning- en verkavelingssegment, werden opmerkelijk versterkt in 2016. Deze zorgen voor gemiddeld 50% van de marges van de groep in België en het Groothertogdom Luxemburg. IMMOBEL is vastbesloten op dat elan door te gaan en mikt op een marge van 60% in de nabije toekomst.

60%

van de marges zullen in de nabije toekomst uit het woning- en verkavelingssegment komen

03 FOCUS OP OPTIMALISATIE

Op basis van die strategie wil IMMOBEL prioritair de bestaande vastgoedportefeuille ontwikkelen. Zo kan ze sneller en actiever inspelen op tendensen in de vastgoedmarkt en op de woon- en kantoorbehoefte in steden en gemeenten. De projecten worden met een inspirerende visie gericht ontwikkeld zodat duidelijk wordt hoe goed IMMOBEL beantwoordt aan de bestaande criteria van inplanting, omvang en architecturale kwaliteit. Sterker nog: IMMOBEL heeft daarbij oog voor de strengste milieunormen en neemt zelfs een proactieve houding aan door hogere normen te hanteren dan degene die momenteel worden opgelegd. Ze heeft oog voor duurzame mobiliteit en houdt altijd rekening met vervoersvoorzieningen en verbindingswegen. In haar residentiële activiteiten legt ze de lat hoger en plaatst ze de koper in het hart van haar strategie. IMMOBEL onderscheidt zich van haar concurrenten door haar vastgoedcliënteel een premium servicepakket aan te bieden tijdens en na de aankoop. Deze teams verlenen een gepersonaliseerde begeleiding aan de klanten tijdens elke fase van ondertekening, van de aankoopakte tot aan de daadwerkelijke verhuis naar hun woning.

ONS ENGAGEMENT

DUURZAAMHEID EN AANDACHT VOOR HET MILIEU

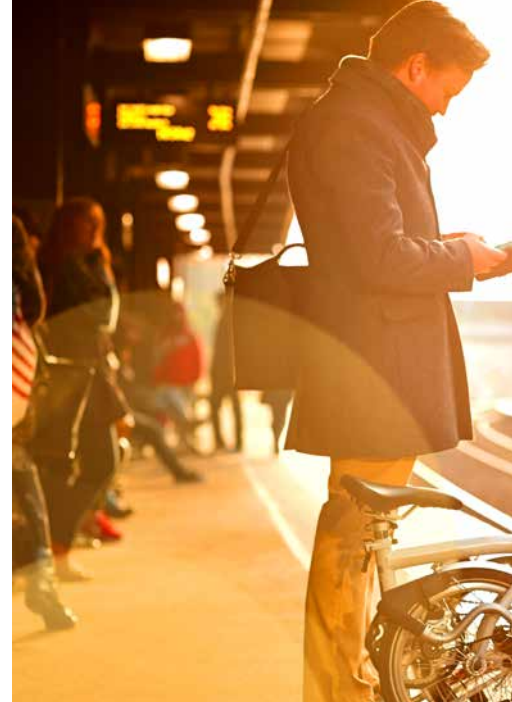
Duurzame ontwikkeling is een van de topprioriteiten van IMMOBEL. Duurzaamheid staat dan ook centraal in alle projecten, of het nu gaat om vastgoedontwikkeling of stadsvisie. Dat engagement wordt weerspiegeld in concrete projecten die deel uitmaken van een proactief beleid met oog op de toekomst.

Zo kiest IMMOBEL ten eerste een strategische en centrale ligging voor zijn projecten. Op die manier moedigt het 'zachte mobiliteit' (verplaatsingen te voet en met de fiets e.d.) aan alsook het gebruik van multimodale knooppunten. Ten tweede creëert het bedrijf innovatieve woonconcepten, met een gezonde mix van een stedelijk en communautair publiek van alle leeftijden. De vernieuwende projecten verzoenen een groene omgeving met veelzijdige voorzieningen zoals coworking, crèches, rusthuizen en hotels.

Tot slot heeft het bedrijf een uitgesproken voorkeur voor gebouwen met uitstekende energieprestaties, groene daken, doorgedreven akoestische en thermische isolatie, zonnepanelen en andere vooruitstrevende technologieën...

AANDACHT VOOR DE MINDER- BEDEELDEN

Het sociaal engagement van IMMOBEL reikt bovendien verder: tijdens de winter bood het bedrijf onderdak voor vluchtelingen in het Royal Louise-gebouw in de Koninklijke Prinsstraat in Brussel. Dat initiatief is maar één voorbeeld. IMMOBEL voorziet graag opvang voor kansarmen in de gebouwen die ze realiseert zolang de werken nog bezig zijn.





“Onze projecten moeten een verschil maken, niet alleen op het vlak van architectuur maar ook voor de maatschappij.”

Alexander HODAC, Gedelegeerd Bestuurder



SOCIALE BETROKKEN- HEID

IMMOBEL is een pionier op het vlak van integratie. Met zijn projecten bevordert het bedrijf de sociale en stedelijke integratie. Het ondersteunt lokale initiatieven die de bewoners de kans geven om voorzieningen en diensten te gebruiken die de sociale cohesie bevorderen. Want iedereen kan zich ontwikkelen door zelf toegevoegde waarde te creëren. En net dat is wat IMMOBEL stimuleert met haar aanpak.

HART VOOR KUNST

Voor IMMOBEL gaat maatschappelijke verantwoordelijkheid verder dan duurzaamheid en zorg voor het milieu. Het bedrijf draagt ook bij aan kunst en cultuur door een wijk nieuw leven in te blazen of door mee te bouwen aan de stad van morgen. In afwachting van een vergunning geeft IMMOBEL de kans aan kunstenaars en artistieke organisaties om ruimtes te gebruiken voor pop-upexpo's en -installaties.

Zo maakte kunstenaar Denis Meyers in 2016 een indrukwekkend streetart-kunstwerk van 25.000 m² in het oude Solvay-gebouw in Brussel, vlak voordat het gedeeltelijk werd afgebroken. Het was een project zonder weerga in Europa. De buurt herleefde dankzij de spectaculaire expo, die bovendien bijdroeg aan de internationale uitstraling van Brussel. Voor meer informatie: www.remember-souvenir.me.

ONZE KERNWAARDEN

KNOWHOW & ERVARING

Het is geen toeval dat IMMOBEL 150 jaar bestaat. Daaruit blijkt dat het bedrijf niet alleen staat voor continuïteit, maar ook – en vooral – dat het elke dag opnieuw topkwaliteit nastreeft. Daarnaast hanteert IMMOBEL een duidelijke strategie en slaagt het bedrijf erin om vastgoedontwikkeling naar een hoger niveau te tillen. De gebouwen en wijken die het realiseert blijken stuk voor stuk een meerwaarde voor elke stad.



ZIN OM GRENZEN TE VERLEGGEN

IMMOBEL telt zo'n 100 getalenteerde medewerkers. Ze werken verspreid over België, Luxemburg en Polen, maar delen allemaal dezelfde energie, motivatie en visie: doen wat je zegt en zeggen wat je doet. Ontwikkelaars, verkopers, techniekers, architecten, marketingmedewerkers en juridische, zakelijke en financiële medewerkers: ze hebben een voor een hun eigen rol binnen een project en werken enthousiast mee aan elke fase, stap voor stap.

VERTROUWEN

IMMOBEL hecht veel belang aan de relatie met zijn partners. Of het bedrijf nu samenwerkt met experts, overheden, investeerders en andere stakeholders. IMMOBEL slaagt er telkens in zich te omringen met specialisten op elk gebied, in te spelen op de omgeving van elk project en de investerings- en ecologische doelstelling te halen – en zelfs te overtreffen. Op die manier bouwt IMMOBEL elke dag opnieuw mee aan de stad van morgen.

TOPKWALITEIT

IMMOBEL draagt kwaliteit hoog in het vaandel. Elk vastgoedteam streeft met veel oog voor detail naar topkwaliteit in elk project. Het geheim van hun prestaties? Kennis, precisie en efficiëntie.



mipim
AWARDS



BEDREVENHEID & FLEXIBILITEIT

IMMOBEL slaagt er al 150 jaar in zichzelf elke dag opnieuw heruit te vinden, zonder daarbij de eigen identiteit te verliezen. Het bedrijf past zich aan de eisen van de markt aan en blijft zijn portefeuille, aanbod en diensten vernieuwen. De medewerkers zijn zich ervan bewust dat elk project uniek is en een vernieuwende aanpak vereist. Ze werken snel en efficiënt en voldoen zo elke keer opnieuw aan de verwachtingen van alle betrokken partijen.

PASSIE IMMOBEL werft medewerkers aan met passie; mensen die graag grenzen verleggen en steile ambities koesteren. In ruil daarvoor krijgen ze een grote verantwoordelijkheid. Op die manier wordt initiatief heel snel opgemerkt, en beloond.



TRANSPARANTIE & FINANCIËLE STABILITEIT

IMMOBEL kan uitpakken met financiële stabiliteit. Dat heeft het bedrijf te danken aan een goed beheer van liquiditeiten en aan een grote rentabiliteit van het kapitaal. Als grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar hecht IMMOBEL er enorm belang aan het vertrouwen van investeerders en aandeelhouders te winnen en te behouden. Transparantie en controle staan daarbij centraal, met veel aandacht voor groei.

VISIE

IMMOBEL heeft een duidelijke visie op vastgoedontwikkeling: vooruitstrevendheid, marktinzicht en vakkennis. Het bedrijf weet als geen ander in te spelen op grote uitdagingen op stedelijk en maatschappelijk vlak. Dat levert het heel wat respect en vertrouwen op bij alle marktspelers. Alle partners weten dat te waarderen.



CHAIRMAN'S CORNER



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

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

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

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

Onze overige strategische objectieven waren het consolideren van onze positie in onze verscheidene markten: (i) residentieel op peil houden, (ii) Landbanking verstevigen en

er toegevoegde waarde voor vinden, (iii) ons Luxemburgs succes verderzetten, (iv) Polen op zijn kwaliteiten en resultaten controleren, de divisie versterken en een residentieel departement opzetten.

Verhuurde kantoorgebouwen, die al jarenlang te koop stonden, werden verkocht (Westside Village in Luxemburg, Okraglak in Polen). Black Pearl werd verhuurd aan de Europese Commissie en verkocht. RAC 2, een kantoorgebouw dat reeds in juni 2015 werd opgeleverd, werd verhuurd aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en aan een recordprijs verkocht. Gateway, aan de luchthaven van Brussel, verhuurd aan Deloitte, werd opgeleverd en definitief verkocht aan Befimmo.

850.000 m²

projecten in
uitwikkelingsfase

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

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

2017

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

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

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

Ondanks zijn superbe ligging in Warsaw vergt het project Cedet bijzondere aandacht. De complexe werken aan dit geklasseerd gebouw zullen boven het voorziene globaal budget uitvallen. In tegenstelling tot het initieel businessplan is de oplevering thans gepland in het eerste semester

2018 in plaats van 2017. De marge op dit project zou aan de verwachtingen moeten voldoen. CBD One, dat een van de best gelegen kantoorgebouwen van Warsaw wordt, ondergaat ook vertraging. Alle vergunningen zijn bekomen maar een derde partij formuleert privatiseringsaanpakken op de straat langsheen het project. Bedoeling is nu de werken aan te vatten in 2018.

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

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

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

2018 EN NADIEN

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

2017

jaar waar meer gezaaid dan gemaaid kan worden

“Het voorstel van bruto-dividend voor boekjaar 2016 is 2 EUR, een bedrag dat zal toenemen met 4 tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.”



DIVIDEND

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

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

EIGEN AANDELEN, KAPITAALSTRUCTUUR EN STRATEGIE

De groep heeft door de fusie een vrij hoog eigen vermogen. De Raad van Bestuur heeft alle alternatieven onderzocht over de bestemming van de eigen aandelen en er werd beslist dat deze tot bij noodzaak van kapitaalversterking als eigen aandelen zonder stem of dividendrecht zullen behouden worden. De voorziene strategie bestaat uit groei in Polen en het aanboren van een vierde markt. Daarnaast schaalbehoud in België en Luxemburg vanwege onze reeds relatief dominante positie en onze interesse enkel voor projecten vanaf een bepaalde schaal.

We hebben in 2016 een obligatielening van 40 MEUR terugbetaald en ook sommige kredietlijnen werden afgebouwd. Een studie heeft uitgewezen dat we best een nieuwe obligatielening uitschrijven tot 100 MEUR. De intrestvoeten zijn op een historisch laag punt en de lening zal ons een ideaal evenwicht geven tussen onze verschillende financiële instrumenten. Deze lening zou ook bijdragen tot een lagere kapitaalkost en ons meer competitief maken. Onze schuldgraad zal op een gezond niveau blijven.

COMPLIANCY

Veel werk wordt geleverd om de checks en balances in de vennootschap te versterken.

De Raad van Bestuur werd versterkt en telt nu 9 bestuurders waarvan 5 onafhankelijken zijn, 4 dames, verdeeld over drie nationaliteiten. Specifieke aandacht werd besteed aan doorgedreven professionalisme, een helikopter visie met diepgaande knowhow in noodzakelijke domeinen, en onafhankelijkheid van denken in het belang van de vennootschap, van al haar aandeelhouders en stakeholders.

In de vennootschap werd de intensiviteit van rapportering gevoelig opgeschroefd. Een controlling departement werd opgericht met als opdracht nauw toe te zien op de operationele activiteiten van de vennootschap. Al deze informatie wordt verwerkt door de CFO en CEO die rapporteert aan het Uitvoerend Comité, aan het Audit Comité en uiteindelijk aan de Raad van Bestuur.

EEN BELANGRIJKE NOOT

Europa en de wereld kennen een economische opleving maar bevinden zich tevens in ongekende wateren met sinds de tweede wereldoorlog ongeziene sociale, economische en maatschappelijke risico's. De groep zal in haar beslissingsbeleid terdege rekening houden met deze macro factoren. De competenties, kapitaal, kapitaalmarkten en motivatie zijn er om onze groep een gestadige en markante groei te laten kennen in de volgende decennia, steeds met een ROE-visie van minstens 15%. **Onze ambities mogen evenwel niet ongebreideld zijn en moeten steeds rekening houden met de wereld waarin we leven.** De lange termijnvisie die IMMOBEL ruim 150 jaar jong heeft gehouden moet de leidende draad in ons beleid blijven.

Tot slot is het de wens van de Raad van Bestuur om de **liefdadigheidspolitiek van ALLFIN verder te zetten en een klein deel van onze nettowinst toe te wijzen aan liefdadigheidsdoelen.** Deze betreffen drie categorieën en met name gezondheidszorg, cultuur, en vooral hoe wij kunnen bijdragen tot meer sociale cohesie en inclusie in onze maatschappij. Wij onderzoeken momenteel concrete projecten en we zullen de mooie initiatieven waar we kunnen helpen op onze website plaatsen zodat elke aandeelhouder met fierheid kan lezen tot welk goed doel hij of zij bijdraagt.

Met vriendelijke groeten,

Marnix Galle
Uitvoerend Voorzitter



Alexander Hodac moest een nieuwe wind doen waaien door IMMOBEL. Hij begon dan ook aan die opdracht met een sterk credo: altijd voor alle medewerkers met een luisterend oor klaarstaan om hen te stimuleren vooruitgang te maken en zichzelf te overtreffen.

"In december 2015 werd ik benoemd tot gedelegeerd bestuurder van IMMOBEL. Ik was 34 jaar en besepte maar al te goed dat ik voor een grote uitdaging stond! Sinds dat moment heeft de groep heel wat grote veranderingen doorgemaakt, waaronder de fusie met ALLFIN in juni 2016. Die hebben geleid tot erkenning maar maken tegelijk duidelijk dat er grote belangen op het spel staan.

Ik beschouw mezelf als de dirigent van het orkest. Het is mijn ambitie IMMOBEL te laten uitgroeien tot een groep met duurzame vastgoedportefeuille en internationale uitstraling. Meer nog dan een overgangsjaar was 2016 een jaar van doorbraak. Marnix Galle en ik delen dezelfde positieve visie op samenleving en vastgoedwereld en slaagden erin die in de praktijk om te zetten. De eerste resultaten van onze nieuwe tandem spreken voor zich: we overtroffen de verwachtingen die we hadden vooropgesteld.

Daarin stonden we niet alleen: IMMOBEL stelt de mens centraal in haar aanpak en ik zie mezelf als de ambassadeur van die visie: elke dag opnieuw sta ik klaar voor de vrouwen en mannen binnen onze groep om samen met vereende krachten en een gedeelde visie onze ambities waar te maken. Zagen sommigen IMMOBEL vroeger nog als een oude dame, dan is vandaag duidelijk dat onze medewerkers – jong en oud – stuk voor stuk veelzijdig, dynamisch en innovatief zijn.

Ik ben ervan overtuigd dat deze ingrijpende verandering niet alleen merkbaar is op de vastgoedmarkt maar ook in onze keuze van uitdagingen die we durven aan te gaan: we gaan voluit voor baanbrekende en winstgevende projecten!"

ONZE HOOGTEPUNTEN VAN 2016

01 VERKOOP VAN HET PROJECT OKRAGLAK IN POZNAN, POLEN

JANUARI 2016

Dit project met verhuuroppervlakte van 8.000 m² in het centrum van Poznan werd verkocht voor 17 MEUR aan een gerenommeerde Londense investeerder. IMMOBEL heeft het project in portefeuille sinds 2011.



02 UNIVERSALIS PARK: EEN NIEUWE VOORAANSTAANDE PARTNER

MAART 2016

IMMOBEL ontwikkelt dit project van 8,5ha in de gemeente Elsene verder samen met de groep Thomas & Piron na de overdracht van 50% van de aandelen door nv Alcor. De site bestaat uit woningen, een crèche, kantoor- en winkelruimtes en een rusthuis in een bosrijke omgeving.



03 VOLLEDIGE OVERDRACHT VAN AANDELEN IN NV WESTSIDE, LUXEMBURG

APRIL 2016

Het complex Westside Village (11.600 m²) in Capellen Business Center werd voor 34,5 MEUR verkocht aan een onderneming onder controle van het fonds UFG European Commercial Real Estate Fund nv. Het project maakte deel uit van de vastgoedportefeuille van IMMOBEL sinds 2010. De verkoop levert geen winst op maar zorgt voor extra cash om in andere projecten te investeren.



04 FUSIE VAN IMMOBEL MET ALLFIN

JUNI 2016

Op 29 juni 2016 vindt de fusie door overname van ALLFIN door IMMOBEL plaats. De fusie wordt quasi unaniem goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering. IMMOBEL is nu de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De fusie zorgt voor een beurskapitalisatie van meer dan 550 MEUR en activa van meer dan 920 MEUR.



05 IMMOBEL LUXEMBURG VERGROOT HAAR VASTGOEDPORTEFEUILLE MET PROJECT POLVERMILLEN

JULI 2016

De Luxemburgse afdeling van IMMOBEL neemt nv Tractim over en wordt eigenaar van dit project van meer dan 2,6ha in het hart van de hoofdstad. Het project ligt op een oude industriële site en vormt een volledig nieuwe wijk tussen stad en natuur met een uitgebalanceerde mix van woonprojecten en kantoorruimte (210 woningen, 1.600 m² kantooroppervlakte).



06 TWEE VLIEGEN IN ÉÉN KLAP: MÖBIUS EN DE BROUCKÈRE HERTEKENEN DE BRUSSELSE SKYLINE

SEPTEMBER 2016

De verkoop van één van de twee Möbius-torens aan verzekeraar Allianz voor meer dan 85 MEUR betekent een keerpunt in de ontwikkeling van de Brusselse Noordwijk in 2017. De ingebruikname van de kantooroppervlakte van 26.600 m² is voorzien voor eind 2019. Na de verhuis van Allianz wordt haar huidige zetel aan het de Brouckèreplein door IMMOBEL en BPI herontwikkeld.



07 BELLA VITA: GESLAAGDE INWIJDING VOOR EEN COMPLEX DAT GENERATIES BIJ ELKAAR BRENGT

SEPTEMBER 2016

Dit project werd ontwikkeld in samenwerking met JCX en genoot de volledige steun van het Schepencollege van Waterloo. Centraal staat een gebruiksvriendelijke en modulerbare woonplek voor haar gebruikers: daarvoor zorgen de 182 appartementen, 87 woningen, crèche, zorgcentrum, zwembad, meer dan 250 parkeerplaatsen en een aantal aanvullende voorzieningen. Bij de inwijding waren zo goed als alle eenheden opgeleverd en verkocht.



08 INFINITY WORKING BIJDT ONDERDAK AAN EEN PRESTIGIEUZE HUURDER IN LUXEMBURG

SEPTEMBER 2016

Het advocatenkantoor Allen & Overy tekende een principeakkoord voor de huur van de volledige 6.800 m² kantooroppervlakte in Kirchberg (Portes de l'Europe, Luxemburg) om er haar zetel te vestigen vanaf 2020. Die biedt plaats aan meer dan 150 medewerkers.



09 PRESENTATIE VAN EEN VERNIEUWEND EN DUURZAAM PROJECT IN NIJVEL

NOVEMBER 2016

Een prachtig project van 3 hectare dat de heropwaardering betekent van de oude industriële site l'Îlot Saint-Roch vlakbij de Sint-Gertrudiskerk. Centraal staat de intentie om er een eco-vriendelijk project van te maken met grote betrokkenheid van inwoners en gemeentelijke overheid.



10 GROEI VAN ONZE VERKAVELINGSACTIVITEITEN IN VLAANDEREN

DECEMBER 2016

De overname van 40ha bouwgrond van bouwgroep Bostoen voor 20 MEUR illustreert de uitbreidingsstrategie naar Oost- en West-Vlaanderen.



11 VERHUUR EN VERKOOP VAN PROJECT "BELAIR" (RAC 2)

DECEMBER 2016

IMMOBEL en BREEVAST verkopen de projectvennootschap RAC 2 met project "Belair" aan Real I.S. SMART met waardering van activa van 59 MEUR. Dit kantoorgebouw met 9.500 m² bruikbare oppervlakte wordt vanaf 2018 gehuurd door de dienst "Veiligheid" van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een termijn van 18 jaar.



12 OPLEVERING EN OVERDRACHT VAN PROJECTVENNOOTSCHAP BLACK PEARL

DECEMBER 2016

Dit gebouw met kantooroppervlakte van 11.000 m² werd voor 15 jaar ter beschikking gesteld van de Europese Unie. In die periode werd de projectvennootschap van dit gebouw, "The Green Corner", tevens dochteronderneming van IMMOBEL, verkocht aan REAL I.S. met een waardering van activa van 56 MEUR.



13 AFWERKING EN OPLEVERING VAN GATEWAY (BRUSSELS AIRPORT)

DECEMBER 2016

Consultant Deloitte neemt dit kantoorgebouw van 35.000 m² in gebruik om er zijn Belgisch hoofdkwartier te vestigen. IMMOBEL ontwikkelde dit gebouw samen met CODIC. Tegelijk werd de verkoop van Gateway aan Befimmo voor bijna 150 MEUR afgerond.



ONZE KERNPROJECTEN

De volgende 5 symbolische projecten illustreren uitstekend de nieuwe koers en de waarden van de groep: een innovatieve aanpak en stedelijk inzicht, met oog voor zorgeloze mobiliteit en de nieuwe behoeften van de stad van morgen. Daarbij kiest IMMOBEL altijd voor aantrekkelijke sites met een strategische topligging.

LUXEBURG – GEMENGD – 33.000 M²

Dit ambitieus architecturaal project bestaat uit een exclusieve woontoren (Infinity Living), een kantoorstoren (Infinity Working) en een commerciële verbinding tussen beide met aantrekkelijke promenade omringd door talrijke commerciële ruimtes (Infinity Shopping). De torens situeren zich op het plateau van Kirchberg aan de toegangsweg naar Luxemburg Stad en werden ontworpen door het internationale architectuurbureau Arquitectonica, in samenwerking met de Luxemburgse firma M3 Architects. De verkoop van het project werd al succesvol opgestart, zowel voor de appartementen als voor de commerciële ruimtes en kantoren. Zo sloot advocatenkantoor Allen & Overy al een lange termijn huurcontract af voor deze toplocatie.



BELGIË – KANTOORRUIMTE – 35.000 M²

Het Gateway-gebouw is een ambitieus project op de site van de luchthaven van Brussel dat werd ontwikkeld door CODIC en IMMOBEL. Het voormalige U-vormige Sabena-gebouwencomplex met de controletoren heeft een schitterende ligging en een uitstekende bereikbaarheid, vlakbij de vertrekhal van Brussels Airport en het station. Het gebouw blinkt uit in efficiëntie en innovatie en werd opgeleverd aan de internationale consultant Deloitte, die er zijn Belgische hoofdkantoor heeft gevestigd. Tijdens dat proces werd het gebouw verkocht aan Befimmo. Dit project is een duidelijk voorbeeld van de knowhow van IMMOBEL: het bedrijf weet zich telkens aan te passen en projecten op maat te ontwikkelen.





CHAMBON

BELGIË – RESIDENTIEEL – 50.000 M²

Een huzarenstuk was deze grootschalige site zeker. Dit belangrijk en iconische herbestemmingsproject, pal in het historisch centrum van Brussel (in de voormalige zetel van de ASLK) werd ontworpen door A2RC Architects en Jasper-Eyers Architects. Het project bestaat uit exclusieve appartementen, studentenflats, stijlvolle lofts, winkel- en kantoorruimtes en het nieuwe easyHotel, dat in het tweede semester van 2016 openging. Binnenkort opent er een tweede – exclusief – hotel met aantrekkelijke omkadering die het patrimonium van het prestigieuze gebouw nog meer in de verf zal zetten.



GRANARY ISLAND

POLEN – GEMENGD – 60.000 M²

IMMOBEL is gestart met de herontwikkeling van de oevers van 'Graanschuureiland' (Granary Island) na de aanbesteding van de stad Gdansk. De stad wil de bijzondere historische site herwaarderen, die sinds WO II snakt naar een nieuwe dynamiek. Het is een polyvalent en gedurfd project dat werd ontwikkeld door het architectenbureau RKW en bestaat uit appartementen, een hotel, commerciële ruimtes en kantoorvolumes. De verkoop van de eerste fase wooneenheden is in november met succes gestart en het terrein van het hotel werd intussen verkocht aan ontwikkelaar UBM, die er een 4 sterren Holiday Inn zal realiseren.

BELGIË (VLAANDEREN) – VERKAVELING – 40HA

De aankoop van gronden met een totale oppervlakte van 40ha voor verkaveling en residentiële woningbouw in Vlaanderen illustreert de ambitie om in 2016 meer in te zetten op verkavelingen. De aanpak over 13 sites is het resultaat van een vruchtbare samenwerking met vastgoedpromotor Bostoën, die eerder al huizen realiseerde voor IMMOBEL-verkavelingen. Het doel van deze strategie is deze percelen te ontwikkelen tot woonzones met een focus op samenleven, veiligheid, duurzaamheid, mobiliteit en groene zones.



BOSTOËN

ONZE KERNCIJFERS

BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)¹

RESULTATENREKENING

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL NV GEPUBLICEERD					
Bedrijfsopbrengsten	133,7	65,1	183,1	103,6	346,1
Bedrijfskosten	-114,3	-54,5	-151,8	-93,2	-273,4
Bedrijfsresultaat	19,4	10,6	31,2	10,5	72,7
Financieel resultaat	-6,8	-9,3	-9,6	-8,9	-5,4
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,0	0,2	-0,2	-0,3	-2,0
Resultaat vóór belastingen	12,6	1,5	21,4	1,3	65,3
Belastingen	-0,9	0,0	-1,4	-0,6	-11,6
Resultaat van het boekjaar	11,7	1,5	20,0	0,7	53,6
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	11,7	1,5	20,0	0,7	52,5

346 MEUR

operationele inkomsten
in 2016

FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL NV GEPUBLICEERD					
Vaste activa	7,7	6,5	5,0	4,6	18,5
Immateriële vaste activa en goodwill	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	3,9	3,6	3,6	3,6	3,8
Financiële vaste activa	2,4	1,1	0,8	0,4	3,7
Overige	1,4	1,7	0,5	0,5	10,9
Vlottende activa	409,9	520,4	492,2	506,9	767,9
Voorraden	359,9	464,7	423,5	456,8	584,0
Geldmiddelen	26,9	31,4	32,0	24,5	128,9
Overige	23,1	24,4	36,7	25,6	55,1
TOTAAL DER ACTIVA	417,6	527,0	497,2	511,6	786,4

584 MEUR

projecten in portefeuille
(voorraden)

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL NV GEPUBLICEERD					
Totaal eigen vermogen	187,7	183,2	196,7	194,4	314,9
Langlopende verplichtingen	136,2	152,4	166,8	156,9	324,1
Financiële schulden	135,5	151,5	164,5	155,0	319,0
Overige	0,7	0,9	2,3	1,8	5,1
Kortlopende verplichtingen	93,7	191,4	133,7	160,3	147,3
Financiële schulden	51,8	148,8	99,4	110,4	68,4
Overige	41,9	42,7	34,3	49,9	79,0
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	417,6	527,0	497,2	511,6	786,4

- In overeenstemming met de IFRS-regels, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS11-norm toe. Deze norm wijzigd sterk de lezing van de jaarrekening van de vennootschap zonder echter het nettoresultaat en het eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld geven van de activiteiten en de jaarrekening. Precies deze gegevens worden voorgesteld en vergeleken.
- Voor 2016, inclusief eigen aandelen (1.230.398)
- Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode) / eerste koers van de periode.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS¹

KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL NV GEPUBLICEERD					
Nettowinst, aandeel van de Groep	11,7	1,5	20,0	0,7	52,5
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	187,7	183,2	196,7	194,4	311,0
Beurskapitalisatie ²	116,4	148,4	177,5	174,2	530,0

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR)²

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL NV GEPUBLICEERD					
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4.122	4.122	4.122	4.122	9.997
Nettowinst, aandeel van de Groep	2,8	0,4	4,9	0,2	5,2
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	45,6	44,4	47,7	47,2	31,1
Gewoon bruto dividend	1,40	0,00	2,40	0,00	2,00
Gewoon netto dividend	1,05	0,00	1,80	0,00	1,40

BEURSCIJFERS

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL NV GEPUBLICEERD					
Koers op 31 december (EUR)	28,3	36,0	43,1	42,3	53,0
Hoogste notering (EUR)	28,9	37,4	44,5	52,7	53,8
Laagste notering (EUR)	24,2	28,4	36,5	40,1	38,2
Koers/netto boekwaarde	62,0%	81,0%	90,3%	89,7%	170,4%
Bruto return op 1 jaar ³	22,0%	32,0%	24,0%	0,0%	25,3%
Bruto dividend/koers	4,9%	0,0%	5,6%	0,0%	3,8%
Netto dividend/koers	3,7%	0,0%	4,2%	0,0%	2,6%

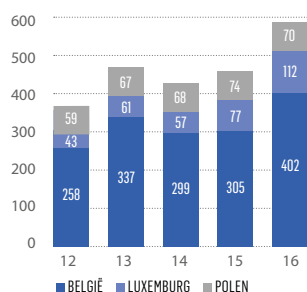
“Een terugbetaling van onze obligaties zal onze gemiddelde rentevoet aanzienlijk verminderen.”

Valéry Autin, CFO

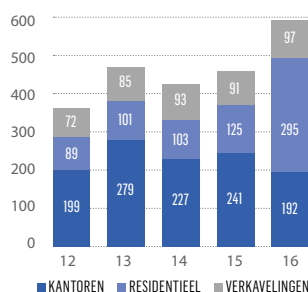
2,00 EUR
/ aandeel bruto dividend

PORTEFEUILLE (VOORRADEN)

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (MEUR)

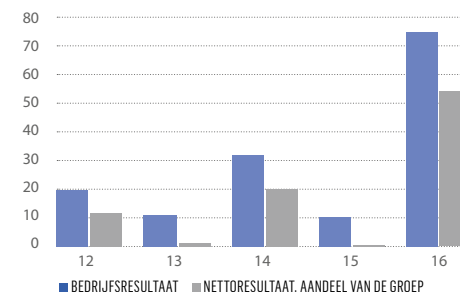


EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEIT (MEUR)



RESULTAAT

BEDRIJFSRESULTAAT / NETTORESULTAAT (MEUR)



INFORMATIE AAN ONZE AANDEELHOUDERS

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL IN 2016 (EUR)

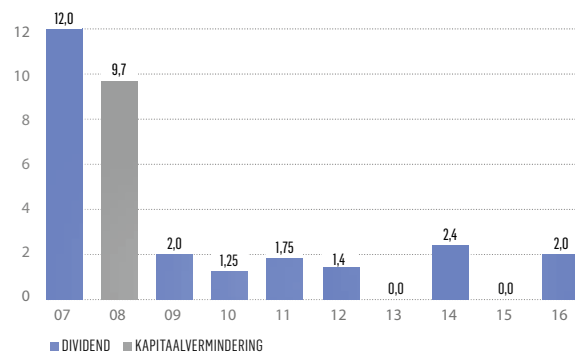


EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER 5 JAAR (EUR)



DIVIDENDBELEID

EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND OVER 10 JAAR (EUR)



De Raad van Bestuur legde in 2008 volgend dividendbeleid vast: IMMOBEL zal tussen 40% en 50% van het geconsolideerd jaarlijks nettoresultaten uitkeren.

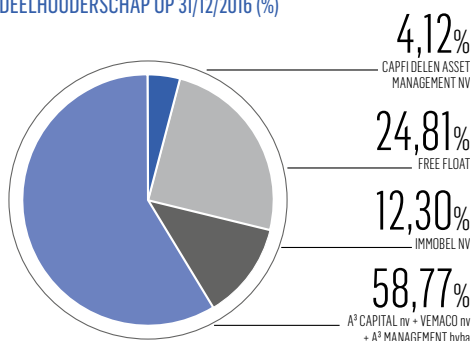
Sommige voorwaarden die bepaald werden in de twee obligatie-uitgiftes van december 2011 en maart 2013 stelden dat de vennootschap niet meer dan 50% van haar jaarlijks nettoresultaat mocht uitkeren.

Voor het boekjaar 2016 komt het voorgestelde brutodividend op 2 EUR per aandeel.

Ter herinnering, in de jaren voordien werden volgende bedragen gestort: geen dividend voor 2015, 2,40 EUR voor 2014, niets voor 2013, 1,40 EUR voor 2012, 1,75 EUR voor 2011 en 1,25 EUR voor 2010. Voor de periode 2010-2016 zal het gemiddelde brutodividend zo uitkomen op 1,26 EUR bruto per aandeel.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

AANDEELHOUDERSCHAP OP 31/12/2016 (%)



In uitvoering van artikel 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, werd IMMOBEL door volgende Aandeelhouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden:

AANDEELHOUDERS	STEMRECHTEN	% V/H AANDELEN-TOTAAL
A ³ CAPITAL nv + VEMACO nv + A ³ MANAGEMENT bvba, allen met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52	5.875.369	58,77%
IMMOBEL SA, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.230.398	12,30%
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196	4,12%
FREE FLOAT	2.479.393	24,81%
TOTAAL	9.997.356	100%

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2016	23 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering 2016	24 mei 2017
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2016	1 september 2017
Bekendmaking van de jaarresultaten 2016	maart 2018
Gewone Algemene Vergadering 2018	24 mei 2018



ONS LEADERSHIP

Op 31 maart 2017, bestaat de Raad van Bestuur van IMMOBEL uit 9 bestuurders. Het Uitvoerend Comité telt 6 leden, terwijl het Management Team van 13 personen het dagelijkse werk van bijna 100 talenten leidt.

DE RAAD VAN BESTUUR

Marnix GALLE,
Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur



Alexander HODAC,
Gedelegeerd Bestuurder



Astrid DE LATHAUWER, Bestuurder &
Voorzitter van het Bezoldigingscomité



Karin KOKS - VAN DER SLUIJS,
Bestuurder



Sophie LAMBRIGHS,
Bestuurder



Pierre NOTHOMB, Bestuurder &
Voorzitter van het Audit- & Finance Comité



Annick VAN OVERSTRAETEN,
Bestuurder



Piet VERCRUYSE,
Bestuurder



Jacek WACHOWICZ,
Bestuurder



HET UITVOEREND COMITÉ

Marnix GALLE,
Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur



Alexander HODAC,
Gedelegeerd Bestuurder



Valery AUTIN,
Chief Financial Officer



Nicolas BILLEN,
Head of Development



Hilde DE VALCK,
Head of Project Structuring & Financing



Karim ZOUAOU,
Head of Business Development



Rudi OP 'T ROODT,
Head of Technical Department



Olivier BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBOURG



Sophie GRULOIS,
Head of Legal Services



Bartomiej HOFMAN,
CEO IMMOBEL POLAND



Sandrine JACOBS,
Head of Marketing and Communications



Joëlle MICHA,
Head of Corporate Affairs



Olivier XHONNEUX,
Head of Landbanking



HET MANAGEMENT TEAM



IMMOBEL
since 1863

MARKTANALYSE: BELGIË

I. KANTOORMARKT IN BELGIË

A. BRUSSEL

Met de sterkste vraag in 4 jaar tijd bleek 2016 een voortreffelijk jaar voor de Brusselse kantoormarkt. Daarbij waren er twee verhalen die het hele jaar door het nieuws domineerden, namelijk de terugkeer van de publieke sector en de heropleving langs de kant van de bedrijven in het laatste kwartaal van het jaar.

B. REGIO'S

De regionale activiteit in 2016 toont ons dat er ook buiten Brussel sprake is van een levende kantoormarkt. Zo groeide de markt in Antwerpen tot een opname van 110.600 m², terwijl ook Gent, Mechelen en Luik het uitstekend deden door hun cijfers van het jaar voordien te overtreffen.

C. VRAAG

In totaal was de in België geregistreerde kantooropname in 2016 goed voor 756.702 m², wat neerkomt op een jaar-op-jaar verbetering van 31%. In Brussel bedroeg de vraag 455.869 m², terwijl regionaal gezien de vraag afklokte op 300.833 m².

De vraag vanuit de Belgische openbare sector deed de markt groeien met een opname van 195.985 m², wat overeenstemt met een stijging van 95% ten opzichte van 2015. De drie grootste deals van het jaar werden dan ook allemaal gesloten met de Belgische overheid en waren in totaal goed voor een oppervlakte van 93.900 m². Dat neemt echter niet weg dat er ook langs de kant van de bedrijven een stijging met een derde opgetekend werd in 2016.

D. LEEGSTAND

Door de stabiele opname, de beperkte uitbreiding van het aanbod en de conversie van kantoorruimte naar alternatieve vormen van gebruik, bleef de leegstand intussen onder controle. In Brussel was er op dit vlak zelfs sprake van een daling tot 9,30 % over de tijdspanne van jaar, terwijl de leegstand in Antwerpen en Gent respectievelijk 12,1% en 5,1% bedroeg. Vooral op belangrijke markten blijkt premium kantoorruimte van topkwaliteit evenwel bijzonder schaars te zijn.

E. ONTWIKKELING

Het aantal voltooide kantorprojecten bleef beperkt in 2016. In de loop van de komende twee jaar zou er echter meer dan 137.000 m² aan speculatieve ruimte moeten bijkomen op de Brusselse markt. Verder vorderen de werkzaamheden in de districten Kievit en Post X in Antwerpen, terwijl er ook op belangrijke markten in Wallonië, zoals Luik, op middellange termijn aanzienlijk wat ruimte zal bijkomen.



F. HUURPRIJS

De huurprijs voor premium kantoorruimte blijft in Brussel € 285/m² bedragen. In Gent en Antwerpen is dat respectievelijk € 155/m² en € 150/m², terwijl er in Luik een stijging tot € 140/m² opgetekend werd. Over het algemeen blijven de huurprijzen echter stabiel.

G. INVESTERINGEN

In totaal investeerde CRE in 2016 € 3,7 miljard in België. We kunnen dan ook stellen dat 2016 het tweede beste post-crisis jaar voor vastgoedinvesteringen in België bleek.

Kantoren waren daarbij goed voor € 1,68 miljard van het geïnvesteerde totaalbedrag, waarvan € 1,46 miljard (87,3%) naar Brusselse eigendommen vloeide.

Belangrijkste statistieken: leegstand van 9,3% in Brussel; EUR 285/m²/jaar voor eersteklas kantoorruimte; 4,75% prime rendement op standaard huurovereenkomsten.

bronnen: CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN BELGIË

A. BRUSSEL

De stijgende tendens bij het Brusselse residentiële vastgoed bereikte in 2015 een nieuwe recordhoogte. De voorlopige cijfers voor 2016 tonen daarentegen een gemengd beeld, met een geringer aantal transacties maar wel hoge prijzen in H1 van 2016. De marktfundamentals blijven niettemin voor een goede ondersteuning van het Brusselse residentiële vastgoed zorgen.

B. REGIO'S

De residentiële vastgoedmarkt buiten Brussel wordt beïnvloed door uiteenlopende dynamieken. Zo blijken in bepaalde kleinere plaatsen gepensioneerden hun huizen voor appartementen in te ruilen, terwijl grotere steden zoals Antwerpen en Gent de vruchten plukken van een groeiende buitenlandse instroom.

C. BEVOLKING

Vorig jaar kwamen er in totaal 58.866 Belgen bij (0,53%). Die stijging bestond voor 11.205 uit een natuurlijke netto aangroei en voor 47.682 uit netto internationale migratiestromen. In de loop van de laatste tien jaar situeerden de top tien gemeenten qua groei zich allemaal in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Ook het aantal huishoudens nam daarnaast toe in België, zij het wel tegen een trager tempo dan de ruimere bevolking. Zo telde het land begin 2015 4.822.301 huishoudens.

D. WONINGBESTAND

In 2015 nam het woningbestand netto toe met 42.029 nieuwe eenheden. Daarvan ging het bij 32.993 eenheden (78,5%) om appartementen.



De Stad Brussel reageerde op de snelle bevolkingstoename met de realisatie van 1.530 nieuwe appartementeenheden alleen in 2015 al. Dat is bijna een derde van de totale toename van 4.651 eenheden in het Brussels Gewest. Ook in Brugge en Leuven nam het woningbestand aanzienlijk toe.

E. PRIJZEN

Terwijl er in 2014 qua gemiddelde transactiepreizen voor appartementen nog sprake was van een stabilisatie, werd er voor 2015 opnieuw een stijging opgetekend ten belope van 5% voor heel België. Markten met aanzienlijke prijsstijgingen waren Antwerpen (10,9%), Mechelen (15,0%), Charleroi (10,6%) en Luik (8,1%), terwijl we in het Brussels Gewest (2,0%) en Leuven (4,2%) eerder van een gematigde toename kunnen spreken. De grootste stijging werd echter in Gent opgetekend, waar de preizen met meer dan 18% toenamen.

Qua geregistreerde appartementspreizen gold voor België een bedrag van € 220.340, voor Brussel een bedrag van € 229.715, voor Antwerpen een bedrag van € 201.064, voor Gent een bedrag van € 259.040 en voor Luik een bedrag van € 149.950. En uit de voorlopige cijfers voor 2016 blijkt dat we voor dit jaar eveneens van een gemengd beeld kunnen spreken.

F. NIEUWBOUW

Exitpreizen voor typische nieuwe appartementen in Brussel variëren van € 2.200/m² tot € 4.000/m², met preizen voor luxeprojecten die tot € 6.000/m² kunnen oplopen. In Antwerpen gaan de exitwaarden van € 2.500/m² tot € 3.500/m² met uitschieters tot meer dan € 5.000/m² in bepaalde nieuwe torens.

Belangrijkste statistieken: EUR 221.375 als gemiddelde prijs voor een appartement in België in H1 van 2016; 44.585 bouwvergunningen afgeleverd in oktober 2016 voor nieuwe residentiële panden; 42.029 netto nieuwe huizen voltooid in 2015.

bronnen: FOD Economie, BISA, CBRE

III. LANDBANKING IN BELGIË

A. WONINGBESTAND

De meest recente cijfers van de FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie wijzen op een woningbestand van 5.318.905 wooneenheden in België in 2015. 58,2% van alle wooneenheden bevindt zich in Vlaanderen, 31,2% situeert zich in Wallonië en 10,6% is in Brussel gelegen.

De laatste 10 jaar is het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand met 30% toegenomen. Bij 1 op 4 huisvestingseenheden gaat het tegenwoordig om een appartement.

B. BOUWVERGUNNINGEN

De statistieken in verband met de in 2016 goedgekeurde bouwvergunningen zijn beschikbaar voor de eerste drie kwartalen van het jaar. Wat het aantal vergunningen betreft, kunnen we spreken van een aanzienlijke stijging ten opzichte van 2015. Voor heel België werden er in de loop van de eerste 9 maanden van het jaar bouwvergunningen uitgereikt voor 41.403 wooneenheden, wat 18,1% meer is ten opzichte van dezelfde periode in 2015.



Die sterke prestatie is geheel op conto van Vlaanderen te schrijven, waar er vergunningen voor 33.273 wooneenheden (+ 32,6%) werden afgeleverd. Vooral bij de bouw van appartementen is er sprake van een sterke groei, goed voor een stijging van 46,1% in vergelijking met 2015.

In Brussel en Wallonië ontwaren we daarentegen een neerwaartse tendens qua uitgereikte bouwvergunningen sinds 2014 en werden er ook in de eerste 9 maanden van 2016 opnieuw minder aanvragen ingediend of vergunningen afgeleverd voor de bouw van wooneenheden in het algemeen en appartementen in het bijzonder.



IMMOBEL
since 1863

MARKTANALYSE: LUXEMBURG

I. KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

A. LUXEMBURG STAD

In 2016 werd de trend van een sterke kantoorverhuur- en investeringsmarkt in Luxemburg bestendigd. Verschillende stadswijken overtroffen de voorbije jaren telkens de verwachtingen, terwijl zones als het CBD, Kirchberg, Gasperich en Station aantrekkelijke kandidaten blijven voor huurders en investeerders.

B. PERIFERIE

Buiten de stad blijken de kantoormarkten relatief beperkt. In de Luchthavenzone was er sprake van een sterke inname van de beschikbare ruimte, terwijl er in Esch-Belval een beperkte beschikbaarheid gold. Dichter bij de stad, werd er ten slotte ook in Strassen en Bertrange aanzienlijk geïnvesteerd.

C. VRAAG

In totaal was de in Luxemburg geregistreerde kantooropname in 2016 goed voor 219.000 m². Hoewel dit een daling vertegenwoordigt in vergelijking met een jaar eerder, geldt 2016 daarmee nog steeds als een van de beste post-crisis jaren voor de kantoormarkt. Diverse stadswijken deden het met hun 169.000 m² goed, terwijl er voor gedecentraliseerde en perifere gebieden een kantooropname van 50.000 m² werd opgetekend.

Banken en de financiële sector enerzijds en de sector van de bedrijfsdiensten anderzijds golden daarbij in 2016 als de sterspelers van de markt en waren respectievelijk goed voor een opname van 89.900 m² en 62.000 m². Qua regerings- en EU-activiteiten bleef het daarentegen vrij stil.

D. LEEGSTAND

Eind 2016 stond er ongeveer 227.500 m² aan kantoorruimte leeg, wat overeenstemt met een gezonde 5,7% van het totaal. De leegstand in de stedelijke wijken bleef daarbij erg gering: 2,6% in het CBD, 4,6% voor Kirchberg en 6,6% voor de Stationswijk. De buiten de stad gelegen markten lopen daarentegen sterk uiteen. Voor de Luchthaven en Esch-Belval bleef de beschikbaarheid laag, terwijl er in andere weerhouden wijken sprake was van een leegstand tot wel 17%.

E. ONTWIKKELING

In 2016 bleef de kantoorontwikkeling met 85.000 m² aan nieuwe kantoorruimte veeleer bescheiden. Voor 2017 wordt er echter 217.700 m² aan nieuwe ruimte verwacht, gevolgd door 173.000 m² in 2018.



F. HUURPRIJS

De sterke huurmarkt en de geringe toename van het aanbod vertaalt zich ook in de huurprijzen. De huurprijzen voor premium vastgoed blijken daarbij het hoogst te zijn in het CBD met € 46/m²/maand. De gemiddelde huurprijzen in de stadswijken bedragen daarentegen € 35,6/m²/maand, terwijl dat in de periferie € 23/m²/maand is.

G. INVESTERINGEN

In totaal investeerde CRE € 1,38 miljard in Luxemburg, wat het hoogste bedrag is sinds 2007.

Het grootste deel van dat bedrag, nl. meer dan € 1 miljard, ging daarbij naar kantoorruimte.

Belangrijkste statistieken: leegstand van 5,7%; EUR 46/m²/maand als huurprijs voor het premium segment; prime rendement van 4,25%.

bronnen: CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN LUXEMBURG

A. LUXEMBURG STAD

De massale bevolkingsaan groei als gevolg van een sterke internationale migratie, in combinatie met een robuuste economie en een grote koopkracht hebben de prijzen van het residentiële vastgoed in Luxemburg de hoogte in gedreven. De prijzen voor nieuwbouwappartementen in de stad stegen zo tot meer dan € 6.000/m².

B. REGIO'S

Aangezien de stad almaar duurder en dichtbevolkter wordt, wordt er steeds meer gekeken naar de gedecentraliseerde en perifere gebieden voor accommodabelere alternatieven. Voor wie echter nog steeds op comfort gesteld is, worden er nog volop luxeprojecten gerealiseerd, hoewel prijzen hiervoor van € 5.000 à 6.000/m² geen uitzondering vormen.

C. BEVOLKING

Vorig jaar steeg de Luxemburgse bevolking met 13.290 personen (2,36%) tot 576.249. Buitenlanders, die vandaag al meer dan 45% van de bevolking uitmaken, waren daarbij goed voor 10.550 personen van dit cijfer, terwijl echte Luxemburgers de overige 2.740 voor hun rekening namen.

D. WONINGBESTAND

In 2014 nam het woningbestand met 3.201 eenheden toe (meest recente cijfers). Daarvan ging het bij 1.744 eenheden (57,7%) om appartementen.

Deze nieuwe residentiële ontwikkeling situeerde zich tot nog toe voor het merendeel in de dichtstbevolkte zones, zoals Luxemburg-Stad (489 appartementen in 2014), Esch (381 appartementen) en Capellen (185 appartementen).



E. PRIJZEN

De prijzen van het residentiële vastgoed bleven ook in 2016 verder stijgen, aangezien de vraag groter bleef dan het aanbod. In 2015 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs voor alle appartementen in Luxemburg € 395.101 ofwel € 4.899/m². Voor bestaande appartementen was dit € 356.483 of € 4.470/m². De meest recente cijfers hebben betrekking op Q3 en vermelden prijzen voor alle appartementen van € 5.312/m² en voor bestaande appartementen van € 4.851/m².

F. NIEUWBOUW

De exitprijzen voor nieuwbouwappartementen in Luxemburg bedroegen in 2015 gemiddeld € 457.313, wat neerkwam op een stijging op jaarbasis van 7,0%. Dat vertaalde zich in een relatieve prijs van € 5.589/m². In Q3 van 2016 was dit € 454.036 of € 6.182/m².

Als we de situatie meer specifiek per gebied gaan bekijken, dan zien we dat in Strassen de hoogste gemiddelde transactieprices voor nieuwbouwappartementen opgetekend werden, nl. € 7.592/m² in Q3 van 2016, en dat de prijzen hier variëren van € 6.522 tot € 8.948/m².

Voor september 2016 stond de teller voor het aantal nieuwe bouwvergunningen intussen op 3.705, wat ongeveer 5% minder is dan dezelfde periode in 2015.

Belangrijkste statistieken: de gemiddelde appartementprijs voor Q3 in 2016 was EUR 454.036; in september 2016 stond de teller van de residentiële bouwvergunningen op 3.705; per 1 januari 2016 bleek 46,7% van de Luxemburgse bevolking uit buitenlanders te bestaan.

bronnen: Statec, LISER



IMMOBEL
since 1863

MARKTANALYSE: POLEN

I. KANTOORMARKT IN POLEN

A. WARSCHAU

De kantoormarkt in Warschau blijft enorm groeien. Ondanks de indrukwekkende opname wordt ervan uitgegaan dat het nieuwe aanbod op middellange termijn iets groter zal blijken dan de vraag. Die vraag is daarbij goed verspreid over de centrale en meer perifere zones.

B. REGIO'S

Hoewel ze erg verschillen, treffen we in alle regionale steden van Polen grote bouwprojecten aan. De sterke uitbreiding van de BPO/SSC-sector heeft tot een dynamische groei en polarisatie van de Poolse regionale kantoormarkten gezorgd en dat in het bijzonder in Krakau, Wroclaw en Tricity. Warschau niet meegerekend, gelden deze markten als TIER I en vormen ze de eerste keuze voor heel wat internationale investeerders.

C. VRAAG

De totale kantooropname in Polen was in 2016 goed voor 1.344 miljoen m². Van dit cijfer nam Warschau 56,4% (757.700 m²) voor haar rekening en waren de regionale markten goed voor de overige 43,6% (586.600 m²). Krakau is de grootste van deze regionale markten en nam in 2016 32% van alle activiteit voor haar rekening.

De vraag in Warschau ging vorig jaar intussen quasi geheel uit van bedrijven. Professionele diensten vertegenwoordigden daarbij 21% van de activiteit, gevolgd door de productie-industrie en energiesector, goed voor 20%. Over het algemeen kunnen we dan ook stellen dat de vraag goed verspreid is over de sectoren.

D. LEEGSTAND

De sterke ontwikkeling heeft voor een blijvende opwaartse druk op de leegstandcijfers gezorgd. Voor Warschau stemde de leegstand overeen met 14,2% van het aanbod en voor de regionale markten bedroeg dit cijfer eind 2016 10,8%.

E. ONTWIKKELING

Intussen situeert de realisatie van nieuwe kantoren zich op een recordpeil. Zo kwam er in Warschau in 2016 417.700 m² aan kantoorruimte bij, wat het aanbod aan moderne kantoren met 9,0% deed stijgen. Nog eens 855.900 m² is op dit moment bovendien in aanbouw.

Op de regionale markten is het aanbod aan moderne kantoren de voorbije vijf jaar overigens verdubbeld. In 2016 werd er zo 490.600 m² aan nieuwe kantoorruimte voltooid, goed voor een toename van het moderne aanbod met 14,3%. En ook hier is er nog eens 859.700 m² in aanbouw.



F. HUURPRIJS

Het volume aan nieuwbouw bleek iets groter dan de vraag, waardoor er op middellange termijn van een lichte neerwaartse druk op de prijzen voor eersteklas kantoorruimte wordt uitgegaan. De huurprijs voor het premium segment in Warschau bedraagt € 23/m²/maand tegenover € 15/m²/maand in de regio's.

G. INVESTERINGEN

Polen doet het op dit vlak bijzonder goed binnen de regio van Centraal- en Oost-Europa. Het investeringsvolume van CRE bedroeg in 2016 dan ook meer dan € 4,5 miljard, wat 13% meer is dan in 2015.

De investering in kantoorruimte was daarbij goed voor een recordpeil van € 1,8 miljard, wat zich vertaalde in een prime rendement van 5,35%.

Belangrijkste statistieken: leegstand van 14,2% in Warschau; EUR 23/m²/maand als huurprijs voor het premium segment in Warschau; prime rendement van 5,35% in Warschau.

bronnen: CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN POLEN

A. WARSCHAU

Zowel nieuwbouw als verkoop bleven hun gestage ontwikkeling voortzetten in 2016. Zo kwamen er in Warschau 25.935 nieuwe wooneenheden bij (Q1-Q3) en werd er met de bouw van nog eens 28.372 eenheden gestart. Dit grote nieuwe aanbod hielp de prijzen onder controle houden, hoewel de vraag groot blijft.

B. REGIO'S

Ook regionale steden zijn blijven groeien, zij het wel met grotere verschillen. Zo werden er in Krakau en Wroclaw 20% meer bouwprojecten voltooid in 2016 dan in dezelfde periode (Q1-Q3) in 2015.

C. BEVOLKING

Jaar-op-jaar nam de Poolse bevolking intussen licht af tot 37.967 miljoen. Hoewel de bevolkingsgroei al enkele jaren door stagnatie gekenmerkt wordt, hebben de economische groei, de toenemende koopkracht en de FDI tot een woningmarkt in volle ontwikkeling geleid.

D. WONINGBESTAND

Eind 2015 situeerde 67% van het residentiële aanbod zich in stedelijke gebieden. De vijf grootste steden blijken daarbij goed voor 20,3% van het totale aanbod, hoewel er maar 16,6% van de bevolking woont.

In de eerste drie kwartalen van 2016 werden er in totaal 112.071 nieuwe wooneenheden voltooid. Daarvan bevonden 72.204 eenheden (64,4%) zich in stedelijke gebieden. Dat stemt overeen met een stijging van 18,6% ten opzichte van dezelfde periode in 2015.



E. PRIJZEN

Qua prijzen wijst de recente activiteit op een stabiele residentiële markt. In de primaire markt zijn de residentiële prijzen sinds 2012 gestaag gegroeid (in lokale valuta) om eind Q3 in Warschau een peil te bereiken van PLN 7.696/m² (€ 1.727/m²). Ook de gemiddelde huurprijzen zijn dit jaar licht toegenomen.

F. NIEUWBOUW

Q4 van 2016 was een recordkwartaal voor de verkoop van eenheden (goed voor meer dan 18.000, inclusief betaalde voorschotten) op de zes grootste markten. Dat brengt de totale jaarlijkse verkoop op 62.000 en ondersteunt de snelle absorptie van nieuwe eenheden door de markt. Naar verluidt zou een significant deel van de vraag overigens uit huurkoopinvesteerders bestaan.

Daarnaast wordt de markt ook beïnvloed door recente wetgeving. Regelingen zoals de 'Home for the Young'- en 'Housing Plus'-programma's bieden huishoudens met een laag inkomen bijvoorbeeld bepaalde subsidies aan. Naar verwacht zullen de hypotheeknormen tegen 2018 echter wel strenger worden, waardoor de voor de rest toch hete markt enigszins getemperd zal worden.

Belangrijkste statistieken: gemiddelde prijs voor residentiële nieuwbouw van € 1.727/m²; in Q3 van 2016 stond de teller voor residentiële vergunningen op 148.708; 64,4% van het nieuwe aanbod in Q3 van 2016 bevindt zich in stedelijke gebieden.

bronnen: Nationale Bank van Poland (NBP), REAS, Eurostat, Central Statistics Poland



IMMOBEL
since 1863

BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2016.

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

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

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

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

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 52,5 MEUR, tegenover 0,7 MEUR en 2015 (voor IMMOBEL SA voor de fusie).



I. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (art. 96 § 1, 1° en art. 119, 1° W. Venn.)

A. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 262,18 MEUR (vóór IFRS 11: 307,39 MEUR), tegenover 53,93 MEUR (vóór IFRS11: 96,64 MEUR) in 2015 voor IMMOBEL en 87,96 MEUR voor ALLFIN Group Comm.VA.

A) BELGIË

Verkaveling

De waarde van de voorraad verkavelingen bedraagt 96,9 MEUR.

IMMOBEL kocht ongeveer 40 hectare grond voor woningbouw van de familiebouwgroep Bostoën. De verkoop omvat 13 sites die voornamelijk gelegen zijn in Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen, waarvan één onder opschortende voorwaarden.

De verkopen hebben betrekking op 14,5 hectare grond, met inbegrip van 198 bouwgronden die onder andere gelegen zijn in de percelen van Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremmes en Gingelom.

IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, meer dan 30 huizen en 45 appartementen in de volgende projecten: Clos de la Charmeraië en Clos Bourgeois te Brussel, Duinenzicht in Bredene, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.

Verkoop en verhuur

- IMMOBEL rondde op 6 december 2016, in samenwerking met Breevast, de verkoop af van de vennootschap RAC2 NV, eigenaar van het kantoorgebouw C de Ligne (9.500 m²), gelegen in Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS SMART. Het gebouw werd enkele maanden eerder volledig gehuurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Op 19 december 2016, nadat de Europese Commissie er haar intrek had genomen, rondde IMMOBEL de verkoop af van de vennootschap Green Corner NV die eigenaar is van het kantoorgebouw Black Pearl (11.000 m²), gelegen te Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS voor zijn vastgoedfonds BGV VII Europa.
- IMMOBEL leverde in samenwerking met Codic op 22 december 2016 aan Deloitte (huurder) en Befimmo (investeerder), het kantoorgebouw Gateway op (35.000 m²), gelegen te Zaventem op de site van de Brusselse luchthaven. Deze oplevering brengt de verkoop met zich mee van de laatste schijf van de werken aan Befimmo en het begin van de huurovereenkomst met Deloitte.
- IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, 362 huizen en appartementen in de volgende projecten: Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay en Chambon in Brussel, Lindepark in Tervuren, Bella Vita in Waterloo, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven.

Aankopen

IMMOBEL legde op 13 september 2016 de laatste hand aan de overname van de zetel van Allianz, de Brouckèreplein in Brussel. De overname is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de levering door IMMOBEL van een nieuw te bouwen gebouw in de Noordwijk voor Allianz (27.100 m²). De site de Brouckèreplein zal worden ontwikkeld in samenwerking met BPI om er een gemengd geheel van woningen, kantoren enz. te bouwen.



Vergunningen en werken

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

B) GROOTHERTOEGENDOM VAN LUXEMBURG

Verkoop/reserveringen :

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

Aankopen

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



Vergunningen en werken

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

C) POLEN

Verkoop/Reserveringen

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

Verhuur

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

Vergunningen en werken

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



B. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	103.20	-	-	103.20	125.64	-	-	125.64
Residentieel	142.79	-	-	142.79	165.57	-	-	165.57
Verkavelingen	16.18	-	-	16.18	16.18	-	-	16.18
Totaal	262.17	0.00	0.00	262.17	307.39	0.00	0.00	307.39

GECONSOLIDEERD OPERATIONEEL RESULTAAT PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	17.20	-0.79	-0.77	15.64	18.63	-0.52	-0.59	17.52
Residentieel	20.58	-0.67	-0.20	19.71	22.95	-0.50	-0.07	22.38
Verkavelingen	4.22	-	-	4.22	4.66	-	-	4.66
Niet-toegewezen	28.13	-	-	28.13	28.13	-	-	28.13
Totaal	70.12	-1.46	-0.97	67.70	74.37	-1.02	-0.66	72.69

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VOORRAAD PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	47.38	19.38	54.08	120.84	56.67	70.84	64.61	192.12
Residentieel	195.87	24.52	4.99	225.38	248.80	41.20	4.99	294.99
Verkavelingen	96.89	-	-	96.89	96.89	-	-	96.89
Totaal	340.14	43.90	59.07	443.11	402.36	112.04	69.60	584.00



B) Geconsolideerde rekeningen

RESULTATENREKENING (MEUR MET IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Bedrijfsresultaat	67.70	37.36	7.08
Financieel resultaat	-3.87	-5.48	-6.43
Resultaat vóór belastingen	63.82	31.88	0.65
Belastingen	-10.18	-6.25	0.05
Resultaat van het boekjaar	53.64	25.63	0.70
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	52.47	24.36	0.74

GECONSOLIDEERDE BALANS (MEUR MET IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Vorraden	443.12	175.14	334.50
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	70.22	66.12	63.40
Handelsvorderingen en andere activa	82.26	63.40	32.30
Cash	120.64	86.69	16.90
TOTAAL ACTIVA	716.23	391.35	447.10
Eigen vermogen	314.95	165.49	194.40
Financiële schulden op lange termijn	281.58	152.19	147.80
Financiële schulden op korte termijn	40.53	26.56	62.20
Leveranciersschulden en overige	79.17	47.11	42.70
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	716.23	391.35	447.10



C) Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 9,3 MEUR voor het afgesloten boekjaar, hoofdzakelijk dank zij de verkoop van de bouw van Gateway in december en aan de verkoop van de activiteit verkaveld terrein.

Het financieel resultaat komt op 14,9 MEUR. Het bestaat hoofdzakelijk uit de rentelast op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen en wordt positief beïnvloed door de gerealiseerde meerwaarde van 18,7 MEUR op de verkoop van deelnemingen (voornamelijk "The Green Corner" en "RAC 2").

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 21,5 MEUR.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 583,2 MEUR en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen (283,6 MEUR), voorraden (92,9 MEUR), vorderingen op korte termijn op dochtermaatschappijen (116,9 MEUR), eigen aandelen (55 MEUR) en cash (67,2 MEUR).

Op 31 december beloopt het eigen vermogen 307,5 MEUR. Verplichtingen zijn samengesteld uit lange termijn schulden (205,9 MEUR) en korte termijn schulden (69,8 MEUR).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar en met de fusie met ALLFIN is er een te bestemmen winst van 121,2 MEUR.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2016, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017 voor om een bruto dividend van 2 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2016, een bedrag dat zal toenemen met 4 tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Groep IMMOBEL heeft te maken met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan of verbonden zijn met de sector van de vastgoedontwikkeling, en ook met de risico's die verband houden met de conjunctuur en de financiële wereld. Zo zijn er bijvoorbeeld, zonder dat deze lijst volledig is:

- Het marktrisico

Veranderingen in de algemene economische voorwaarden op de markten waar IMMOBEL activa bezit, kunnen een negatief effect hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, op haar ontwikkelingsstrategie en meteen ook op haar groeivoorzichten.

IMMOBEL hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België (vooral in Brussel), in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen en de residentiële markt (appartementen en verkavelingen) (België, Groothertogdom Luxemburg en Polen).

Dankzij deze diversifiëring zowel qua vakgebieden als qua landen werkt de Vennootschap met verschillende klanten, economische cycli en verkoopvolumes.

De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of op (één van) de andere markten van IMMOBEL of op ruimere schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen, residentieel vastgoed of bouwgrond, evenals tot een hogere leegstand en een groter risico dat dienstverleners, bouwers, huurders en andere tegenpartijen in gebreke blijven. Dit alles kan een negatieve materiële impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van IMMOBEL en bijgevolg op haar ontwikkelingsvoorzichten.



IMMOBEL spreidde haar portefeuille van projecten die in ontwikkeling zijn of ontwikkeld zullen worden, om de impact van de afbrokkeling van de vastgoedmarkt te beperken. Het gaat zowel om een spreiding in de tijd als in de aard van de projecten.

- Het operationeel risico

IMMOBEL zou er niet kunnen in slagen om haar vastgoedprojecten voor een deel of volledig over te dragen.

De inkomsten van IMMOBEL komen uit de overdracht van vastgoedprojecten. Bijgevolg kunnen de resultaten van IMMOBEL aanzienlijk schommelen van jaar tot jaar, naargelang het aantal projecten die tijdens het gegeven jaar te koop kunnen aangeboden worden en kunnen verkocht worden.

Bovendien garandeert niets dat IMMOBEL een koper zal vinden voor haar activa of dat de prijs van deze overdracht een zeker niveau zal halen. Wanneer IMMOBEL bepaalde verkopen niet kan uitvoeren, kunnen de resultaten sterk wisselen.

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren uitvoert en de recente fusie met ALLFIN, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

Met betrekking tot de investeringen in vastgoedontwikkeling voert IMMOBEL een reeks ramingen uit inzake de economische omstandigheden, de marktvoorwaarden en andere. Deze omvatten ramingen inzake de (potentiële) waarde van een goed en de potentiële return op investering. Die ramingen kunnen afwijken van de werkelijkheid, zodat de strategie van IMMOBEL niet meer werkt. Dat zou dan negatieve gevolgen hebben voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de situatie en de financiële vooruitzichten van IMMOBEL.

IMMOBEL stelt zich voorzichtig op bij de verwerving en de ontwikkeling van nieuwe projecten en hanteert nauwkeurige selectiecriteria. Elke investering volgt een duidelijk en streng goedkeuringsproces

IMMOBEL zou te maken kunnen krijgen met een hoger risico als gevolg van de uitbreiding van zijn activiteiten in Polen.

IMMOBEL verwierf sinds 2011 diverse projecten voor kantoren/residentieel/handelszaken in ontwikkelingsfase of te ontwikkelen in Polen, wat zijn strategie bevestigt om zijn uitbreiding in Polen voort te zetten.

IMMOBEL heeft in het verleden al ontwikkelingsprojecten uitgevoerd in Polen, maar zijn ervaring in projectmanagement buiten de Belux en zijn kennis van deze nieuwe markt, haar regelgeving en normen is beperkter.

De ontwikkelingsprojecten van IMMOBEL zouden vertraging kunnen oplopen of met andere moeilijkheden kampen.

Vóór elke acquisitie van een project voert IMMOBEL studies uit inzake de stedenbouwkundige, technologische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking van gespecialiseerde adviseurs. Toch kunnen er bij deze projecten nog altijd diverse risico's opduiken, die elk de oplevering van een project kunnen vertragen. Dat kan meteen leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.



Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen door ongunstige weersomstandigheden, sociale conflicten, in de vordering van de werken, door het onvermogen van de aannemers, een tekort aan bepaalde uitrusting of bouwmaterialen, ongevallen of onverwachte technische problemen; (ii) het uitblijven van bewoningsvergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de landen waar actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen; (v) het optreden van drukingsgroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen voor het project liggen.

Gezien al deze risico's kan IMMOBEL er nooit vast op rekenen dat al haar ontwikkelingsprojecten (i) binnen de vooropgestelde termijnen kunnen voltooid worden (ii) binnen de budgetten kunnen afgewerkt worden of (iii) gewoonweg ook werkelijk kunnen uitgevoerd worden. Onder meer in het kader van het beheer van dit risico besliste IMMOBEL om haar vakgebieden, landen en klanten nog meer te diversifiëren, kwestie van zo de concentratie van het ene of andere project te beperken.

Daarnaast bezit IMMOBEL bepaalde projecten waarvoor een actief in ontwikkeling voorverhuurd of voorverkocht is aan een derde partij en waarvoor IMMOBEL een grote aansprakelijkheid kan oplopen wanneer en zo dergelijke projecten niet rond zijn binnen de overeengekomen termijnen.

IMMOBEL kan aansprakelijk gesteld worden voor milieufactoren die verband houden met haar portefeuille in vastgoedontwikkeling.

De activiteiten en de portefeuille in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL zijn in de landen waar ze werkt, onderworpen aan bepaalde wetten en regelgeving om het milieu te beschermen. Dit omvat onder meer de regelgeving inzake de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, controles op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen die met gezondheid en veiligheid te maken hebben.

Dergelijke wetten en regelgeving kunnen ook noodzaken dat IMMOBEL bepaalde vergunningen of licenties moet krijgen, die ze misschien niet binnen de termijn of zelfs helemaal niet zou kunnen bekomen. IMMOBEL kan zich gedwongen zien om saneringskosten te betalen (en in bepaalde omstandigheden verwerkingskosten) voor een bepaald vervuild goed waarvan ze eigenaar is of zou geweest zijn.

Als vastgoedpromotor kan IMMOBEL ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieuregelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor saneringen. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen dan dalen.

IMMOBEL kan haar belangrijkste bedrijfsleiders en haar kernpersoneel verliezen of er niet in slagen om deskundig personeel aan te werven en te houden.

Als ze haar directiepersoneel en andere kernmedewerkers verliest of er niet in slaagt om deskundig personeel aan te werven en te houden, kan dit voor IMMOBEL betekenen dat ze haar commerciële strategie niet met succes kan uitvoeren.

IMMOBEL denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van IMMOBEL, kan houden. IMMOBEL zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.



Het onverwachte verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van IMMOBEL.

Het beheer van haar leidinggevende teams, zowel in de Belux als in Polen, wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Benoemingscomité, als orgaan van de Raad van Bestuur.

IMMOBEL loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantiëklachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.

In het normale verloop van de activiteiten van IMMOBEL zijn gerechtelijke procedures, klachten tegen en die uitgaan van IMMOBEL en van haar dochterondernemingen en arbitrageprocedures waar IMMOBEL en haar dochterondernemingen bij betrokken zijn, niet uit te sluiten. IMMOBEL zou nog betrokken kunnen worden bij andere geschillen die worden ingezet door verkopers of kopers van goederen, huurders, contractanten en subcontractanten, (ex-)medewerkers of andere derden.

In het bijzonder zouden er tegen IMMOBEL garantiëklachten kunnen neergelegd worden die voortvloeien uit kwaliteitsgebreken of titelgebreken inzake de verhuur en de verkoop van haar goederen. Deze aansprakelijkheid zou kunnen van toepassing zijn voor bouwgebreken die IMMOBEL niet kende, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen.

IMMOBEL zou ook kunnen blootstaan aan klachten die uitgaan van kopers van haar goederen of als gevolg van verzekeringen en garanties die IMMOBEL bij de overdracht heeft gegeven op deze goederen.

IMMOBEL ziet erop toe om deze risico's te beheren met een stelselmatig beleid van intekening op de gepaste verzekeringsdekkingen.

IMMOBEL stelt zich bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financiering.

IMMOBEL staat bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financieringen dat kan voortvloeien uit een tekort aan thesaurie wanneer haar lopende financieringscontracten niet zouden verlengd worden of wanneer ze geen nieuwe financieringen zou kunnen vinden.

IMMOBEL begint nooit aan de ontwikkeling van een project als de financiering niet verzekerd is voor zijn geraamde ontwikkelingsduur, zowel via interne als externe bronnen.

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen.

IMMOBEL staat bloot aan een risico dat verband houdt met de rentevoet en dat een materiële impact kan hebben op haar financiële resultaten.

Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie is IMMOBEL onderhevig aan een schommeling op korte of lange termijn van de rentevoeten, aan de kredietmarges die de banken heffen en aan de andere financieringsvoorwaarden.

De financiering van IMMOBEL wordt vooral gewaarborgd op basis van de intrestvoet op korte termijn (gebaseerd op de Euriborrentes voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiften van 2011 en 2013, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde IMMOBEL een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

De haalbaarheidsstudies voor elk project steunen op vooruitzichten van rentevoeten op lange termijn.

IMMOBEL staat bloot aan een wisselkoersrisico dat een materiële impact kan hebben op haar resultaten en op haar financiële positie.



Door haar introductie op de Poolse markt staat IMMOBEL bloot aan risico's die verband houden met de wisselkoers, namelijk het risico dat gepaard gaat met de transacties in vreemde valuta en het risico van de omzetting van de vreemde valuta.

Daarom ziet IMMOBEL er indien mogelijk op toe om al haar operaties buiten de Eurozone toch in EUR uit te voeren, via aankoop-, verkoop- en verhuurcontracten die voor het merendeel in EUR uitgedrukt zijn.

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.

Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw-, of milieuvergunningen. Wanneer de aflevering van dergelijke vergunningen vertraging oploopt of zelfs helemaal uitblijft, kan dit van invloed zijn op de activiteiten van IMMOBEL.

Bovendien wil de toekenning van een verkavelingsvergunning niet zeggen dat deze onmiddellijk uitvoerbaar is. Er kan tegen in beroep worden gegaan.

Bovendien moet IMMOBEL een aantal stedenbouwkundige regels naleven. De overheidsdiensten of administraties zouden deze regels kunnen herzien/wijzigen, wat een materiële impact kan hebben op de activiteiten van IMMOBEL.

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

IMMOBEL heeft contractuele banden met diverse partijen, zoals partners, beleggers, huurders, contractanten, financiële instellingen en architecten. Wanneer één van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een impact hebben op de activiteiten en de financiële situatie van IMMOBEL. IMMOBEL schenkt bijzondere aandacht, via geëigende studies, aan de keuze van deze tegenpartijen.

Wijzigingen in de regels voor de directe of indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van IMMOBEL.

IMMOBEL is actief in België, Groothertogdom Luxemburg en Polen. Wijzigingen in de wetgeving met betrekking tot de regels voor de directe en indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van IMMOBEL.

II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH VOORDEDEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2° Wetboek Vennootschappen)

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

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



III. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE GROEP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN (art. 96 § 1, 3° en 119, 3° W. Venn.)

De Bestuurders hebben geen kennis van omstandigheden die een aanzienlijke invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling van de Groep.

IV. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT ONDERZOEK EN ONTWIKKELING (art. 96 § 1, 4° en art. 119, 4° W. Venn.)

Voor zover nodig, herinnert de Raad van Bestuur eraan dat gezien de aard van haar activiteit, de Groep geen enkele werkzaamheid heeft uitgevoerd op het gebied van onderzoek en ontwikkeling in de loop van het afgesloten boekjaar.

V. GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (art. 96 § 1, 8° en art. 119, 5° W. Venn.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt op 31 december 2016 1,8 MEUR.

VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DESKUNDIGHEID VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDIT- & FINANCIËEL COMITE (art. 96 § 1, 9° en art. 119, 6° Wetboek Vennootschappen)

Mevrouw Karin KOKS - Van der SLUIJS en de Heer Pierre NOTHOMB¹ die respectievelijk op 17 november 2016 en 25 september 2015 zijn opgeroepen tot de functie van Bestuurder, voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 524 en in art. 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en zetelen in de Raad van Bestuur en het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL als onafhankelijke Bestuurders. Ze bezitten een universitair diploma, bekleden functies als Bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen Auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

¹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ARFIN bvba



VII. AANVULLENDE INFORMATIE

Voor zover nodig, herinnert de Raad van Bestuur eraan dat :

- IMMOBEL geen bijkantoren heeft opgericht (art. 96 §1, 5° W. Venn.); en dat gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 96 § 1, 6° W. Venn.).

Wat betreft de in te voeren informatie krachtens art. 96 § 1, 7 ° Wetboek Vennootschappen, meldt de Raad van Bestuur:

- dat tijdens het afgelopen boekjaar de Raad van Bestuur van de Vennootschap niet heeft beslist om het kapitaal van IMMOBEL te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 608, 2 ° Wetboek Vennootschappen);
- dat noch IMMOBEL, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch enig ander persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of een rechtstreekse dochtervennootschap aandelen van IMMOBEL heeft verworven of verkocht (art. 624, 2 ° Wetboek Vennootschappen).

VIII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 523/524 W. Venn. – "ZAKELIJKE MOGELIJKHEDEN"

De Raad van Bestuur meldt dat het de procedure voor belangenconflicten heeft toegepast met betrekking tot de volgende besluiten (vertaling uit het Engels, oorspronkelijke versie van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur):

A. Art. 523 Wetboek van Vennootschappen :

1. RvB 7 maart 2016 - Goedkeuring van het Businessplan in verband met de fusie

"Marnix Galle bracht de Raad van Bestuur op de hoogte dat hij een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 523 van het W.Venn. met betrekking tot Agendapunt 4. Dit potentieel belangenconflict ontstaat doordat Marnix Galle de ultieme controlerende aandeelhouder is van ALLFIN. Hij verklaarde dat hij zich zal onthouden van stemming in overeenstemming met artikel 523 van het W. Venn.

Hilde De Valck bracht de Raad van Bestuur op de hoogte dat ze een potentieel belangenconflict van functionele aard heeft met betrekking tot Agendapunt 4. Dit functionele belangenconflict ontstaat doordat Hilde De Valck lid is van het executive team van ALLFIN. Zij verklaarde dat zij zich zal onthouden van stemming in lijn met het Wetboek Vennootschappen.

De andere Bestuurders benoemd op voorstel van ALLFIN, d.w.z. Sophie Lambrighs en Piet Verduyck, brachten de Raad van Bestuur op de hoogte dat ze, in de geest van het Wetboek van Vennootschappen, het gevoel hebben dat ze niet op de Raad van Bestuur aanwezig moeten zijn voor de beraadslaging en beslissing over Agendapunt 4.

(...)

Punt 4 - Goedkeuring van het Businessplan (Art. 523 W. Venn.)

(...)



Beslissing: *Na de beraadslaging keurde de Raad van Bestuur (zonder aanwezigheid van de Bestuurders op voorstel van ALLFIN benoemd) het Businessplan goed, zoals voorgesteld door de CEO en de CFO, door het AFC nagekeken en vandaag besproken, en besloot ze om het als zodanig te sturen naar de bankiers zodat ze kunnen overgaan tot de waardering van de Onderneming."*

2. RvB 18 april 2016 - Goedkeuring van de fusie

De formele besluiten met betrekking tot de fusie tussen IMMOBEL en ALLFIN werden genomen tijdens een vergadering van de Raad van Bestuur op 18 april 2016. De procedure vastgelegd in art. 523 W.Venn. werd toegepast op alle resoluties. Op grond van artikel 523 van het W. Venn. moeten besluiten genomen in 2016 met betrekking tot boekjaar 2016 worden bekendgemaakt in dit Jaarverslag. Omwille van de transparantie had de onderneming besloten om de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur al te publiceren op 18 april 2016 met betrekking tot de voorgestelde fusie op hun website, na vragen die ze ontvingen van een aandeelhouder in het kader van de buitengewone aandeelhoudersvergadering die moest beslissen over de fusie.

Zie:

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21ABrS8k51c7N47Y4&cid=372D3DB24C6666B1&id=372D3DB24C6666B1%2110715&parId=372D3DB24C6666B1%2110615&o=OneUp>

3. RvB 29 juni 2016 - Vergoeding van de CEO en de Uitvoerende Voorzitter

"Voordat de beraadslaging van start ging verklaarden A3 Management BVBA, vertegenwoordigd door Marnix Galle en AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, dat ze een potentieel belangenconflict hadden, zoals gedefinieerd in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, met betrekking tot de agenda.

Dit potentieel belangenconflict ontstaat doordat A3 Management BVBA, vertegenwoordigd door Marnix Galle, en AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, als Uitvoerende Directeurs van de Vennootschap, de begunstigden zijn van de vergoeding waartoe de Raad van Bestuur moet beslissen.

In overeenstemming met artikel 523 zal de Commissaris van de Vennootschap op de hoogte worden gebracht van het bestaan van het belangenconflict.

Marnix Galle en Alexander Hodac namen niet deel aan de beraadslagingen of de besluiten.

Het voorgestelde besluit zal de volgende financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap:

- Een maximale totale vergoeding in contanten van EUR 465.000 (excl BTW) per jaar voor de CEO en
- Een maximale totale vergoeding in contanten van EUR 490.000 (excl BTW) per jaar voor de Uitvoerende Voorzitter, alsook een voordeel in natura (autoleasing, kosten van brandstof en autogerelateerde kosten) ter waarde van ongeveer 25.000 euro per jaar.

De Raad van Bestuur is van mening dat de voorgestelde beloningspakketten in lijn zijn met de marktnormen en gerechtvaardigd zijn met het oog op hun rol en de inspanningen die van hen worden gevraagd.

Beraadslaging en discussie: Vergoeding van de CEO en de Uitvoerende Voorzitter:

De Voorzitter van het BBC legde een memo voor die werd opgesteld door Towers Watson, met daarin de voorgestelde pakketten voor zowel de Uitvoerende Voorzitter en de CEO (vóór de vergadering verstuurd naar de Bestuurders) en vatte de aanbeveling van het BBC in dit opzicht samen.



De voorzitter van het BBC legde uit dat de in de Towers Watson memo voorgestelde pakketten een lange-termijn incentive (LTI) bevatten, die een belangrijke stimulerende tool is, maar die op dit moment niet is ingevoerd bij IMMOBEL. Een dergelijk plan werd als passend, noodzakelijk en in overeenstemming met de marktpraktijken beschouwd door de Bestuurders; ze waren van mening dat er beslissingen moesten worden genomen over de structuur en de invoering ervan na een verdere analyse en aanbeveling van het BBC.

Beslissing: Op verzoek van de Raad van Bestuur zal het BBC verder analyseren hoe de LTI moet worden geïmplementeerd om een voorstel te kunnen doen tegen de volgende Raad van Bestuur, die dan een voorstel zal kunnen doen aan de Aandeelhouders.

Beslissing: Op aanbeveling van het BBC besloot de Raad van Bestuur om de CEO op jaarbasis, met ingang van 1 juli 2016, een totale contante vergoeding van maximaal EUR 465.000 toe te kennen, bestaande uit:

- een basisvergoeding van EUR 310.000; en
- een variabele vergoeding van maximaal 50% van de basisvergoeding (doelbonus) gekoppeld aan de door Towers Watson voorgestelde en de door de Raad van Bestuur besliste prestatiecriteria.

Beslissing: Op aanbeveling van het BBC besloot de Raad van Bestuur om de Uitvoerende Voorzitter op jaarbasis, met ingang van 1 juli 2016, een totale contante vergoeding van maximaal EUR 490.000 toe te kennen, bestaande uit:

- een basisvergoeding van EUR 325.000; en
- een variabele vergoeding van maximaal 50% van de basisvergoeding (doelbonus) gekoppeld aan de door Towers Watson voorgestelde en door de raad van bestuur besliste prestatiecriteria.

Daarnaast heeft de Raad van Bestuur beslist om de Uitvoerende Voorzitter het volgende voordeel in natura toe te kennen: autoleasing, kosten van brandstof en andere auto gerelateerde kosten.

Beslissing: Rekening houdend met de bovengenoemde beslissingen gaf de Raad van Bestuur opdracht:

(i) aan het BBC en Astrid De Lathauwer om een beheersovereenkomst op te stellen voor de Uitvoerende Voorzitter met een ontslagvergoeding van maximaal 12 maanden, evenals een wijziging van de huidige beheersovereenkomst voor de CEO;

(ii) aan ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer, en aan Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de beheersovereenkomst voor de Uitvoerende Voorzitter af te ronden en te ondertekenen, alsook de wijziging van de beheersovereenkomst voor de CEO, met ingang van 1 juli 2016;

(iii) aan ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer en aan Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de KPI-brief af te ronden en op te sturen naar de Uitvoerende Voorzitter van de Raad van Bestuur en de bijgewerkte KPI-brief aan de CEO."

B. Art. 524 Wetboek van Vennootschappen:

Hoewel het wettelijk niet verplicht is heeft de Raad van Bestuur beslist, teneinde de afstandelijke aard van de onderhandelingen in verband met de fusie tussen IMMOBEL en ALLFIN te garanderen, om vrijwillig een procedure toe te passen die vergelijkbaar is met de procedure zoals bedoeld in artikel 524 W. Venn. en heeft de Raad van Bestuur een comité van drie onafhankelijke bestuurders benoemd om de voordelen en risico's in verband met de fusie te analyseren en om te onderhandelen over de voorwaarden van de fusie en de daarmee verband houdende transactiedocumenten en om zich uit te drukken over de fusie in overeenstemming met de vereisten van artikel 524 W. Venn. Er werd ook een onafhankelijke deskundige aangesteld.



Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft een speciaal verslag met als datum 18 april 2016 opgesteld. De conclusies hiervan zijn:

"Beoordeling of de voorgestelde transactie zou (kunnen) zorgen voor een kennelijk onrechtmatig nadeel voor de Vennootschap in het licht van haar strategie

In het licht van de voorgaande overwegingen is het Comité van mening dat de fusie niet voor een kennelijk onrechtmatig nadeel zou zorgen ("kennelijk onrechtmatig nadeel" / "dommages manifestement abusifs") aan de Vennootschap in het licht van haar strategie, in de zin van artikel 524, § 2, W. Venn.

Beoordeling van de eventuele voordelen voor de Vennootschap die zouden opwegen tegen een geïdentificeerd nadeel of het teniet zouden doen

In het licht van de voorgaande overwegingen is het Comité van mening dat de voordelen van de Fusie opwegen tegen eventuele geïdentificeerde nadelen of ze tenietdoen."

Oordeel van de Commissaris overeenkomstig artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen

« Overeenkomstig artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben we onderzocht:

- de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016
- het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders
- het waarderingsverslag van de onafhankelijke expert KBC Securities opgesteld ten behoeve van het comité van onafhankelijke bestuurders

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen kennis gekregen van elementen die ons zouden doen besluiten dat de economische en verifieerbare gegevens vervat in de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016 en in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders niet getrouw zouden zijn."

De Raad van Bestuur herinnert eraan dat de fusie werd goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. Alle wettelijk vereiste documenten werden voorafgaandelijk ter beschikking gesteld van alle Aandeelhouders met het oog op deze goedkeuring.

IX. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (art. 96 § 2 W. Venn.), die het BEZOLDIGINGSVERSLAG bevat (art. 96 § 3 W. Venn.) evenals de beschrijvingen van de systemen voor INTERNE CONTROLE en het RISICOBEBEER (art. 119, 7° W. Venn.)

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag.



X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

In toepassing van het artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt stelt de Raad van Bestuur van IMMOBEL dat de hiernavolgende informatie van aard is een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod (de andere elementen heden niet op IMMOBEL van toepassing zijnde) :

1° het kapitaal bedraagt 97.356.533,86 EUR, vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de statuten).

2° de Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 (art. 13 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is bij een openbaar overnamebod door artikel 607 W. Vennootschappen - de Raad van Bestuur is bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 14 van de statuten);

- met betrekking tot de benoeming en vervanging van de Leden van de Raad van Bestuur, bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het Benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;

- voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. BESTUUR & CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

A. Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 24 mei 2017, zal u zich dienen uit te spreken over de vernieuwing van het mandaat van Zou2 bvba, vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie LAMBRIGHTS voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2021.

Anderzijds is Mevrouw Annick VAN OVERSTRAETEN² lid van de Raad van Bestuur van Immobel volgens haar coöptatie door de Raad van Bestuur van 28 september 2016, in vervanging van Mevrouw Hilde DE VALCK³, en is Mevrouw Karin KOKS – van der SLUIJS lid van de Raad van Bestuur van Immobel sinds de Buitengewe Algemene Vergadering van 17 november 2016.

B. Commissaris

Tijdens diezelfde Algemene Vergadering zal u tevens gevraagd worden om te beslissen over de hernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de burgerlijke vennootschap o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren. Er wordt voorgesteld om haar mandaat als Commissaris te hernieuwen voor een nieuwe periode van 3 jaar, die na de Gewone Algemene Vergadering van 2020 afloopt, middels een honorarium van 127.000 EUR (exclusief kosten en

² In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van sc s.f.d. sprl A.V.O.- Management.

³ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van DV Consulting, De Valck H. Comm. V..



uitgaven) per jaar, jaarlijks geïndexeerd. De Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren zal vertegenwoordigd worden door de heer Kurt DEHOORNE in hoedanigheid van verantwoordelijke vennoot.

C. Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door Mijnheren Jean-Paul BUESS*, Philippe HELLEPUTTE en Bartłomiej HOFMAN, en Mevrouw Joëlle MICHA* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het eerste halfjaar 2016, volgens de fusie met ALLFIN Group.

Tijdens de Raad van Bestuur die heeft plaatsgevonden op 29 juni 2016, werden Mijnheer Marnix GALLE* en Mevrouw Hilde DE VALCK* benoemd als nieuwe Leden van het Uitvoerend Comité, samengesteld als volgt, sedert 22 maart 2017:

- Alexander HODAC*, Chief Executive Officer, Voorzitter Uitvoerend Comité;
- Marnix GALLE*, Uitvoerend Voorzitter van Raad van Bestuur;
- Valéry AUTIN*, Chief Financial Officer;
- Nicolas BILLEN*, Head of Development;
- Hilde DE VALCK*, Head of Project Structuring & Financing;
- Rudi op 't ROODT*, Head of Technical Department; en
- Karim ZOUAOUI*, Head of Business Development.

* * *

Derhalve vragen wij u om de inhoud van het huidige verslag te willen goedkeuren en kwijting te geven aan de Bestuurders en aan de Commissaris.

* * *

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 22 maart 2017.

<p>AHO CONSULTING bvba vertegenwoordigd door Alexander Hodac Gedelegeerd Bestuurder</p>	<p>A3 MANAGEMENT bvba vertegenwoordigd door Marnix Galle Voorzitter van de Raad</p>
---	---

* handelend voor een vennootschap.

** handelend voor een vennootschap, sedert 1 februari 2016.

*** handelend voor een vennootschap, sedert 1 januari 2016.



IMMOBEL
since 1863

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

IMMOBEL sluit zich aan bij de principes van de Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 gepubliceerd werd (hierna Code 2009 genoemd) en beschikbaar is op de website van GUBERNA: www.guberna.be.

IMMOBEL meent dat haar Corporate Governance Charter en ook haar huidige Corporate Governance Verklaring, zowel de geest als de letter van de Belgische Corporate Governance Code weerspiegelen.

Het Corporate Governance Charter beschrijft gedetailleerd de structuur van het ondernemingsbestuur, de beleidslijnen en de procedures van de Vennootschap op het gebied van deugdelijk bestuur. Dit Charter is te raadplegen op de website van de Vennootschap op het adres www.immobel.be.

Deze afdeling van het Jaarverslag omvat informatie betreffende de praktische toepassing door IMMOBEL van de bestuursprincipes in de loop van het boekjaar.

I. **BESLISSINGSORGANEN (PER 22 MAART 2017)**

A. **DE RAAD VAN BESTUUR**

A) **SAMENSTELLING**

Naam	Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres
Marnix GALLE ¹	Uitvoerend Voorzitter	25 september 2014	GAV 2018	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Alexander HODAC ²	Gedelegeerd Bestuurder	1 december 2015	GAV 2019	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Astrid DE LATHAUWER ³	(Onafhankelijk) Bestuurder	26 augustus 2015	GAV 2020	c/o Ontex BVBA – Aalst Office Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem
Karin KOKS - van der SLUIJS	(Onafhankelijk) Bestuurder	17 november 2016	GAV 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)

¹ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Marnix GALLE als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap **A³ Management bvba**.

² Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Alexander HODAC als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap **AHO Consulting bvba**.

³ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Astrid DE LATHAUWER als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap **ADL Comm.V** sedert 26 mei 2016; voorheen voerde zij haar mandaat uit als fysiek persoon.



Sophie LAMBRIGHS ⁴	Bestuurder	25 september 2014	GAV 2017	c/o Home Invest Belgium SA, Woluwelaan 60, 1200 Brussel
Pierre NOTHOMB ⁵	(Onafhankelijk) Bestuurder	25 september 2015	GAV 2019	c/o Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁶	(Onafhankelijk) Bestuurder	28 september 2016	GAV 2018	c/o Lunch Garden SA/NV Olympiadenlaan 2, 1140 Brussel
Piet VERCRUYSE	Bestuurder	25 september 2014	GAV 2020	Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe
Jacek WACHOWICZ	(Onafhankelijk) Bestuurder	18 februari 2016	GAV 2019	Platnicza 44, 01-832 Warszawa, Poland

Het "curriculum vitae" van elk van de Bestuurders in functie (of van hun vaste vertegenwoordiger) kan als volgt worden samengevat:

Marnix GALLE, 53 jaar, behaalde een "Bachelor Degree in Arts & Sciences" met economie als major en recht als minor aan de Tulane University te New Orleans, Louisiana, USA. Hij begon zijn professionele carrière in 1987 bij Cegos België in hoedanigheid van consultant. In 1989 maakte hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familiale portefeuille). Hij stichtte zijn eigen vennootschap ALLFIN in 2001 dewelke een van de vooraanstaande vastgoedontwikkelaars in België werd. ALLFIN Group heeft in 2014 een deelneming van 29% in IMMOBEL genomen. IMMOBEL is beursgenoteerd op Euronext sedert 1863. Na de fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL in 2016 werd hij Uitvoerend Voorzitter. Hij is eveneens Voorzitter van Urban Land Institute België (2015-2018) alsook Bestuurder, Lid en Trustee van verschillende leidende Europese en Amerikaanse verenigingen. Hij is gehuwd met Michèle Sioen; zij hebben zes kinderen.



Alexander HODAC, 36 jaar, na te zijn afgestudeerd als handelsingenieur (Solvay/VUB), startte hij zijn professionele loopbaan bij Deloitte Corporate Finance-Real Estate (2005-2013). Vervolgens was hij Chief Commercial Officer van de Belgische residentiële GVV Home Invest Belgium van 2013 tot 2015. In deze laatste functie was hij verantwoordelijk voor het volledige verwervings- en vervreemdingsproces van bestaande activa/ portefeuilles en ontwikkelingsprojecten met een investeringswaarde van maximaal 30 MEUR en een grootte van 30-150 eenheden.



⁴ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Sophie LAMBRIGHS als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap **ZOU2 sprl**.

⁵ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Pierre NOTHOMB als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap **ARFIN sprl**.

⁶ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Annick VAN OVERSTRAETEN als vaste vertegenwoordiger van de burgerlijke vennootschap **A.V.O. - Management bvba**.



Astrid DE LATHAUWER, 53 jaar, na studies kunstgeschiedenis te Gent en internationale politiek en diplomatieke wetenschappen aan de KU Leuven, begon ze haar carrière bij Monsanto, in de eerste plaats op de Marketingafdeling, vervolgens als HR Manager voor Oost-Europa. Ze heeft vervolgens AT & T vervoegt, waar ze gedurende acht jaar diverse functies in Europa en de Verenigde Staten heeft uitgeoefend. In 2000 keerde ze terug naar België en begon haar carrière bij Belgacom waar ze vanaf 2003 Executive Vice-President Human Resources voor de hele Groep werd. Van januari 2012 tot september 2014, werkte ze bij Acerta als Algemeen Directeur van het filiaal Acerta Consult. Sinds oktober 2014 is ze Group HR Director bij Ontex. Ze is ook een Onafhankelijk Bestuurder bij Colruyt Group sinds september 2011.



Karin KOKS - van der SLUIJS, 48 jaar, heeft een Master Degree in Bedrijfseconomie en een Bachelor diploma in Commerciële Economie en is CFA Charterholder. Gedurende haar 25-jarige carrière in de vastgoedsector, waarvan 16 jaar in internationaal niet-beursgenoteerd vastgoed, werkte ze samen met institutionele klanten, voor de selectie en het beheer van Europese en globale vastgoedfondsen. In haar vijf jaar bij MN Vermogensbeheer beheerde zij de Europese vastgoedportefeuille. Vervolgens was zij 10 jaar werkzaam bij Aberdeen Asset Management. Heden bekleedt zij de functie van niet-uitvoerend bestuurslid van Genesta Capital and Fund Management S.à r.l., alsmede Voorzitter van het Investeringscomité. Daarnaast fungeert zij als lid van de Raad van Commissarissen (en lid van het Audit Committee) van het Nederlandse beursgenoteerde vastgoedbedrijf NSI N.V., als externe consultant voor Accord Europe Ltd. en als Senior Advisor bij Masterdam BV, twee vastgoed corporate finance bedrijven.



Sophie LAMBRIGHS, 45 jaar, burgerlijk ingenieur bouwkunde (ULB) en beschikt over een Executive Master in Management (Solvay Business School); startte haar carrière in de bouwsector. Ze was actief in het ontwerp van gebouwen en bouwstructuren, zowel in Brussel als in Parijs. Heden is zij Chief Executive Officer van de GVV Home Invest Belgium, en Gedelegeerd Bestuurder van haar filiaal Home Invest Development belast met de ontwikkelingsprojecten voor de GVV. Alvorens Home Invest Belgium te vervoegen in juni 2014, was zij Consultant en Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL. Voordien maakte zij deel uit van het vastgoeddepartement van Axa Belgium, eerst als Project Manager, later als Investment Manager. Zij was ook Bestuurder bij de bevak Retail Estates.



Pierre NOTHOMB, 54 jaar, titularis van een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor 25 jaar geleden bij haar oprichting, en oefent momenteel verschillende mandaten uit als Bestuurder van vennootschappen of verenigingen (o.m. ForSettlement (Fortis), Modulart, Imperbel, DBAssociates, Club van Lotharingen, Domaine du Pont d'Oye) en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Daarenboven is hij eveneens lid van het auditcomité van Sabam, Imperbel en van het network van psychiatrische zorgen Epsilon (La Ramée - Fond'Roy). Alvorens Deminor te vervoegen in 1991, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers), en vervolgens als financieel consultant bij Petercam Securities.





Annick VAN OVERSTRAETEN, 51 jaar, titularis van een diploma in de Economische Wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een Master in Management (IAG-UCL - 1992). Zij begon haar carrière in 1987 bij Philips, als projectleider binnen de HR-afdeling. In de periode 1991 tot 1999, vervolgde ze haar carrière in de detailhandel, met name in de textielsector (New-D, Mayerline) en vervolgens oriënteerde zij zich naar de alimentatiewereld bij Confiserie Leonidas, waar ze Commercieel & Marketing Directeur was (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was zij Operationeel Directeur van Quick Restaurants Belux NV. Heden is zij Chief Executive Officer en Bestuurder van Lunch Garden Group sedert 2010, onafhankelijk Bestuurder van QSR Belgium NV/SA en eveneens onafhankelijk bestuurslid van Euro Shoe Group NV.



Piet VERCRUYS SE, 67 jaar, na technische studies, in 1973 licentiaat in de rechten (magna cum laude) aan de KU Leuven. Ingeschreven aan de Balie te Brussel in 1973 was hij eveneens assistent aan de KU Leuven van 1976 tot 1979. Hij is medeoprichter van het advocatenkantoor Vercruysse & Kadaner. Hij werd ereadvocaat in 2003 en was Bestuurder van ALLFIN en ALLFIN Group tussen 2004 en 2010. Hij is thans Bestuurder van diverse niet-beursgenoteerde holdingvennootschappen.



Jacek WACHOWICZ, 50 jaar, na zijn studies aan de Universiteit van Warschau, begon hij zijn loopbaan bij Raiffeisen Bank in Warschau als valuta- en obligatiehandelaar. Vervolgens vervoegde hij Cargill in Cobham (UK), waar hij verderwerkte in hetzelfde vakgebied, en nadien als Investment Manager verantwoordelijk voor kapitaalinvesteringen in onroerende goederen en non-performing kredietportefeuilles in Centraal-Europa (tot 2002). In 2007, na vijf jaar te hebben gewerkt bij Heitman in Londen en Warschau als Senior Vice-President, verantwoordelijk voor vastgoedbeleggingen, werd hij Managing Director bij TriGranit Development voor Polen. Daarna trad hij tijdelijk in een partnership met ALLFIN Lux met het oog op de verwerving en ontwikkeling van vastgoedactiva in Polen. Van 2009 tot 2010 was hij als Adviseur verbonden bij de in Warschau beursgenoteerde, Oostenrijkse, ontwikkelaar Warimpex. Sinds 2010 is hij Chief Investment Officer en lid van de Raad van Bestuur bij het in Warschau beursgenoteerde bedrijf GTC.



B) ACTIVITEITENVERSLAG

Artikel 18 van de Statuten stelt dat de Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door de Voorzitter van de Raad, de Gedelegeerd Bestuurder of door twee Bestuurders.

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in september en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in september) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2016 vergaderde de Raad tien keer, en meer in het bijzonder tengevolge van de fusie met ALLFIN.



B. DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

A) HET AUDIT- & FINANCIËEL COMITÉ

heeft minstens de volgende taken:

- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de Externe Auditor;
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- indien er een interne audit bestaat, monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid; en
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de Externe Auditor waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap (artikel 526bis van het Wetboek van vennootschappen).

Het Charter bepaalt dat het Audit- & Financieel Comité ten minste drie leden telt, die allen niet-uitvoerende Bestuurders zijn en waarvan een meerderheid onafhankelijke Bestuurders zijn. Minstens één lid beschikt over de nodige deskundigheid inzake boekhouding en audit. Sedert het in voege treden van de Wet van 7 december 2016 wordt de Voorzitter van het Audit- & Financieel Comité door de Raad van Bestuur zelf aangewezen. Deze mag niet de Voorzitter van de Raad hemzelf zijn.

De Raad van Bestuur vergewist zich ervan dat het Audit- & Financieel Comité over voldoende relevante deskundigheid beschikt, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, opdat het zijn rol effectief kan vervullen.

SAMENSTELLING:

Pierre NOTHOMB, Voorzitter,
Karin KOKS - van der SLUIJS⁷, en
Piet VERCRUYSSSE⁸, Leden.

In 2016, vergaderde het Audit- & Financieel Comité vier keer, op verzoek van haar Voorzitter.

⁷ Sedert 17 november 2016, ter vervanging van Mw. Astrid DE LATHAUWER.

⁸ Sedert 29 juni 2016, ter vervanging van Mw. Hilde DE VALCK.



B) HET BEZOLDIGINGSCOMITÉ

Het « Bezoldigings- & Benoemingscomité », dat 4 maal heeft vergaderd in 2016, werd opgedeeld in twee afzonderlijke Comités tijdens de Raad van Bestuur van 28 september 2016: het « Bezoldigingscomité » en het « Benoemingscomité », met elk hun verantwoordelijkheden zoals toegewezen door de wet en opgenomen in het Corporate Governance Charter van IMMOBEL.

Het Bezoldigingscomité heeft als opdracht:

- het formuleren van voorstellen aan de Raad van Bestuur omtrent:
 - het bezoldigingsbeleid voor niet-uitvoerende Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité en, in voorkomend geval, aangaande de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders; en
 - de bezoldiging van de Bestuurders en de leden van het Uitvoerend Comité, met inbegrip van variabele bezoldiging en lange termijn incentives, al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten en over regelingen inzake vroegtijdige beëindigingen, in voorkomend geval, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur aan de aandeelhouders dienen te worden voorgelegd.
- het voorleggen van een bezoldigingsverslag aan de Raad van Bestuur (zie bijlage); en
- het toelichten van het bezoldigingsverslag op de gewone algemene vergadering van aandeelhouders.

Het Bezoldigingscomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders. Minstens een meerderheid van de leden van dit comité zijn onafhankelijke Bestuurders die beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

Een niet-uitvoerend Bestuurder zit het Bezoldigingscomité voor.

SAMENSTELLING:

Astrid DE LATHAUWER, Voorzitster,
Annick VAN OVERSTRAETEN⁹, en
Piet VERCRUYSSSE¹⁰, Leden.

In 2016, vergaderde het Bezoldigingscomité één keer, sedert haar splitsing, op verzoek van haar Voorzitster.

⁹ Sedert 28 september 2016, ter vervanging van dhr Pierre NOTHOMB

¹⁰ Sedert 29 juni 2016.



C) HET BENOEMINGSCOMITÉ¹¹

De opdracht van het Benoemingscomité bestaat uit:

- het opstellen van procedures voor de benoeming van de Leden van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer en de andere Leden van het Uitvoerend Comité;
- het periodiek evalueren van de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur en het doen van aanbevelingen aan de Raad van bestuur aangaande wijzigingen ter zake;
- het zoeken van kandidaten en deze ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur voordragen indien er openstaande vacatures zijn;
- het garanderen van een objectief en professioneel verloop van het benoemings- en herbenoemingsproces ;
- het adviseren over voorstellen tot benoeming die afkomstig zijn van aandeelhouders; en
- het naar behoren in overweging nemen van kwesties inzake opvolgingsplanning.

Het Benoemingscomité bestaat uit een meerderheid van onafhankelijke niet-uitvoerende Bestuurders.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur zit het Benoemingscomité voor. De Voorzitter mag aanwezig zijn maar mag het Benoemingscomité niet voorzitten wanneer de benoeming van zijn of haar opvolger wordt besproken.

SAMENSTELLING:

Marnix GALLE¹², Voorzitter,
Astrid DE LATHAUWER¹³, en
Annick VAN OVERSTRAETEN¹⁴, Leden.

In 2016, vergaderde het Benoemingscomité één keer, op verzoek van haar Voorzitter.

¹¹ Het « Bezoldigings- & Benoemingscomité », dat 4 maal heeft vergaderd in 2016, werd opgedeeld in twee afzonderlijke Comités tijdens de Raad van Bestuur van 28 september 2016 : het « Bezoldigingscomité » en het « Benoemingscomité », met elk hun verantwoordelijkheden zoals toegewezen door de wet en opgenomen in het Corporate Governance Charter van IMMOBEL.

¹² Sedert 28 september 2016, datum van oprichting van het Benoemingscomité.

¹³ Sedert 28 september 2016, datum van oprichting van het Benoemingscomité.

¹⁴ Sedert 28 september 2016, datum van oprichting van het Benoemingscomité.



D) HET INVESTERINGSCOMITÉ¹⁵

Is belast met:

- het uitstippelen van doeleinden, beleidslijnen en strategieën voor de vastgoedinvesteringen van de Vennootschap; en
- het controleren van de lopende projecten wanneer deze projecten een substantieel deel uitmaken van de portfolio van de Vennootschap en wanneer het Uitvoerend Management een project heeft aangemerkt als aanzienlijk afwijkend van de koers van het originele businessplan.

De Raad van Bestuur komt in principe vier keer per jaar samen wat niet toelaat om investeringsbeslissingen te nemen in lijn met de verwachtingen van de industrie. Om die reden delegeert de Raad van Bestuur de bevoegdheid om aankopen te doen aan het Uitvoerend Comité voor alle investeringen tot 40 MEUR per project, inclusief aankoopprijs en totale ontwikkelingskosten (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) o.b.v. de voorgestelde haalbaarheidsstudies, rekening houdend met het aandeel van de Vennootschap voor projecten in partnerschap. Dit betekent dat het Uitvoerend Comité, naar eigen goeddunken, eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs 40 MEUR niet overschrijdt kan aankopen tot 40 MEUR, zonder voorafgaandelijke toestemming van het Investeringscomité of van de Raad van Bestuur. Zowel het Investeringscomité als de Raad van Bestuur zullen de aankoopbeslissing ratificeren op hun eerstvolgende vergadering.

Verder delegeert de Raad van Bestuur de bevoegdheid om aankopen te doen aan het Investeringscomité voor alle investeringen tot 140 MEUR, inclusief aankoopprijs en totale ontwikkelingskosten (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) o.b.v. de voorgestelde haalbaarheidsstudies, rekening houdend met het aandeel van de Vennootschap voor projecten in partnerschap. Dit betekent dat het Investeringscomité, naar eigen goeddunken, het Uitvoerend Comité volmacht kan verlenen om eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs 140 MEUR niet overschrijdt aan te kopen tot 140 MEUR per project, zonder voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur zal de aankoopbeslissing ratificeren op haar eerstvolgende vergadering.

Alle investeringsprocessen moeten gebaseerd zijn op uitgebreid onderzoek, inclusief een haalbaarheidsstudie.

Het Investeringscomité bestaat uit minstens vier Bestuurders, waaronder de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer.

SAMENSTELLING:

Alexander HODAC, Voorzitter,
Marnix GALLE,
Karin KOKS – van der SLUIJS¹⁶,
Sophie LAMBRIGHS en
Jacek WACHOWICZ¹⁷, Leden.

In 2016, vergaderde het Investeringscomité zes keer, op verzoek van haar Voorzitter.

¹⁵ Voorheen het Investerings- & Activabeheerscomité ("IAC" in het kort).

¹⁶ Sedert 17 november 2016.

¹⁷ Sedert 18 februari 2016.



C. HET UITVOEREND COMITÉ

Het Uitvoerend Comité van de Vennootschap bestaat uit de Uitvoerend Voorzitter, de Chief Executive Officer en de Leden van het Uitvoerend Comité. Het is hoofdzakelijk belast met:

- het onderzoek, de bepaling en de voorbereiding, onder leiding van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, van de strategische voorstellen en opties die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van de Vennootschap. Deze verantwoordelijkheid omvat voornamelijk (i) de strategische planning waaronder inbegrepen een analyse van de strategieën, de activiteitenplannen en de budgetten die de departementen van de Vennootschap voorleggen; en (ii) de opmaak van het plan en de budgetten van de Vennootschap om ze voor te stellen aan, te doen bespreken en goedkeuren door de Raad van Bestuur;
- de controle van de ontwikkelingen van de Vennootschap, door de naleving van de haalbaarheid, van de termijnen en van de kwaliteit van de projecten na te gaan, waarbij wordt gelet op de handhaving of de verbetering van de kwaliteitsnormen van de Groep;
- het voorleggen van een volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de financiële staten aan de Raad van Bestuur, in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en het beleid van de Vennootschap;
- de voorbereiding van de openbaarmaking van de jaarrekening en andere materiële financiële en niet-financiële informatie van de onderneming;
- het voorstellen van de financiële strategie aan de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de prestaties van de departementen van de Vennootschap in overeenstemming met hun strategische doelstellingen, plannen en budgetten; en
- het uitwerken en uitvoeren van de beleidslijnen van de Vennootschap waarvan de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer van mening zijn dat ze tot de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité behoren.

SAMENSTELLING¹⁸:

Alexander HODAC, Voorzitter,
Valéry AUTIN,
Nicolas BILLEN,
Hilde DE VALCK,
Marnix GALLE,
Rudi op 't ROODT¹⁹, en
Karim ZOUAOUI²⁰, Leden.

Er bestaat geen enkele verwantschap tussen de leden van het Uitvoerend Comité.

¹⁸ Per 22 maart 2017.

¹⁹ Sedert 22 maart 2017.

²⁰ Sedert 1 januari 2017.



De curriculum vitae van de Leden van het Uitvoerend Comité in functie (met uitzondering van diegene van Marnix GALLE en Alexander HODAC, hoger opgenomen) kunnen als volgt worden samengevat:

Valéry AUTIN, 39 jaar, alvorens IMMOBEL in februari 2016 te vervoegen, werkte hij voor de vastgoedinvesteerder Financière Teychené, verantwoordelijk voor de research, de aankoop en de financiering van activa in België en in het Groothertogdom Luxemburg (sinds november 2012). Na zijn studies aan de Solvay Business School (1996-2001) en met een diploma in Finance & Business Administration op zak, begon hij zijn professionele loopbaan bij Arthur Andersen (daarna Deloitte geworden). Begin 2008 keerde hij terug naar Deloitte (na een intermezzo bij CFE, in hoedanigheid van Chief Financial Officer van de divisie "International Real Estate", verantwoordelijk voor de juridische en financiële structurering van vastgoedtransacties) en werd er Senior Manager verantwoordelijk voor de klanten uit de vastgoedsector en voor de ontwikkeling van de business line "Real Estate Services". Tussen januari 2010 en oktober 2012 was hij Chief Financial Officer en lid van het Uitvoerend Comité van de vastgoedbevak Ascencio. Sinds september 2010 is hij eveneens assistent van de cursus "Advanced Accounting" aan de Solvay Business School.



Nicolas BILLEN, 37 jaar, heeft IMMOBEL in september 2015 vervoegd, na een break van enkele maanden (ontwikkeling en lancering van een internet start-up) welke o.m. heeft toegelaten een nieuwe activiteitensector te ontdekken alsook zijn financiële kennis te vervolledigen. Voordien werkte hij gedurende bijna 7 jaar voor ALLFIN Group, eerst als commercieel directeur vervolgens als directeur ontwikkelingen. Na de kandidaturen Economische, Sociale en Politieke Wetenschappen aan de Universiteit Catholique de Louvain te hebben doorlopen (2002), heeft hij zijn studies voortgezet aan de EPHEC en in 2004 een Bachelor Marketing behaald. Vervolgens heeft hij een eerste verrijkende ervaring opgedaan in de vastgoedsector bij King Sturge, in hoedanigheid van Junior Account Manager; nadien ging hij aan de slag bij Jones Lang LaSalle in 2004 als Account Manager. In 2008 heeft hij JLL verlaten als Key Account Manager, na te hebben bijgedragen tot de versterking van de zichtbaarheid van de departementen "Office Agency" en "Investment" in de markt.



Hilde DE VALCK, 53 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd sinds de fusie met ALLFIN Group in juni 2016. Zij was sedert 2009 Chief Financial Officer bij ALLFIN Group. Zij is Licentiate in de Handels- en Financiële Wetenschappen (EHSAL) en gegradueerde van het « International Management Program » van de Vlerick Business School; en startte haar carrière in 1986 bij VGD Bedrijfsrevisoren. Vervolgens was zij gedurende meer dan 15 jaar Financieel directeur, vervolgens Chief Financial Officer bij Group Staels, een groep internationaal actief in de textiel- en kledingindustrie.



Rudi op 't ROODT, 53 jaar, startte in 2013 bij ALLFIN als Hoofd van het Technische Departement. Sinds de fusie met ALLFIN is hij de eindverantwoordelijke voor de technische uitvoering en de vlotte afwikkeling van alle projecten van IMMOBEL. Hij begon zijn carrière bij Van Roey SA (Algemene Aannemer), waar hij, in hoedanigheid van Project Manager, verantwoordelijk was voor de uitvoering van grote bouwprojecten (industrie, ziekenhuizen, kantoren, hotels, ...). In 1996 werd hij Bestuurder van het bedrijf Vernibouw / Eribel actief in de afwerking van gebouwen. In 2006, na meer dan 19 jaar actief in de aannemingswereld, trad hij toe tot de sector van de ontwikkelaars: eerst bij CIP en CIP Luxembourg (Project Director), en later bij Project T & T (Operationeel Directeur). Hij is Burgerlijk Ingenieur van opleiding (KUL 1987).





Karim ZOUAOUI, 47 jaar, was sinds 2013, tot na de overname door IMMOBEL in juni 2016, actief als Head of Development bij ALLFIN, waar hij belangrijke acquisities en ontwikkelingen in Brussel en Vlaanderen realiseerde. Voordien was hij gedurende 5 jaar verantwoordelijk voor nieuwe acquisities en expansie van Ghelamco Group in België. Hij zette zijn eerste professionele stappen zette bij Cetelem. Daarna was hij meer dan 12 jaar actief in de telecomsector waar hij verschillende managementfuncties vervulde, gespecialiseerd in het managen van retailkanalen (grootdistributie), B2C, en Trade Marketing. Hij is lid van het RICS en vervulde zijn opleiding in marketing (RIHO, Brugge), in bedrijfseconomie (VLEKHO, Brussel) en in sales management (EHSAL, Brussel) met een postgraduaat Vastgoedkunde aan de Solvay Business School (ULB, Brussel).



D. HET MANAGEMENT TEAM

De Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer hebben een comité opgericht dat hen bijstaat bij de praktische implementatie van de uitvoerende bevoegdheden (het "Management Team"). De oprichting van dit comité werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Het Management Team legt verantwoording af voor de uitoefening van zijn bevoegdheden aan de Uitvoerend Voorzitter en aan de Chief Executive Officer. Diens rol bestaat in het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook in het dagelijks beheer van de activiteiten. Het voert de beleidslijnen van IMMOBEL uit, die de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer achten deel uit te maken van diens bevoegdheden.

Onder leiding van de Uitvoerend Voorzitter en van de Chief Executive Officer,

- verleent het leiding, advies en steun aan de verschillende dochtermaatschappijen en departementen van IMMOBEL;
- beheert en organiseert het de ondersteunende functies binnen IMMOBEL, met betrekking tot de gebieden zoals human resources, juridische, fiscale, boekhoudkundige en financiële kwesties.

Philippe HELLEPUTTE, zetelde, in zijn hoedanigheid als Head of Landbanking, in het Uitvoerend Comité tot na de fusie met ALLFIN, vervolgens binnen het Management Team tot aan zijn pensionering eind januari 2017. De Raad van Bestuur wenst hem te danken voor zijn inzet ten dienste van IMMOBEL gedurende zijn lange loopbaan binnen de Groep. Hij blijft bepaalde opdrachten binnen de Groep uitvoeren.



SAMENSTELLING²¹:

Valéry AUTIN²², Head of Finance,
Olivier BASTIN, CEO IMMOBEL Luxembourg,
Nicolas BILLEN²³, Head of Development,
Hilde DE VALCK²⁴, Head of Project Structuring and Financing,
Sophie GRULOIS²⁵, Head of Legal Services,
Bartłomiej HOFMAN, CEO IMMOBEL Poland,
Sandrine JACOBS²⁶, Head of Marketing and Communication,
Joëlle MICHA²⁷, Head of Corporate Affairs,
Rudi op 't ROODT²⁸, Head of Technical Department,
Olivier XHONNEUX²⁹, Head of Landbanking³⁰, en
Karim ZOUAOUI³¹, Head of Business Development.

De curriculum vitae van de Leden van het Management Team in functie (met uitzondering van diegene van het Uitvoerend Comité, hoger opgenomen) kunnen als volgt worden samengevat:

Olivier BASTIN, 46 jaar, begon zijn carrière in de banksector (BACOB, 1994-1995), vooraleer zich te richten in de vastgoedsector bij Intermarché waar hij heeft bijgedragen tot de uitbreiding van het merk in Wallonië (1995-1996). In 1997 trad hij in dienst van Jones Lang LaSalle, waar hij het departementshoofd zal worden van de Kantorenafdeling voor België (1997-2005) alvorens Managing Director te worden van de Luxemburgse vestiging van de groep (2005-2011). In 2010 zal hij deze functie combineren met die van Head of Capital Markets voor de Belux. Hij verliet JLL eind 2011 om ALLFIN te vervoegen als CEO van de Luxemburgse entiteit. Hij bezit een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (ULG, 1988-1992) en een MBA (ULG & Maastricht University, 1993-1994).



Sophie GRULO IS, 41 jaar, heeft zich aangesloten bij IMMOBEL sinds de fusie met ALLFIN Group in juni 2016; zij werkte als legal counsel bij deze laatste sinds 2013. Daarvoor werkte zij voor 2 jaar bij PwC - Financial Services & Real Estate (FSRE) en verwierf zij haar ervaring in vastgoed bij Goodman waar ze voor meer dan 7 jaar als in-house juriste werkte. Ze begon haar carrière aan de balie en werkte gedurende 2 jaar bij Freshfields. Zij behaalde haar diploma rechten aan de KUL en volgde een LL.M. in "International Business Law" aan King's College London.



²¹ Per 22 maart 2017.

²² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Val U Invest bvba.

²³ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Pride Rock Belgium bvba.

²⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap DV Consulting, H. De Valck Comm.V.

²⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap SG Management bvba.

²⁶ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Happybizz bvba.

²⁷ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap JOMI bvba.

²⁸ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap 2Build Consultancy bvba.

²⁹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Avimore bvba.

³⁰ Sedert februari 2017.

³¹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap K2 Concept bvba.



Bartłomiej HOFMAN, 42 jaar, werkt sinds 2011 voor de Groep als verantwoordelijke van de Poolse dochteronderneming (Head of IMMOBEL Poland) en is lid van het RICS. Voordien werkte hij, vanaf 1999, voor Knight Frank en DTZ, gespecialiseerd in kantoorvastgoed. Van 2005 tot 2011 was hij Algemeen Directeur van het Oostenrijks beleggingsfonds Europolis (heden CA Immo). Hij heeft een Licentie Internationale Relaties van de Universiteit van Warschau en een Postgraduaat in Schatting van Onroerende Goederen (Warsaw Technical University).



Sandrine JACOBS, 42 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd in juni 2016, als gevolg van de fusie met ALLFIN, waar zij sinds 2015 verantwoordelijk was voor het departement Marketing & Communications. In 2007 sloot ze zich aan bij de vastgoedsector door in dienst te treden bij de beursgenoteerde ontwikkelaar Atenor Group, waar ze aan grootschalige projecten werkte. Zij creëerde voor hen de afdeling Marketing & Communicatie en hun corporate en projecten identity. Na het behalen van haar diploma Economische, Politieke en Sociale Wetenschappen aan de UCL (1997), begon ze haar carrière in de reclamesector bij de agentschappen Publicis en DDB, waar zij gedurende 10 jaar verantwoordelijk was voor de grote accounts



Joëlle MICHA, 47 jaar, begon in 2000 bij de Groep als Secretaris-Generaal van de vastgoedbevak Cibix. Vervolgens, sedert 2007 Head of Corporate Affairs en Compliance Officer van IMMOBEL. Voordien werkte ze als Advocate bij Loeff Claeys Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden (Bank Delen). Vervolgens werkte ze bij de CBFA (huidige FSMA) op de afdeling Toezicht op de markten. Ze is Licentiaat in de Rechten (UCL) en Licentiaat in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde het certificaat «Certified European Financial Analyst»(ABAF). Ze is eveneens Bestuurder van vennootschappen in België en het Groothertogdom Luxemburg.



Olivier XHONNEUX, 45 jaar, heeft IMMOBEL in 2012 vervoegd als Operations and Project Manager om de activiteiten van de afdeling "Verkavelingen" van de Groep verder te ontwikkelen. In deze context heeft hij bijgedragen om een nieuwe strategie en gerichte marketingtools voor de afdeling "Verkavelingen" te ontwikkelen. Begeesterd door onroerend goed en verkaveling, startte hij zijn carrière bij Redevco (1996-2002) als bedrijfsjurist in het beheer en de ontwikkeling van onroerend goed om zich daarna te wijden aan de projectontwikkeling van commerciële centra voor Foruminvest (2002-2010) en vervolgens voor City Mall (2010-2012). Licentiaat in de Rechten (UCL), houder van een getuigschrift in Europees en Internationaal recht (Leiden - NL) en heeft de opleiding "Executive Programme en Immobiliër" aan de Solvay Business School gevolgd. Hij is tevens lid van het BIV.





II. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

Het Belgisch wetgevend kader voor het beheer van de interne controle en van de risico's wordt geregeld door de Wet van 17 december 2008 (toepassing van de Europese Richtlijn 2006/43 betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen), de Belgische Corporate Governance Code 2009 en de Wet van 6 april 2010 (CG Wet).

Voorts definieert IFRS 7 aanvullende eisen op het gebied van het risicobeheer i.v.m. financiële instrumenten.

Nochtans bepaalt het huidige Belgisch wettelijk en normerend kader noch het model voor de interne controle waarnaar de bedoelde vennootschappen zich moeten schikken, noch de modaliteiten voor de invoering van een dergelijk systeem (vereiste niveau van detail).

IMMOBEL hanteert een systeem voor het risicobeheer en de interne controle dat intern werd vastgelegd en gebaseerd is op het interne controlemodel "COSO"³².

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

- de interne controle-omgeving,
- de risico-analyse,
- de controlewerkzaamheden,
- de informatie en de communicatie, evenals
- het toezicht en de monitoring.

Het element "interne controle-omgeving" steunt op volgende componenten:

INTERNE CONTROLE-OMGEVING

Het element "interne controle-omgeving" steunt op volgende componenten:

Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap:

IMMOBEL is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar van België. De Groep ontwikkelt en verkoopt sinds 1863 vernieuwende stadsprojecten en speelt daarbij telkens feilloos in op de noden van steden en hun inwoners. IMMOBEL heeft een veelzijdige expertise aan zijn dynamische strategie en aan de inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers. Vandaag is het bedrijf actief in de segmenten huisvesting, retail, kantoren en verkavelingen. Als marktleider op de Belgische vastgoedmarkt heeft IMMOBEL zijn blik ook verruimd naar het buitenland, meer bepaald naar het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Zijn portefeuille telt vandaag in totaal meer dan 850.000 m² in fase van ontwikkeling. De beurskapitalisatie van IMMOBEL bedraagt meer dan 550 MEUR.

IMMOBEL wendt al zijn competenties en knowhow aan om symbolische projecten uit de grond te stampen. Deze projecten zijn doortrokken van een doorgedreven stadsdenken en lopen vooruit op de trends. Het project Chambon bijvoorbeeld, een knap staaltje van sanering in het hart van Brussel; het ambitieuze Infinity-project in Luxemburg en de herontwikkeling van de historische site Granary Island in Gdansk vormen uitstekende illustraties van deze uitzonderlijke ontwikkelingen.

³² Afkorting van "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".



Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen:

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een Investeringscomité, een Audit- & Financieel Comité, een Bezoldigingscomité, een Benoemingscomité en een Uitvoerend Comité.

De verantwoordelijkheid voor het uitstippelen van de strategie van IMMOBEL en voor het toezicht op de gang van zaken komt op de eerste plaats de Raad van Bestuur toe. De belangrijkste taken van de Comités werden eerder opgenomen in de rubriek "Beslissingsorganen".

Een risicocultuur:

IMMOBEL neemt een voorzichtige houding aan. Door haar drie activiteitengebieden beheert de Vennootschap een portefeuille van gediversifieerde projecten die waarde creëren op lange termijn.

De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:

IMMOBEL beschikt over een Code van Goed Gedrag die de ethische principes en integriteit die van toepassing zijn voor elke Bestuurder, maar ook voor de leden van het Uitvoerend Comité alsook voor alle medewerkers en externe betrokkenen. Deze code heeft o.m. betrekking op de aspecten van belangenconflicten, van beroepsgeheim, van corruptie en misbruik van vennootschapsgoederen alsook van relatiegeschenken.

IMMOBEL beschikt eveneens over een Verhandelings- en Communicatiereglement, hoofdzakelijk bedoeld, onder andere, om te verzekeren dat de Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden geen misbruik maken van, noch zichzelf verdacht maken, van misbruik van bepaalde prijsgevoelige informatie ("Voorwetenschap" zoals gedefinieerd in het Reglement). Bepaalde verplichtingen worden ook opgelegd aan personen die nauw verbonden met hen zijn (zoals bepaalde verwanten of entiteiten die door hen gecontroleerd worden).

Tevens bestaat de functie van Compliance Officer.

Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen:

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers: een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen, maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen.
- IMMOBEL heeft een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders en van de Leden van het Uitvoerend Comité ingevoerd die beantwoordt aan de vereisten van de CG Wet van 6 april 2010. In de loop van 2016, werd er meer in het bijzonder besloten om:
 - de bezoldiging van de Bestuurders te wijzigen (goedgekeurd tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november jl.); deze wijziging betrof enerzijds goedkeuring van het "Performance Share Plan 2017 – 2019" ten voordele van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, en anderzijds de herziening van de bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders voor hun functies uitgeoefend vanaf voormelde Buitengewone Algemene Vergadering; en
 - een uniformering van de principes en modaliteiten van de variabele bezoldiging te vestigen in de contracten van de, in België werkzaam zijnde, Leden van het Uitvoerend Comité.



RISICO-ANALYSE

IMMOBEL voert geregeld een oefening uit om haar risico's af te bakenen en te beoordelen. Deze risico's werden in kaart gebracht. Voor sommige, waarvan het controleniveau ontoereikend werd geacht, werd een formeel actieplan opgezet. De invoering van het actieplan wordt gevolgd door het Audit- & Financieel Comité.

De belangrijkste risico's waar IMMOBEL aan blootstaat, worden uitvoerig uiteengezet in afdeling I.B van het Beheersverslag.

CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De controlewerkzaamheden beantwoorden aan de ingevoerde regels en procedures om de belangrijkste afgebakende risico's in goede banen te leiden. Tot de belangrijkste regels en procedures die bij IMMOBEL werden vastgelegd, behoren:

- De invoering van een stelselmatige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de ontwikkelaar, projectbeheerder, de Head of Development, de Head of Project Structuring & Financing en de CFO analyseren samen met de Uitvoerend Voorzitter en/of de Chief Executive Officer.
- Het Uitvoerend Comité mag, naar eigen goeddunken, eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) 40 MEUR niet overschrijdt aankopen, zonder voorafgaandelijke toestemming van het Investeringscomité of van de Raad van Bestuur. Verder mag het Investeringscomité, naar eigen goeddunken, het Uitvoerend Comité volmacht verlenen om eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) 140 MEUR niet overschrijdt aan te kopen, zonder voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget van de projecten, vindt maandelijks door de Head of Project Structuring & Financing plaats. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt aan de beheersorganen voorgelegd.
- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de beheersorganen.
- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

IMMOBEL gebruikt een aangepast financieel informatiemanagementsysteem. In de overgangperiode na de fusie met de ALLFIN Group, maakt IMMOBEL ook gebruik van een andere specifieke boekhoudkundige en financiële software. Het onderhoud en de ontwikkeling van deze systemen worden aan een partner uitbesteed.

Ook de duurzaamheid van de informaticagegevens is uitbesteed aan een partner die er contractueel toe gehouden is om een strikte procedure te volgen betreffende de invoering van een betrouwbaar en beveiligd informatiemaintenance-systeem.

De boekhouding is gedeeltelijk uitbesteed aan een bedrijf gespecialiseerd in financiële diensten. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft natuurlijk instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen. Vanaf mei 2017 is het de bedoeling om de boekhouding te internaliseren.

De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de onderneming. De communicatie verloopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen



door de directie aan het voltallige personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die meestal door de Chief Executive Officer getekend is.

Om snelle communicatie met, en de gelijke behandeling van de Aandeelhouders te waarborgen, publiceert IMMOBEL de Agenda en de verslagen van de Algemene Vergaderingen, de halfjaarlijkse en de jaarlijkse financiële resultaten, de persberichten, de Statuten, het Corporate Governance Charter en het Jaarverslag op haar website. Bepaalde informatie wordt ook in de pers bekendgemaakt.

TOEZICHT EN MONITORING

Het Audit- & Financieel Comité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Voor het jaar 2016 en voorgaande, was het Audit- en Financieel Comité van mening, gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, dat geen interne auditfunctie diende te worden opgericht om hen bij deze opdracht bij te staan.

Gezien de toegenomen omvang en activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, zal het Audit- & Financieel Comité in 2017 de noodzaak of niet een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan her-evalueren.

Voor een regelmatige beoordeling van de controle-omgeving, vertrouwt het Audit- & Financieel Comité de Commissaris een aantal gerichte opdrachten toe om de interne controle grondiger te onderzoeken. Deze bestaan uit het toetsen van de bestaande controles en het identificeren van de eventuele zwakke punten ten opzichte van de beste werkwijzen. Het Audit- & Financieel Comité ziet toe op de concrete invoering van de aanbevelingen in voorkomend geval.

III. REGLEMENTERINGEN EN PROCEDURES

Transacties en andere contractuele relaties tussen de Vennootschap, verbonden vennootschappen inbegrepen, de Bestuurders, de Leden van het Uitvoerend Comité en de andere medewerkers

Gedurende het jaar 2016 heeft de Raad van Bestuur de procedure voorzien door art. 523 W. Venn. aangevat in het kader van de beraadslaging van de Raad van Bestuur met betrekking tot de fusie met haar referentie-aandeelhouder ALLFIN Group, alsook aangaande de bezoldiging toe te kennen aan de Uitvoerend Voorzitter en aan de Chief Executive Officer na deze fusie.

Daarenboven heeft de Raad van Bestuur eveneens de procedure inzake "Corporate Opportunities" tot éénmaal toe toegepast, en meer bepaald in september 2016.

Er waren eveneens twee transacties: één betrof een transactie tussen een Bestuurder van de Vennootschap en een dochteronderneming van de Groep, de andere betrof een medewerker en een dochteronderneming van de Groep.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

Beoordeling van de maatregelen door de Vennootschap genomen in het kader van de verordening marktmisbruik

Het Verhandelings- en Communicatiereglement, beoogt te verzekeren dat de Bestuurders, de leidinggevenden en ander personeel van IMMOBEL en haar verbonden ondernemingen, geen misbruik maken van informatie die zij mogen hebben over IMMOBEL en die niet beschikbaar is voor andere investeerders.



Deze regels werden aangevuld met een interne nota met een overzicht van de belangrijkste verplichtingen terzake, onder meer rekening houdend met het nieuwe Reglement inzake marktmisbruik zoals in voege getreden op 3 juli jl., om de betrokkenen bewust te maken van hun verplichtingen.

De Compliance Officer is belast met het toezicht op de naleving van genoemde regels, om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te beperken. Aldus maakt hij de lijsten op van de personen die over bevoorrechte informatie kunnen beschikken of zouden kunnen beschikken of redelijkerwijze niet onwetend kunnen zijn van het bevoorrechte karakter van deze informatie.

Deze regels omvatten onder meer:

- een verbod aan de Personen Met Leidinggevende Verantwoordelijkheden transacties te verrichten voor hun eigen rekening of voor de rekening van een derde partij die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met aandelen of schuldinstrumenten van IMMOBEL of met derivaten of met andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, gedurende een Gesloten Periode of een Verboden Periode;
- de mogelijkheid aan de Compliance Officer gegeven, zonder hiertoe te worden verplicht, een Persoon met Leidinggevende Verantwoordelijkheden toe te laten (in nader gespecificeerde gevallen), te handelen gedurende een Gesloten Periode of een Verboden Periode;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden de Compliance Officer te informeren voorafgaand aan enige transactie verricht, op eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening, met betrekking tot aandelen of schuldinstrumenten van IMMOBEL of derivaten of andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, buiten de Gesloten Periodes of de Verboden Periodes;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden en de nauw met hen verbonden personen, de Compliance Officer en de FSMA te informeren van de transacties voor eigen rekening in aandelen of schuldinstrumenten van die emittenten, alsook in afgeleide of andere ermee verbonden financiële instrumenten. Deze melding moet binnen een termijn van drie werkdagen na de transactiedatum gebeuren. Zolang de som van de binnen hetzelfde kalenderjaar uitgevoerde transacties de drempel van 5.000 EUR niet overschrijdt, is de meldplicht niet van toepassing. Deze meldingsplichtige personen mogen, maar zijn niet verplicht om, IMMOBEL te machtigen om deze kennisgevingen aan de FSMA namens hen te doen. In dat geval moeten zij steeds, onverwijld en niet later dan twee werkdagen na de datum van de transactie, in kennis stellen van dergelijke transactie;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden ervoor te zorgen dat hun vermogensbeheerders, de personen die beroepsmatig transacties aangaan of verrichten namens hen of elke andere persoon die beroepsmatig transacties aangaat of verricht namens hen, niet verhandelen gedurende de Gesloten Periodes en Verboden Periodes, ook wanneer deze vermogensbeheerders gemachtigde financiële tussenpersonen zijn die handelen volgens een volledig discretionair mandaat van vermogensbeheer.

Tijdens het voorbije boekjaar werd de functie van Compliance Officer van IMMOBEL waargenomen door Mevrouw Joëlle MICHA.

De toepassing van de voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.



Gerechtelijke en arbitrageprocedures

De Raad van Bestuur van IMMOBEL verklaart dat er, naast deze opgenomen onder Nota 27 van de Geconsolideerde Financiële Staten "Belangrijkste voorwaardelijke Activa en Verplichtingen", geen enkele tussenkomst van enige overheidsinstantie, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure bestaat, die een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben, of zou kunnen hebben gehad in een recent verleden, op de financiële positie of rendabiliteit van de Vennootschap en dat er, naar haar weten, geen situaties of feiten zijn welke deze gouvernementele tussenkomst, proces of arbitrage zouden veroorzaken.

IV. INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

A. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van de door IMMOBEL ontvangen transparantiemeldingen, zijn de hiernavolgende aandeelhouders (sedert 29 juni 2016) de belangrijkste:

Aandeelhouder per 31 decembre 2016	Stemrechten	% van het totaal der aandelen ³³
A ³ CAPITAL nv ³⁴ met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52		
VEMACO nv ³⁵ met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52	5 875 369	58,77 %
A ³ MANAGEMENT bvba ³⁶ met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52		
IMMOBEL sa/nv (eigen aandelen) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1 230 398	12,30 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT nv ³⁷ met maatschappelijke zetel te 2020 An, Jan Van Rijswijklaan 178	412 196	4,12 %

Er bestaan geen bijzondere stemrechten, noch, in de mate de Vennootschap ervan op de hoogte is, overeenkomsten tussen aandeelhouders. Ingevolge een beslissing van de Raad van Bestuur werden de rechten op dividenden verbonden aan de eigen aandelen gehouden door IMMOBEL, geschorst. In toepassing van het Wetboek van Vennootschappen hebben deze aandelen geen stemrechten.

³³ Op een totaal van 9.997.356 uitgegeven aandelen.

³⁴ Vennootschap gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

³⁵ Vennootschap gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

³⁶ Vennootschap gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

³⁷ Collectief beleggingsorganisme.



B. ELEMENTEN DIE EEN INVLOED ZOUDEN KUNNEN HEBBEN OP EEN PUBLIEK OVERNAMEBOD OP EFFECTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Tijdens de Algemene Vergadering van 17 november 2016 hebben de Aandeelhouders de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van 97.000.000 EUR op de data en op de wijzen vast te stellen door de Raad van Bestuur, en dit gedurende een periode van 5 jaar, te tellen vanaf de publicatie van de machtiging in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

De Vennootschap mag haar eigen aandelen verwerven of in pand geven onder de wettelijke voorwaarden. De Raad van Bestuur wordt gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap die door deze laatste werden verkregen, tegen de voorwaarden die hij zal vaststellen, op de beurs of erbuiten, zonder voorafgaande toelating van de Algemene Vergadering, overeenkomstig de wet, te vervreemden.

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016, werd de Raad van Bestuur gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging werd toegestaan voor een periode van drie jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging of de vervreemding van aandelen van de vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur werd bovendien bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016, gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20 %) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20 %) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste twintig dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het W. Venn.

De regels van toepassing op de benoeming en vervanging van Bestuurders, alsook op de wijziging van Statuten van de Vennootschap zijn deze voorzien door het W. Venn., zowel als door het Corporate Governance Charter van IMMOBEL.

De clausules inzake verandering van controle opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 22 mei 2014, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn.



V. ANDERE TUSSENKOMENDE PERSONEN

A. COMMISSARIS

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, met het hoofdkantoor in 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. De vaste vergoeding van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren gefactureerd aan IMMOBEL NV voor het nazicht en de herziening van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening bedroegen 149 KEUR (exclusief BTW). Zijn vergoeding voor de herziening van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroeg 157 KEUR (exclusief BTW).

De totale vergoedingen die door de Commissaris en zijn netwerk in 2016 in het kader van zijn functie op het niveau van de Groep bedroegen 735 KEUR (exclusief BTW).

B. HOOFDBETAALAGENT

BNP Paribas Fortis Bank is de Hoofdbetaalagent van IMMOBEL voor een onbepaalde termijn. De bezoldiging bestaat uit een commissie, die 0,20 % van het netto-bedrag van de coupon en van de inkomsten op effecten onder vorm van effectenrekening (excl. BTW) bedraagt.

AHO Consulting bvba
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Gedelegeerd Bestuurder

A³ Management bvba
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad



IMMOBEL
since 1863

BEZOLDIGINGSVERSLAG

I. PROCEDURE IN HET JAAR 2016 TOEGEPAST OM HET BEZOLDIGINGSBELEID UIT TE WERKEN

A. VAN DE BESTUURDERS

In 2016 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

- Het Bezoldigings- & Benoemingscomité (sedert 28 september jl., het Bezoldigingscomité) doet gedetailleerde voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de bezoldiging van de Bestuurders.
- De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt vervolgens de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de gebruiken van de markt. Deze bezoldiging omvat een vaste basisbezoldiging evenals een variabele bezoldiging voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur of evenals aan deze van één of meer Comités die de Raad van Bestuur oprichtte of voor elk voorzitterschap van een Comité.

Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen noch jaarbonus, noch aandelenopties, noch enige deelneming in pensioenplannen. Ze hebben geen recht op enige vergoeding wanneer hun mandaat ten einde komt.

Met uitzondering van de beslissingen met betrekking tot de wijziging van de bezoldiging van de Bestuurders, goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november jl., aangaande enerzijds goedkeuring van het "Performance Share Plan 2017 – 2019" ten voordele van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, en anderzijds, de herziening van de bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders voor hun functies uitgeoefend vanaf 17 november 2016, teneinde rekening te houden van de effecten van de fusie, werd geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders.

B. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

In 2016 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).



De Raad van Bestuur keurt, op aanbeveling van het Benoemingscomité¹, de voorstellen goed voor de aanstelling van de Leden van het Uitvoerend Comité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité².

Van 1 januari 2016 tot 29 juni 2016 was het Uitvoerend Comité samengesteld uit volgende personen: de HH. Valéry Autin³, Nicolas Billen⁴, Jean-Paul Buess⁵, Philippe Helleputte⁶, Alexander Hodac⁷ en Bartlomiej Hofman⁸ alsook Mw Joëlle Micha⁹. Ingevolge de fusie met ALLFIN Group op 29 juni jl., werd de samenstelling als volgt herzien: de HH. Valéry Autin, Nicolas Billen, Marnix Galle¹⁰ en Alexander Hodac, alsook Mw Hilde De Valck¹¹.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL worden jaarlijks herzien en zijn dusdanig dat gekwalificeerde en deskundige professionelen aangetrokken, behouden en gemotiveerd kunnen worden, rekening houdend met de aard en de draagwijdte van hun individuele verantwoordelijkheden.

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties: de niet uitvoerende Bestuurders evalueren geregeld hun interactie met het Uitvoerend Comité.

De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging aan de Leden van het Uitvoerend Comité behoort toe aan de Raad van Bestuur (na evaluatie van de prestaties met het oog op de vooropgestelde doelstellingen/prestatiecriteria). Op initiatief van het Bezoldigingscomité analyseert de Raad van Bestuur de competitiviteit van de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

De bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité is bedoeld om:

- mogelijk te maken dat IMMOBEL blijvend, rekening houdend met het concurrentiekader waarin ze werkt, bedrijfsleiders van hoog niveau met een sterk potentieel kan aantrekken, motiveren en aan zich binden;
- de realisatie van ambitieuze prestatiedoelstellingen aan te moedigen, teneinde de belangen van de bedrijfsleiders en van de Aandeelhouders met elkaar te doen overeenstemmen, op korte, middellange en lange termijn;
- zowel de relevante individuele bijdragen als de collectieve goede prestaties te stimuleren, erkennen en belonen.

Gedurende het jaar 2016 werd een uniformering van de principes en modaliteiten van de variabele bezoldiging ingevoerd in de contracten van de, in België werkzaam zijnde Leden van het Uitvoerend Comité.

¹ Vloeit voort uit de splitsing van het Bezoldigings- en Benoemingscomité, per 28 september 2016.

² Vloeit voort uit de splitsing van het Bezoldigings- en Benoemingscomité, per 28 september 2016.

³ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Val U Invest bvba, CFO.

⁴ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Pride Rock Belgium bvba, Head of Development.

⁵ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap JPB Consulting bvba, Head of Technical Department (tot 29 juni 2016).

⁶ Head of Landbanking.

⁷ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba, CEO.

⁸ Head of IMMOBEL POLAND.

⁹ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Jomi bvba, Head of Legal & Corporate Affairs (tot 29 juni 2016).

¹⁰ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba, Uitvoerend Voorzitter sedert 29 juni 2016.

¹¹ In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de vennootschap DV Consulting, H. De Valck Comm. V, Head of Project Structuring & Financing sedert 29 juni 2016.



II. INDIVIDUELE BEZOLDIGING EN PROCEDURE TOEGEPAST IN 2016 VOOR DE BEPALING ERVAN

A. VAN DE UITVOEREND VOORZITTER

De Raad van Bestuur duidt onder zijn Leden een Voorzitter aan. De Raad van Bestuur benoemt de Voorzitter op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

Sedert 1 januari 2016 bedraagt de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad 50.000 EUR per jaar (exclusief BTW), voor diens niet-uitvoerende functies, waaronder o.m.:

- de leiding van de Raad van Bestuur. Hij neemt de nodige maatregelen voor de totstandkoming van een klimaat van vertrouwen binnen de Raad van Bestuur dat bijdraagt tot open discussies, opbouwende kritiek en steun voor de besluiten van de Raad van Bestuur; in dit kader is hij eveneens belast
 - toe te zien dat
 - de Bestuurders accurate, tijdige en duidelijke informatie ontvangen vóór de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in;
 - alle Bestuurders met kennis van zaken kunnen bijdragen tot de besprekingen in de Raad van Bestuur en dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen;
 - de nieuwe Bestuurders en de leden van de specifieke Comités zo nodig, en op hun verzoek, een gepaste vorming krijgen die ze in staat stelt om doeltreffend bij te dragen tot de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van de verschillende Comités;
 - na overleg met de Chief Executive Officer - de agenda van de vergaderingen van de Raad van Bestuur vast te stellen en erop toe te zien dat de procedures met betrekking tot de voorbereiding, beraadslaging, goedkeuring van resoluties en uitvoering van besluiten correct verlopen. De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde Bestuurders;
- de efficiënte interactie stimuleren tussen de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Comité.

Naast zijn bestuurdersrol als Voorzitter van de Raad, is hij, in zijn hoedanigheid als Uitvoerend Voorzitter, belast met de leiding over en toezicht op (i) de opstellen van de strategie van Vastgoedontwikkeling binnen de klijtlijnen vastgesteld door de Raad van Bestuur en (ii) samen met de Chief Executive Officer, de departementen "Development", "Technical" en "Communication & Marketing".

Op voorstel van een extern onafhankelijke expert, heeft de Raad van Bestuur besloten de volgende bezoldigingen toe te kennen aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur, voor de uitoefening van zijn uitvoerende functies binnen de Vennootschap (sedert 1 juli 2016):

- een jaarlijkse basisvergoeding van 325.000 EUR (maandelijks betaalbaar);
- een "Short Term Incentive", variabele vergoeding voor het tweede deel van het jaar 2016:
 - verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80% - 20%;
 - indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100%: zal de variabele bezoldiging 50% van de vaste bezoldiging, betaald voor 2016 (sedert 1 juli 2016) bedragen;



- een "Long Term Incentive": "Performance Share Plan 2017-2019" goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V.).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatieve criterium, zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Anderzijds zijn de kwalitatieve criteria (met een gelijke verhouding voor ieder ervan):

- algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar aan alle Leden van het Uitvoerend Comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke worden geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid;
- specifieke kwalitatieve criteria (eigen aan de functie van de Uitvoerend Voorzitter):
 - "develop and implement new IMMOBEL Strategy;
 - acquisition of new opportunities;
 - define new development strategy for IMMOBEL Poland; en
 - supervision and enhancement of business development initiatives."

Het Bezoldigingscomité zal oordelen of aan de vooropgestelde prestatiecriteria werd voldaan. Uiteindelijk zal de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders zich dienen uit te spreken over het Bezoldigingsverslag, en dit al dan niet goed te keuren,

B. VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Voor het 1ste semester 2016 omvat de bezoldiging van de Chief Executive Officer:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 225.000 EUR (maandelijks betaalbaar);
- een variabele vergoeding "Short Term Incentive":
 - verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 50% - 50%;
 - indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100%: zal de variabele bezoldiging 40% bedragen van de vaste bezoldiging, betaald voor het 1ste semester 2016.

Voor de bezoldiging vanaf 1 juli 2016, heeft de Raad van Bestuur besloten, op voorstel van de externe onafhankelijke expert, de hiernavolgende bezoldigingen toe te kennen:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 310.000 EUR (maandelijks betaalbaar);
- een "Short Term Incentive", variabele vergoeding voor het tweede deel van het jaar 2016:
 - verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80% - 20%;
 - indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100%: zal de variabele bezoldiging 50% bedragen van de vaste bezoldiging, betaald voor 2016 (sedert 1 juli 2016);
- een "Long Term Incentive": "Performance Share Plan 2017-2019" goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V.).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Chief Executive Officer uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatief criterium, zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.



Anderzijds, zijn de kwalitatieve criteria (met een gelijke verhouding voor ieder ervan):

- algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar aan alle Leden van het Uitvoerend Comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke worden geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid ;
- specifieke kwalitatieve criteria (eigen aan de functie van de Chief Executive Officer) zijn onder meer:
 - "develop and implement new IMMOBEL Strategy in coordination with the Executive Chairman,
 - develop and implement IMMOBEL Strategy (Landbanking),
 - analyse and optimize organisational structure and cost,
 - enhance exchanges and integration of IMMOBEL Poland, en
 - supervision and enhancement of company organisation & post-merger integration."

Het Bezoldigingscomité zal oordelen of aan de vooropgestelde prestatiecriteria werd voldaan. Uiteindelijk zal de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders zich dienen uit te spreken over het Bezoldigingsverslag, en dit al dan niet goed te keuren,

C. VAN DE ANDERE BESTUURDERS

Onder voorbehoud van de herziening goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november jl., is het principe van de toegekende bezoldiging aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor de uitoefening van hun functies tot 16 november 2016 dezelfde als datgene besloten door de Raad van Bestuur van 27 maart 2015, in het verlengde van de aanbevelingen van Guberna, zoals goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de GAV van mei 2016, hetzij:

- 10.000 EUR als jaarlijkse vaste vergoeding voor ieder Lid van de Raad van Bestuur;
- 50.000 EUR als jaarlijkse vaste vergoeding voor de Voorzitter van de Raad van Bestuur en voor de Voorzitter van het Audit- en Financieel Comité;
- 1.500 EUR voor de deelname (voor de fysieke bijeenkomsten) van ieder Lid van de Raad van Bestuur, van het Audit- en Financieel Comité, van het Bezoldigings- en Benoemingscomité en van het Investerings- en Activabeheerscomité;
- 2.250 EUR voor de deelname (voor de fysieke bijeenkomsten) van de Leden van het Audit- en Financieel Comité (met ingang van 1 januari 2016);
- 1.700 EUR voor de deelname (voor de fysieke bijeenkomsten) van de Voorzitter van het Bezoldigings- en Benoemingscomité (met ingang van 1 januari 2016);
- 750 EUR voor de deelname (voor de bijeenkomsten per telefoon) van ieder Lid van de Raad van Bestuur, van het Audit- en Financieel Comité, van het Bezoldigings- en Benoemingscomité en van het Investerings- en Activabeheerscomité.



U vindt hierna een samenvattende tabel die de in voege zijnde bezoldigingen sedert de beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 en voor de komende jaren, omvat:

	Geschatte frequentie van de vergaderingen	Bezoldiging& zitpenningen
Raad van Bestuur	Basisbezoldiging	Voorzitter : 50.000 EUR Bestuurder : 14.000 EUR
Raad van Bestuur	4	Voorzitter = Nihil Bestuurder : <ul style="list-style-type: none"> • 2.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Audit- en Financieel Comité	4	Voorzitter : 2016 = 50.000 EUR (alles inbegrepen) 2017 : <ul style="list-style-type: none"> • 3.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 2.100 EUR/fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Investeringscomité	4 (+ 6 – indien nodig, per telefoon)	Voorzitter = CEO - Nihil Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 2.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Benoemingscomité	2	Voorzitter = Nihil Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 1.050 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering
Bezoldigingscomité	2	Voorzitter : <ul style="list-style-type: none"> • 1.200 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 1.050 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering

De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reiskosten en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comités. De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de verantwoordelijkheden te dekken die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen.

D. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité en de kwantitatieve en kwalitatieve criteria van hun variabele bezoldiging worden bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité.



III. BEDRAG VAN DE BEZOLDIGINGEN EN ANDERE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS TOEGEKENDE VOORDELEN AAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS EN AAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD IN DE UITOEFENING VAN ZIJN NIET-UITVOERENDE FUNCTIES, DOOR IMMOBEL OF DOOR EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP

De individuele bedragen van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de niet-uitvoerende Bestuurders en aan de Voorzitter van de Raad in de uitoefening van zijn niet-uitvoerende functies voor het boekjaar 2016 worden vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn brutobedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	Aanwezigheden						Basis- bezoldiging (excl. BTW)
	RvB	AFC	BBC	BzC	BnC	IC (IAC)	
A ³ MANAGEMENT bvba ¹²	9		4		1	6	50 000
Astrid DE LATHAUWER ¹³	4	2	2				15 666
ADL Comm.V ¹⁴	4	1	2	1	1		20 225
ARFIN sprl ¹⁵	9	4	2				50 000
ARSEMA sprl ¹⁶	1		2				4 339
ZOU2 sprl ¹⁷	9					7	34 192
DV CONSULTING, H. DE VALCK Comm. V ¹⁸	7	2					18 445
Piet VERCRUYSSSE	9	2	1	1			29 992
Jacek WACHOWICZ	7					5	22 803
A.V.O.-MANAGEMENT bvba ¹⁹	2			1	1		8 787
Karin KOKS-van der SLUIJS	1	1				1	4 871
TOTALE BRUTO BEZOLDIGING							259 321

¹² Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Marnix GALLE. Niet-uitvoerend mandaat tot 29 juni 2016.

¹³ Tot 26 mei 2016. Vanaf dezelfde datum werd haar mandaat overgenomen door de vennootschap ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Mw. Astrid DE LATHAUWER.

¹⁴ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Mw. Astrid DE LATHAUWER.

¹⁵ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Pierre NOTHOMB.

¹⁶ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, dhr. Didier BELLENS. Heeft ontslag genomen met ingang van 18 februari 2016.

¹⁷ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Mw. Sophie LAMBRIGHS.

¹⁸ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Mw. Hilde DE VALCK. Heeft ontslag genomen met ingang van 29 juni 2016.

¹⁹ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, Mw. Annick van OVERSTRAETEN.



IV. BEZOLDIGING VAN DE UITVOEREND VOORZITTER, VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN VAN DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2016

A. DE PRINCIPES EN HET VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING EN PRESTATIES

De bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, zoals hierboven in detail opgenomen) is opgesplitst in een vast en een variabel deel; dit laatste omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen;
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging in functie van de algemene criteria van toepassing op alle Leden van het Uitvoerend Comité. Deze algemene criteria behelzen:
 - "sense of urgency and optimal management of priorities,
 - respecting general/ internal guidelines,
 - ownership of the projects,
 - added-value business partner for other departments,
 - teamwork, en
 - leadership."
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Uitvoerend Comité individueel dienen te bereiken tijdens het betrokken boekjaar.

B. HET RELATIEVE BELANG VAN DE VERSCHILLENDE BESTANDDELEN VAN DE BEZOLDIGING

De verhouding bedraagt, in vergelijking tot de variabele totale bezoldiging, 50 % voor de kwalitatieve aspecten en 50% voor de kwantitatieve aspecten.

Ingevolge de beslissing van de Raad van Bestuur van 7 december 2016, zal deze zelfde verdeling (50/50) worden toegepast in 2017. Het doel is om, in de toekomst, een verhouding tussen deze beide criteria van respectievelijk 80% en 20% te bereiken.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2016 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2016, vertegenwoordigde het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité 33,14 % van de totale basisbezoldiging voor 2016 (met uitzondering van deze van de Uitvoerend Voorzitter en van de Chief Executive Officer, zoals hierboven in detail opgenomen).

De variabele bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter, van de Chief Executive Officer en van sommige Leden van het Uitvoerend Comité bedragen meer dan 25% van hun respectieve jaarlijkse bezoldiging. Ingevolge de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 werd uitdrukkelijk voorzien in artikel 16 van de statuten dat de Vennootschap kan afwijken van de bepalingen van artikel 520ter, alinea 1 en 2 en van artikel 525 laatste alinea van het Wetboek van Vennootschappen voor ieder persoon die valt binnen het toepassingsgebied



van deze bepalingen. Aldus wordt hun variabele vergoeding niet gespreid in de tijd. IMMOBEL heeft in 2016 echter een lange termijn incentive plan ingevoerd voor de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer (cfr. infra).

Dit zou op termijn ook kunnen uitgebreid worden naar andere Leden van het Uivoerend Comité.

V. BEZOLDIGINGEN EN ANDERE VOORDELEN, DIE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS WORDEN TOEGEKEND AAN DE UITVOEREND VOORZITTER, AAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN AAN DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

(01.01.2016-30.06.2016)	CEO	Uitvoerend Comité ²⁰
Basisbezoldiging	112.500	651.605
Variabele bezoldiging	55.919	204.507
Individuele pensioentoezegging	0	29.391 ²¹
Bedrijfswagen	0	10.562

(01.07.2016-31.12.2016)	Uitvoerend Voorzitter	CEO	Uitvoerend Comité ²²
Basisbezoldiging	162.500 ²³	155.000 ²⁴	330.000
Variabele bezoldiging	79.300	76.232	120.776
LTI	p.m.	p.m.	0

De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de Raad van Bestuur van maart 2017 dewelke de Jaarrekening per 31 december 2016 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van mei 2017.

Herinnerd wordt dat de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 heeft besloten een performance share plan "Performance Share Plan 2017-2019" goed te keuren. Dit plan zal jaarlijks onder bepaalde voorwaarden aandelen aanbieden aan de Uitvoerend Voorzitter en aan de Chief Executive Officer. De, gratis aan de begunstigden aangeboden, Performance Shares zullen definitief verworven worden na afloop van een periode van drie volledige kalenderjaren, onder voorwaarde van het bereiken van de vooropgestelde prestatiedoelen, gebaseerd op het 3-jaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook het 3-jaarlijkse gemiddelde

²⁰ Zie samenstelling van het Uitvoerend Comité supra (punt I.B.).

²¹ Eén uittredend Lid van het Uitvoerend Comité heeft een Individuele Pensioentoezegging type "toegezegde bijdragen- en toegezegd-pensioensregeling" betaald door de Vennootschap, die een levensverzekering, een overlijdensverzekering, een arbeidsongeschiktheidsverzekering alsook een vrijstelling van premiebetaling omvat, genoten.

²² Zie samenstelling van het Uitvoerend Comité supra (punt I.B.).

²³ Hetzij 325.000 EUR op jaarbasis.

²⁴ Hetzij 310.000 EUR op jaarbasis.



netto-inkomen per aandeel. De objectieven worden jaarlijks vastgesteld door de Raad van Bestuur, in lijn met de strategie van de Vennootschap.

De precieze mate waarin de Performance Shares definitief verworven worden, zal afhankelijk zijn van het werkelijk bereikte prestatieniveau van de objectieven:

- geen enkele definitieve verwerving indien de werkelijke prestatie lager is of gelijk aan het vastgelegde minimum;
- de volledige verwezenlijking van de objectieven zal leiden tot een toekenning van 100% van de voorziene Performance Shares;
- een maximale definitieve verwerving van 150% van de toegekende Performance Shares indien de werkelijke prestaties gelijk zijn aan, of hoger zijn dan het overeengekomen maximum;
- tussen deze waarden, zal de definitieve verwerving proportioneel zijn.

Op het ogenblik van de definitieve verwerving, zullen de begunstigen de waarde van de dividenden over de laatste drie jaar waarop de verworven Performance Shares betrekking hebben, niet ontvangen.

Er zal één toekenning van Performance Shares plaatsvinden in elk van de jaren 2017 tot en met 2019, en het totale aantal toe te kennen Performance Shares zal, per jaar, 25% als 'target' van de jaarlijkse bezoldiging bedragen. In 2017 zullen in totaal 3.528 aandelen worden toegekend, onder voorwaarde van het bereiken van de prestatiedoelen aan 100%, als volgt verdeeld (op basis van de waarde van het IMMOBEL-aandeel per 29 juni 2016):

Uitvoerend Voorzitter : $\frac{25\% * 325.000 \text{ EUR}}{45 \text{ EUR}} = 1.806 \text{ Performance Shares}$

Chief Executive Officer : $\frac{25\% * 310.000 \text{ EUR}}{45 \text{ EUR}} = 1.722 \text{ Performance Shares}$

VI. BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

Het Corporate Governance Charter voorziet dat de Raad van Bestuur regelmatig zijn eigen prestaties en deze van zijn Comit es, evenals de doeltreffendheid van de bestuursstructuur van IMMOBEL, met inbegrip van het aantal, de rol en de verantwoordelijkheden van de verschillende Comit es die door de Raad van Bestuur werden opgericht, onderzoekt en beoordeelt, onder leiding van zijn Voorzitter.

Er vindt periodiek een evaluatie van de bijdrage van elke Bestuurder plaats, om de samenstelling van de Raad van Bestuur aan te passen op basis van de gewijzigde omstandigheden. De prestatie van de individuele Bestuurders wordt beoordeeld in het kader van de herverkiezingsprocedure.



Elk jaar legt de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, de doelstellingen van de Uitvoerend Voorzitter en van de Chief Executive Officer voor het komende boekjaar vast en beoordeelt hun prestaties over de voorbije periode, overeenkomstig de bestaande procedure. Deze beoordeling van de prestaties dient ook voor de bepaling van het variabele deel van hun jaarlijkse bezoldiging.

VII. AANTAL EN BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE (OPTIES OP) AANDELEN/WARRANTS – “INCENTIVES”

De Aandeelhouders hebben op 17 november jl. een performance share plan (“Performance Share Plan 2017-2019”) goedgekeurd, ten voordele van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, voor de boekjaren 2017, 2018 en 2019. Daarnaast, houdt het mandaat van de andere Leden van het Uitvoerend Comité op dit ogenblik geen recht in op aandelen, op aandelenopties noch enig ander recht om aandelen te verwerven.

VIII. INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN

Het bezoldigingsbeleid werd in de loop van het jaar 2016 herzien voor de komende jaren (cfr. supra, punt II.).

VIII. BELANGRIJKSTE CONTRACTUELE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE AANWERVING EN HET VERTREK BIJ IMMOBEL EN/OF EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP, DE BEPALINGEN INZAKE DE BEZOLDIGING BIJ VERVROEGD VERTREK INBEGREPEN

A. AANWERVING

De Leden van het Uitvoerend Comité leveren hun prestaties voor de Vennootschap op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Deze overeenkomsten stemmen overeen met de overeenkomsten die andere beursgenoteerde vennootschappen in het algemeen sluiten met hun Uitvoerend Comité.

B. VERTREK

De vergoeding door de Groep IMMOBEL eventueel verschuldigd aan een Lid van het Uitvoerend Comité bij de beëindiging van zijn dienstverleningscontract, is afhankelijk van de voorwaarden van de betrokken overeenkomst, zoals hierna vermeld, desgevallend verhoogd met een deel van de variabele bezoldiging van het Lid van het Uitvoerend Comité, gekoppeld aan de resultaten van IMMOBEL.



De tabel hierna geeft een overzicht van de opzegtermijnen of van de compenserende opzegvergoeding die de Groep²⁵ verschuldigd ingevolge de verbreking van de contracten met de volgende leden van het Uitvoerend Comité, werkzaam binnen de Groep per 31 december 2016:

Marnix Galle : 12 maanden

Alexander Hodac : 6 maanden

Hilde De Valck : 6 maanden

Valéry Autin : 3 maanden²⁶

Nicolas Billen : 3 maanden

C. TERUGVORDERINGSRECHT

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, uitgezonderd in het hoger vermeld Performance Share Plan hetwelk in een Claw Back-clausule voorziet. Zoals hierboven reeds opgenomen (punt V.), heeft de Raad van Bestuur besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de Raad van Bestuur van maart 2017 die de Jaarrekening per 31 december 2016 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van mei 2017.

ADL Comm.V
Voorzitter van het Bezoldigingscomité
(vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer)

A³ Management bvba
Voorzitter van de Raad van Bestuur
(vertegenwoordigd door Marnix Galle)

²⁵ op datum van de redactie van huidig verslag, hetzij 22 maart 2017.

²⁶ te vermeerderen met één maand na elk gepresteerd jaar, zonder echter 5 maand te overschrijden.



IMMOBEL

since 1863

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

I.	GECONSOLIDEERDE STATEN.....	3
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)	3
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €).....	4
C.	GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN €)	5
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN €).....	6
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN.....	7
1)	ALGEMENE INFORMATIE	7
2)	IFRS-CONFORMITEITVERKLARING	7
3)	OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN	9
4)	CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN.....	9
5)	VREEMDE MUNTEN	11
6)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	11
7)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	11
8)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	12
9)	LEASECONTRACTEN	12
10)	FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	12
11)	VOORRADEN	14
12)	VOORZIENINGEN	14
13)	PERSONEELSBELONINGEN.....	15
14)	INVESTERINGSSUBSIDIES	15
15)	OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN	15
16)	WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA	16
17)	LENINGSKOSTEN	17
18)	BELASTINGEN.....	17
19)	BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN	17
20)	VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN.....	17
21)	TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN	18
22)	GESEGMENTEERDE INFORMATIE	18
F.	TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE FUSIE DOOR OVERNAME VAN ALLFIN GROUP	18
1)	DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN GEVEN HET BEELD WEER VAN:	18
2)	OVERZICHT VAN DE ACTIVA EN PASSIVA OP DATUM VAN DE FUSIE OP 29 JUNI 2016	20
G.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN €).....	23
1)	SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR	23



2)	OMZET	28
3)	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	28
4)	KOSTPRIJS VAN DE OMZET	29
5)	PERSONEELSKOSTEN	29
6)	AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA.....	29
7)	OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	30
8)	JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	31
9)	FINANCIEEL RESULTAAT.....	31
10)	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	32
11)	RESULTAAT PER AANDEEL	33
12)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	33
13)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	33
14)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	34
15)	DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	35
16)	UITGESTELDE BELASTINGEN.....	38
17)	VOORRADEN	39
18)	HANDELSVORDERINGEN	40
19)	OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	41
20)	INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD.....	41
21)	EIGEN VERMOGEN.....	45
22)	PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN	45
23)	VOORZIENINGEN	47
24)	HANDELSSCHULDEN	47
25)	OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	48
26)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	48
27)	WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL.....	49
28)	INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN	49
29)	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	50
30)	ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL	50
H.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	53
I.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	54
II.	STATUTAIRE JAARREKENING.....	56
A.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS.....	58



I. GECONSOLIDEERDE STATEN

A. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		298 634	93 824	60 641
Omzet	2	262 174	87 963	53 926
Overige bedrijfsopbrengsten	3	36 460	5 861	6 715
BEDRIJFSKOSTEN		-238 657	-62 034	-53 113
Kostprijs van de omzet	4	-220 132	-52 844	-33 695
Personeelskosten	5	-7 338	-1 688	-6 796
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa met inbegrip van bestedingen en terugnemingen	5	- 965	- 548	-2 638
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	45	-	115
Overige bedrijfskosten	7	-10 267	-6 954	-10 099
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		7 719	5 574	- 445
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	8 249	-	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	- 530	5 574	- 445
BEDRIJFSRESULTAAT		67 696	37 364	7 083
Renteopbrengsten		1 951	3 426	2 271
Rentelasten		-4 793	-8 103	-8 281
Overige financiële opbrengsten		1 507	850	135
Overige financiële kosten		-2 539	-1 655	- 556
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-3 874	-5 482	-6 431
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		63 822	31 882	652
Belastingen	10	-10 183	-6 245	52
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		53 639	25 637	704
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		53 639	25 637	704
Aandeel van de minderheidsbelangen		1 165	1 275	- 34
AAANDEEL VAN IMMOBEL		52 474	24 362	738
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		53 639	25 637	704
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		27	2	54
Omrekeningsverschillen		27	2	54
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		158	53	178
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen		158	53	178
Uitgestelde belastingen		-	-	-
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		185	55	232
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		53 824	25 692	936
Aandeel van de minderheidsbelangen		1 165	1 275	- 34
AAANDEEL VAN IMMOBEL		52 659	24 417	970
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	11	5,99	4,15	0,18
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	11	6,01	4,16	0,24



B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
VASTE ACTIVA		88 346	108 165	67 538
Immateriële vaste activa	12	142	25	169
Materiële vaste activa	13	898	296	730
Vastgoedbeleggingen	14	2 874	2 715	2 829
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	70 215	66 122	63 373
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15			
Overige financiële vaste activa		3 730	28 328	-
Uitgestelde belastingvorderingen	16	7 042	1 531	186
Overige vaste activa		3 445	9 149	251
VLOTTENDE ACTIVA		627 886	283 186	379 607
Voorraden	17	443 115	175 414	334 541
Handelsvorderingen	18	12 112	6 712	6 037
Fiscale vorderingen		837	332	178
Overige vlottende activa	19	32 471	8 311	10 370
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17 641	-	11 529
Overige financiële vlottende activa		1 072	5 730	-
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	120 638	86 687	16 952
TOTAAL ACTIVA		716 232	391 351	447 145
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	314 949	165 466	194 358
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		311 032	156 347	194 375
Kapitaal		97 189	60 302	60 302
Ingehouden winsten		213 248	95 989	133 596
Reserves		595	56	477
MINDERHEIDSBELANGEN		3 917	9 119	- 17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		286 685	160 547	145 534
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	102	-	264
Uitgestelde belastingsschulden		2 803	6 702	-
Voorzieningen		-	52	4
Financiële schulden	20	281 578	152 191	143 757
Afgeleide financiële instrumenten	20	1 699	1 570	-
Handelsschulden	24	503	-	1 509
Overige langlopende verplichtingen		-	32	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		114 598	65 338	107 253
Voorzieningen	23	1 780	-	3 728
Financiële schulden	20	40 532	26 560	62 267
Afgeleide financiële instrumenten	20	90	88	140
Handelsschulden	24	33 763	14 319	18 894
Fiscale schulden		11 934	6 149	163
Overige kortlopende verplichtingen	25	26 499	18 222	22 061
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		716 232	391 351	447 145



C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN €)

	NOTES	31/12/2016	31/12/2015 ALLFIN GROUP Gepubliceerd	31/12/2015 IMMOBEL NV Gepubliceerd
Bedrijfsopbrengsten		298 634	93 823	60 641
Niet-kas elementen uit het resultaat van de fusie				
Badwill		-14 940	-	-
Werkelijke waarde eigen aandelen IMMOBEL NV		-2 832	-	-
Bedrijfskosten		-238 657	-56 460	-53 113
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	965	52	2 638
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	- 45	131	- 115
Wijziging van voorzieningen	23	-1 173	51	239
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	14 025	-3 122	134
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	18 724	229	16 541
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	-7 209	-2 359	-7 133
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		67 492	32 345	19 832
Schommeling van het bedrijfskapitaal	27	26 106	-7 415	-4 369
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		93 598	24 930	15 463
Betaalde rente	9	-9 693	-6 399	-9 688
Ontvangen rente	9	1 951	-	2 271
Overige financieringskasstromen	9	-1 246	-	- 421
Betaalde belastingen	10	-9 323	-2 340	- 79
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		75 287	16 191	7 546
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		- 335	-	- 150
Geldmiddelen en kasequivalenten uit de omgekeerde overname ¹		16 116	-	-
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		15 781	0	- 150
Nieuwe leningen	20	107 009	14 996	16 711
Terugbetaling leningen	20	-133 627	-	-29 327
Ontvangen dividenden		-	984	-3 298
Betaalde bruto dividenden		-30 499	-7 632	-3 298
Overige wijzigingen		-	4 536	-3 298
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-57 117	12 884	-22 510
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		33 951	29 075	-15 114
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		86 687	57 612	25 470
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		120 638	86 687	10 356

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk bedrijfsopbrengsten, bedrijfskosten en schommeling van het bedrijfskapitaal.

¹ Zie de nota met betrekking tot de fusie door overname van ALLFIN GROUP



D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN €)

	KAPITAA L	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSEL KOERS- VERSCH IL-LEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2015 ALLFIN GROUP								
Situatie op 01-01-2015	37 054	102 372	-	54	0	139 480	7 825	147 305
Totaal resultaat van het boekjaar	-	24 362	-	2	53	24 417	1 275	25 692
Betaalde bruto dividenden ¹	-	-7 632	-	-	-	-7 632	-	-7 632
Overige wijzigingen	-	82	-	-	-	82	19	101
Schommelingen van het boekjaar	-	16 812	-	2	53	16 867	1 294	18 161
Situatie op 31-12-2015	37 054	119 184	-	56	53	156 347	9 119	165 466
2015 IMMOBEL NV								
Situatie op 01-01-2015	60 302	136 156	-	- 57	302	196 703	8	196 711
Totaal resultaat van het boekjaar	-	738	-	54	178	970	- 34	936
Betaalde bruto dividenden ²	-	-3 298	-	-	-	-3 298	-	-3 298
Overige wijzigingen	-	-	-	-	-	-	9	9
Schommelingen van het boekjaar	-	-2 560	-	54	178	-2 328	- 25	-2 353
Situatie op 31-12-2015	60 302	133 596	-	- 3	480	194 375	- 17	194 358
2016								
Situatie op 01-01-2016	60 302	119 184	-23 248	56	53	156 347	9 119	165 466
Totaal resultaat van het boekjaar	-	52 474	-	27	158	52 659	1 165	53 824
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	37 054	-	148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Betaalde bruto dividenden ¹	-	-27 979	-	-	-	-27 979	-4 200	-32 179
Overige wijzigingen	- 167	15	9 855	-	-	9 703	-2 131	7 572
Schommelingen van het boekjaar	36 887	24 510	157 972	- 99	638	219 908	-5 202	214 706
Eigen aandelen :								
Werkelijke waarde op 29-06-2016	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Wijziging op basis van de beurswaarde op 31-12-2016	-	-	-9 855	-	-	-9 855	-	-9 855
Waarde van de eigen aandelen	-	-	-65 223	-	-	-65 223	-	-65 223
Situatie op 31-12-2016	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949

Door de fusie door overname van ALLFIN GROUP dd. 29 juni 2016, is het kapitaal van IMMOBEL vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, waarvan 1.230.398 eigen aandelen, ten opzichte van 4.121.987 aandelen op 31 december 2015.

De raad van bestuur van 22 maart 2017 heeft voorgesteld om een bruto dividend van 2,00 EUR per aandeel (zonder eigen aandelen) uit te keren. Dit zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de resultaten van 31 december 2016.

² Dividenden betaald aan de aandeelhouders van ALLFIN GROUP vóór de fusie.



E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1) ALGEMENE INFORMATIE

IMMOBEL (hierna de “Vennootschap” genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel.

2) IFRS-CONFORMITEITVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 22 maart 2017 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE VAN TOEPASSING ZIJN VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2016

- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassingen van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassingen van IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten – verwerving van een belang in een gezamenlijke bedrijfsactiviteit (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassingen van IAS 1 Voorstelling van de financiële staten – Initiatief rond informatieverstopping (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethoden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 Personeelsvoordelen – Personeelsbijdragen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 Enkelvoudige jaarrekening – Vermogensmutatiemethode (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

De toepassing van deze standaarden en interpretaties heeft geen beduidend effect op de geconsolideerde financiële staten van de Groep.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES DIE GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING ZIJN VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2016

De Groep heeft niet geanticipeerd op de volgende standaarden en interpretaties waarvan de toepassing voor 31 december 2016 niet verplicht is.

- IFRS 9 Financiële Instrumenten en de betrokken aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 Opbrengsten uit contracten met klanten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018)



- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2014-2016) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017 of 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde transacties (toepasbaar op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 4 Verzekeringscontracten – Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 (toepasbaar op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (datum van inwerkingtreding en van goedkeuring op Europees niveau nog te bepalen)
- Aanpassingen van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatievervalsing (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar op de boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en voorafbetalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet aangenomen binnen de Europese Unie)

Het proces voor het bepalen van de potentiële impact van deze standaarden en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de Groep is in uitvoering. De Groep verwacht geen wijzigingen als gevolg van de toepassing van deze standaarden, behalve voor de IFRS 15 en IFRS 16.

De IASB heeft een nieuwe standaard IFRS 15 gepubliceerd over de opname van de opbrengsten uit contracten met klanten. Deze standaard zal de standaard IAS 18 voor de opname van opbrengsten van de verkoop van goederen en diensten en de norm IAS 11 Onderhanden projecten in opdracht van derden vervangen. De nieuwe norm verduidelijkt hoe en op welk ogenblik, een vennootschap IFRS-standaarden toepast, de opbrengsten van haar activiteiten zal opnemen. Een aanvullende toelichting zal bij de financiële staten moeten worden toegevoegd.

De opname van de opbrengsten uit contracten met klanten zal bijgevolg worden geregeld door één enkele standaard, gebaseerd op een model in vijf stappen.

Deze standaard zal toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2018. Om de impact van zijn toepassing te bepalen, zullen de contracten in uitvoering worden geïdentificeerd om hun 'prestatieverplichtingen' in de betekenis van IFRS 15 te identificeren. De opname van de opbrengsten uit deze contracten zal later worden geëvalueerd voor elke "prestatieverplichting". Hoewel de impact van de toepassing van IFRS 15 in dit stadium niet kan worden becijferd, verwacht de Groep dat het principe van de opname van de opbrengsten uit bouwcontracten in uitvoering op basis van vooruitgang behouden zal blijven; alleen de spreiding in de tijd van de opname van de opbrengsten zou voor een beperkt aantal contracten kunnen verschillen.

IFRS 16 betreffende leases werd in januari 2016 gepubliceerd. Deze standaard, die nog niet op Europees niveau is aangenomen, beschrijft hoe een vennootschap, die de IFRS-standaarden toepast, de leasingovereenkomsten



in haar rekeningen opneemt, evalueert en presenteert. Deze standaard schrijft voor dat de leasingnemer in het overzicht van haar financiële situatie de activa en passiva opneemt voor alle leasingovereenkomsten met een duur van meer dan 12 maanden, met uitzondering van de overeenkomsten waarvan het onderliggend actief van zeer lage waarde is.

De Groep beschikt over leasingovereenkomsten waarvan het bedrag van verbintenissen in toelichting 7 wordt gegeven.

3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

Ze zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de aandelen bestemd voor transacties, de aandelen beschikbaar voor de verkoop en de afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

De geconsolideerde financiële staten omvatten deze van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen evenals de aandelen in geconsolideerde joint ventures en in de verbonden ondernemingen waarop de vermogensmutatie methode wordt toegepast.

Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd.

DOCHTERONDERNEMINGEN

Onder dochterondernemingen moet men verstaan de vennootschappen die door de Vennootschap gecontroleerd worden.

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer zij :

- macht over de deelneming heeft ;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming;
- over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van haar opbrengsten te beïnvloeden.

De Groep moet opnieuw beoordelen of zij zeggenschap uitoefent over een deelneming als uit feiten en omstandigheden blijkt dat er zich veranderingen hebben voorgedaan in één of meer van de opgesomde drie elementen van zeggenschap.

De financiële staten van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde staten vanaf de begindatum van de controle tot de einddatum van de controle.

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

Een joint venture is een contractuele overeenkomst op grond waarvan de Groep en één of meerdere partijen overeenkomen een economische activiteit onder gezamenlijke controle uit te voeren. De joint venture-overeenkomst impliceert over het algemeen dat één of meerdere afzonderlijke entiteiten die gezamenlijk gecontroleerd worden, opgericht worden.

Sinds 1 januari 2014, worden joint ventures, die voorheen werden geconsolideerd volgens de proportionele methode, opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de vermogensmutatie methode, tot de datum waarop de controle eindigt.



AANDELEN IN DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Een verbonden onderneming is een onderneming waarin de Groep een aanzienlijke invloed heeft, door haar deelname in beslissingen over het financiële en operationele beleid van de betrokken onderneming, maar die geen dochteronderneming of joint venture van de Groep is.

De aanzienlijke invloed is verondersteld wanneer de Groep, rechtstreeks of onrechtstreeks, door middel van haar dochterondernemingen, 20% of meer van de stemrechten heeft, maar minder dan 50%.

De deelnemingen in de verbonden ondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde financiële staten volgens de methode van vermogensmutatie vanaf de begindatum van de aanzienlijke invloed tot de datum waarop deze invloed ophoudt. De boekwaarde van de deelnemingen wordt verminderd, in voorkomend geval, om enig waardeverlies van de individuele deelnemingen vast te stellen.

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

De financiële staten van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen waarvan de afsluiting niet gebeurd is op 31 december (verslagdatum van de Vennootschap) zijn aangepast om rekening te houden met de gevolgen van de transacties en belangrijke gebeurtenissen die gebeurd zijn tussen de afsluitingsdatum van de dochteronderneming, de joint venture en de verbonden onderneming en 31 december. Het verschil tussen 31 december en de afsluitingsdatum van de dochteronderneming, joint venture of verbonden onderneming is nooit groter dan 3 maanden.

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

GOODWILL

Goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen de prijs van de bedrijfscombinatie (met inbegrip van de schatting van de toekomstige aanpassingen aan de prijs, maar zonder de aan de overname gerelateerde kosten) vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen) en het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

De goodwill naar aanleiding van de overname van een verbonden onderneming wordt verrekend in de boekwaarde van de verbonden onderneming. Goodwill afkomstig van de overname van dochterondernemingen of gezamenlijk gecontroleerde entiteiten staat afzonderlijk in de balans.

In geval van overdracht van een dochteronderneming, een gezamenlijk gecontroleerde entiteit of een verbonden onderneming wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen voor de bepaling van het resultaat op de verkoop.

NEGATIEVE GOODWILL

De negatieve goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van een dochteronderneming, een gezamenlijk gecontroleerde entiteit of een verbonden onderneming en de prijs van de bedrijfscombinatie vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen). In de mate dat de overwaarde blijft bestaan na nieuw onderzoek en herwaardering van de waarden, wordt de negatieve goodwill onmiddellijk in het resultaat geboekt.



5) VREEMDE MUNTEN

Omrekening van de financiële staten van de buitenlandse ondernemingen.

De balansen van de buitenlandse ondernemingen worden omgerekend naar euro tegen de officiële wisselkoers per einde van het boekjaar, en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde wisselkoers van het boekjaar.

De uit deze omrekeningsmethode voortvloeiende verschillen worden geboekt bij het eigen vermogen onder de rubriek "Omrekeningsverschillen". Bij de overdracht van de betrokken onderneming, worden de omrekeningsverschillen in het resultaat geboekt.

Transacties in vreemde munten binnen de ondernemingen van de Groep

De transacties worden eerst geboekt tegen de koers op de datum van de transactie. Bij de afsluiting van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de officiële wisselkoers per eind van het boekjaar. De uit deze omrekening voortvloeiende winsten en verliezen worden in het financiële resultaat geboekt.

6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden geboekt op de balans als het waarschijnlijk is dat de verwachte economische voordelen in de toekomst die toegeschreven kunnen worden aan de activa zullen terugkomen naar de Vennootschap en als de kostprijs van deze activa betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingverliezen.

De immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode op basis van de best geschatte levensduur. De afschrijvingsduur en -methode worden op elke afsluitingsdatum opnieuw onderzocht.

7) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingverliezen. De materiële vaste activa worden pro rata temporis afgeschreven volgens de lineaire methode over hun levensduur. De levensduur wordt als volgt bepaald :

- gebouwen : 20 tot 50 jaar,
- uitrusting en meubilair : 3 tot 10 jaar,
- Opstalrecht, erfpacht : volgens de duur van het recht of de economische duur van het goed waarop dit recht betrekking heeft, in de veronderstelling dat deze duur korter is.
- complexe installaties, machines en specifiek materiaal : 5 tot 20 jaar.

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbepikt is.

De latere uitgaven verbonden aan de materiële vaste activa worden enkel geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen, verbonden aan dit element, in de toekomst naar de entiteit zullen terugvloeien en als de kostprijs betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De gebouwen in aanbouw voor productie, verhuur of kantoorruimte, zijn opgenomen tegen hun kostprijs, verminderd met de eventuele waardeverminderingverliezen. De afschrijvingen van deze activa beginnen als de activa klaar zijn om gebruikt te worden.



8) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële-waardemodel in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) van de Groep om huurgelden te ontvangen en/of de onroerende goederen te schatten eerder dan om ze te gebruiken of te verkopen. Vastgoedbeleggingen (in aanbouw) worden initieel gewaardeerd aan kostprijs om later omgerekend te worden naar hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.

9) LEASECONTRACTEN

De Groep maakt het onderscheid tussen financiële en operationele leaseovereenkomsten door objectieve criteria te hanteren die aanwijzen dat een belangrijk gedeelte van het actief verbruikt zal worden door de Groep:

- omdat de contante waarde van de minimale leasebetalingen de reële waarde van het actief grotendeels benadert;
- omdat de leaseperiode de gebruiksduur van het actief grotendeels benadert;
- omdat de Groep over een aankoopoptie beschikt tegen een prijs die lager is dan de geschatte waarde van het actief op uitoefendatum;
- op basis van andere indicatoren

FINANCIËLE LEASING

De activa van de Groep aangehouden onder financiële leasing worden aanvankelijk geboekt tegen hun reële waarde of, indien deze lager is, tegen de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen. De schuld tegenover de verhuurder met betrekking tot deze activa wordt opgenomen in de balans als een leasingschuld.

De leasebetalingen worden evenredig verdeeld over de financiële kosten en de vermindering van de leasingschuld en dit tegen een vaste rentevoet ten opzichte van het schuldsaldo. De financiële kosten worden rechtstreeks opgenomen in het resultaat. De activa aangehouden onder financiële leasing worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de kortste van de levensduur en de duur van het leasecontract.

OPERATIONELE LEASING

De betalingen met betrekking tot de operationele leasing worden geboekt als lasten in het resultaat volgens een lineaire methode over de duur van het leasecontract.

10) FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De financiële activa en passiva worden op de balans geboekt wanneer de Groep voldoet aan de contractuele bepalingen van het instrument.

HANDELSVORDERINGEN

De kortlopende handelsvorderingen worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, verminderd met de gepaste waardeverminderingen. Deze waardeverminderingen dekken de bedragen die beschouwd worden als niet-invorderbaar. De duurzame aard van de dubieuze handelsvorderingen wordt geschat en een waardevermindering wordt eventueel opgenomen.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldmiddelen omvatten cash en termijndeposito's met een looptijd van minder dan drie maanden. De kasequivalenten zijn heel liquide beleggingen op heel korte termijn, die onderworpen zijn aan een verwaarloosbaar risico op waardevermindering.



De thesaurie en de equivalenten van de thesaurie worden geboekt op de balans tegen hun afgeschreven kostprijs.

Kasstromen

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste activiteiten van een entiteit die opbrengsten genereren, evenals andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. De overnames en de verkopen van projecten, hetzij rechtstreeks via de aan- of verkoop van activa, hetzij onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming verbonden aan het project, worden beschouwd als bedrijfsactiviteiten en worden opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

Investeringsactiviteiten zijn de verwerving en vervreemding van vaste activa en andere investeringen die niet in kasequivalenten zijn vervat.

Financieringsactiviteiten zijn activiteiten die resulteren in wijzigingen in de grootte en de samenstelling van het eigen vermogen en het vreemd vermogen van de entiteit.

EIGEN VERMOGEN

De uitgiftekosten, in verband met een transactie op het eigen vermogen, worden in mindering gebracht op het eigen vermogen, hetgeen impliceert dat de kapitaalsverhogingen geboekt worden tot het bedrag van de ontvangen bedragen, exclusief de uitgiftekosten. Zo worden ook de transacties op de eigen aandelen rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

BANKLENINGEN EN DEBETSALDI

Rentedragende bankleningen en debetsaldi worden geboekt tot het bekomen bedrag van de geldmiddelen, zonder aftrek van de eventuele transactiekosten. Na de aanvankelijke boeking worden ze geboekt tegen de afgeschreven kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen waarde en de aflossingswaarde wordt geboekt in het resultaat over de periode van de lening op basis van de effectieve interestvoet.

HANDELSSCHULDEN

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DEKKINGSVERRICHTINGEN

Afgeleide financiële instrumenten worden aanvankelijk gewaardeerd aan kostprijs om later omgerekend te worden naar hun reële waarde. De administratieve verwerking van de latente resultaten, verbonden aan de afgeleide financiële instrumenten, is afhankelijk van de aard van het gedekte element. Op afsluitingsdatum van een afgeleid contract wordt het instrument aangeduid hetzij als een dekking van de reële waarde van geboekte activa of passiva (dekking van reële waarde), hetzij als dekking van de thesauriestromen in de toekomst (dekking van thesauriestromen). De schommelingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten, aangeduid als dekking van de reële waarde, worden in het resultaat geboekt evenals de schommelingen van de reële waarde van de gedekte activa en passiva. Met betrekking tot de dekking van de thesauriestromen worden de schommelingen van reële waarde geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat. Het inefficiënte deel van de dekking wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt.

De schommelingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet voldoen aan de voorwaarden van de dekkingsboekhouding worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.



11) VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen de kostprijs of de netto-realisatiewaarde indien deze lager is.

De kostprijs van de aangekochte producten omvat de aanschaffingsprijs en de bijkomende kosten. Voor afgewerkte producten en de goederen in bewerking houdt de kostprijs rekening met de directe kosten en een gedeelte van de indirecte productiekosten, zonder administratieve of financiële kosten op te nemen.

Voor de projecten opgestart na 1 januari 2009, wordt de intercalaire rente geactiveerd. Wanneer de specifieke identificatie niet mogelijk is, wordt de kostprijs bepaald bij toepassing van de gewogen gemiddelde kostprijsmethode. De netto-realisatiewaarde is de geschatte verkoopprijs bij het normale verloop van de activiteit, verminderd met de geschatte kosten voor de afwerking en de geschatte kosten noodzakelijk voor de realisatie van de verkoop. De waardevermindering of het verlies op voorraden om ze om te rekenen naar hun netto-realisatiewaarde wordt geboekt in het boekjaar waarin de waardevermindering of het verlies zich heeft voorgedaan.

Vanaf 1 juli 2016 worden de ontvangen en de nog te ontvangen huurgelden, voor projecten in afwachting van ontwikkeling, in minder geboekt van de stock. Op 31 december 2016 gaat dit over de huurgelden met betrekking tot de projecten Lebeau Sablon te Brussel en Centre-Étoile te Luxemburg.

De financieringskosten worden geactiveerd afhankelijk van de aard van de financiering. De kosten voor "project financiering" worden volledig toegewezen op het gefinancierde project. De financieringskosten, met de betrekking tot "corporate financiering" en "obligaties", worden toegewezen aan de verschillende projecten op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel houdt rekening met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activatie van de financieringskosten wordt stopgezet op het moment van de voorlopige oplevering of op het moment dat er een voorschot wordt ontvangen dat groter is dan de waarde van de voorraad.

12) VOORZIENINGEN

De voorzieningen worden geboekt wanneer de Groep een bestaande verplichting heeft (juridisch of impliciet) die voortvloeit uit een gebeurtenis uit het verleden, wanneer het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan de verplichting en wanneer het bedrag van de verplichting betrouwbaar geschat kan worden.

Het bedrag van de voorziening komt overeen met de beste schatting van de uitgave nodig om te voldoen aan de geactualiseerde verplichting indien noodzakelijk.

ZEKERHEDEN

Een voorziening voor zekerheden wordt aangelegd wanneer de onderliggende producten of diensten verkocht worden. Het bedrag van de voorziening wordt bepaald op basis van historische gegevens en van de weging van alle mogelijke resultaten waaraan waarschijnlijkheden verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

Voorwaardelijke verplichtingen, waarvan het ontstaan niet waarschijnlijk is, worden opgenomen als een voorziening en worden vermelden in de toelichting bij de jaarrekening op voorwaarde dat het risico aanzienlijk is. Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.



13) PERSONEELSBELONINGEN

Verplichtingen inzake pensioenen

De Groep past pensioenplannen toe van het type “toegezegde-pensioenregeling” en “toegezegde-bijdragenregeling”.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-bijdragenregeling”

De bijdragen aan deze pensioenplannen worden opgenomen in de resultatenrekening van het boekjaar waarin ze betaald worden.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-pensioenregeling”

Volgens deze methode worden de kosten van elk plan geschat op basis van de “projected unit credit”-methode, volgens een berekening van de geactualiseerde waarde op afsluitdatum.

Het bedrag dat geboekt wordt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake toegezegd-pensioenregelingen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan en de kosten van de diensten uit het verleden die nog niet geboekt zijn. Alle uit deze berekening voortvloeiende activa zijn beperkt tot de geactualiseerde waarde van de mogelijke terugbetalingen voor de Groep en de verminderingen van de toekomstige bijdragen in het kader van het plan.

De actuariële winsten en verliezen worden onmiddellijk geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat en in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen gepresenteerd.

Bonus

De bonussen worden toegekend aan bedienden en hogere kaderleden en worden berekend op basis van te bereiken financiële kernindicatoren. Het geschatte bedrag van de bonussen wordt opgenomen als last van het boekjaar waarop ze betrekking hebben.

14) INVESTERINGSSUBSIDIES

De ontvangen investeringssubsidies zijn geboekt op de balans (voorgesteld in de overige langlopende verplichtingen of in de overige kortlopende verplichtingen) als uitgestelde opbrengsten. Ze worden geboekt als opbrengsten volgens hetzelfde ritme als de erkenning van de activamarge waarop ze betrekking hebben.

15) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN

De inkomsten van de Groep zijn afkomstig van de opbrengsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling (inclusief de diensten verbonden aan het Projectmanagement) en daarnaast de huurcontracten.

De inkomsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de ontvangen tegenwaarde.

Voor zover een verkoopcontract verschillende onderscheiden delen omvat, waarvan de levering afzonderlijk is, wordt de opname van de verkoopopbrengsten voor deze delen afzonderlijk verwerkt.

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) aan de definitie van een onderhanden project in opdracht van derden beantwoordt, wordt de verkoopopbrengst volgens de voortgang van de werken opgenomen .



Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) niet beantwoordt aan definitie van een onderhanden project in opdracht van derden, wordt de verkoopopbrengst opgenomen bij oplevering, tenzij het contract voorziet in een continue eigendomsoverdracht zodat het mogelijk is om de opbrengst op te nemen naargelang deze overdracht plaatsvindt, oftewel in de loop van de werken.

Voor de projecten die vallen onder de « Wet-Breyne » worden de opbrengsten en kosten als volgt verwerkt :

- Marge op de terreinen : de opbrengsten en kosten worden geboekt op datum van akte
- Marge op de constructie : de opbrengsten en kosten worden geboekt volgens de vordering van de werken

Betreffende de contracten voor de operationele leasingovereenkomsten, worden de huurgelden geboekt in het resultaat volgens de lineaire methode over de duur van het huurcontract en dit, zelfs als de betalingen niet op deze basis gebeuren. De voordelen toegekend door de Groep tijdens de onderhandeling of de vernieuwing van een contract voor een operationele leasing worden geboekt verminderd met de huurgelden op een lineaire basis over de duur van het huurcontract. De huurgelden zijn geboekt als overige bedrijfsopbrengsten in het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.

16) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA

De boekwaarde van vaste activa (met uitzondering van financiële activa in het toepassingsgebied van IAS 39 uitgestelde belastingen en vaste activa aangehouden voor verkoop) wordt jaarlijks herzien om te bepalen of er aanwijzingen bestaan dat een actief aan waarde heeft verloren. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde bepaald. Voor wat betreft de immateriële activa met een onbepaalde gebruiksduur en goodwill wordt de realiseerbare waarde jaarlijks bepaald. Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen wanneer de boekwaarde de realiseerbare waarde van het actief of van de kasstroomgenererende eenheid overschrijdt. De bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de te dekken waarde niet individueel bepaald kan worden voor activa, inclusief voor de goodwill, wordt ze geschat op basis van de thesauriegenererende eenheid waartoe deze activa behoren.

De realiseerbare waarde van de vorderingen en beleggingen van de onderneming die worden aangehouden tot de vervaldag is de contante waarde van de toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rentevoet voor deze activa.

De realiseerbare waarde van andere activa of van een cashgenererende eenheid is het hoogste bedrag van de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de bedrijfswaarde. Deze laatste komt overeen met de geactualiseerde waarde van de toekomstige verwachte kasstromen afkomstig uit de activa of van de betrokken cashgenererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de toekomstige geschatte kasstromen verdisconteerd door gebruik te maken van de disconteringsvoet voor belastingen die de marktrentevoet en de specifieke risico's verbonden aan het actief weerspiegelt.

Een terugname van het waardeverminderingverlies wordt geboekt bij de opbrengsten indien de realiseerbare waarde hoger is dan de netto-boekwaarde. De terugname kan echter een boekwaarde genereren die hoger is dan deze die bepaald zou zijn als aanvankelijk geen enkele waardeverminderingverlies opgenomen was door deze activa (kasgenererende eenheid). Geen enkel terugname van bijzonder waardeverminderingverlies op goodwill wordt opgenomen.



17) LENINGSKOSTEN

De leningskosten omvatten de interesten op debetsaldi en kort- en langlopende leningen, de afschrijving van de uitgiftepremies of de terugbetaling van de leningen, de afschrijving van de bijkomende kosten opgelopen tijdens de plaatsing van de leningen. Deze kosten worden geboekt in het resultaat van het boekjaar of geactiveerd in de kosten van de in aanmerking komende activa (zie punt 11).

De wijziging in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, gelinkt aan de financiële schulden met betrekking tot specifieke projecten, worden gekapitaliseerd, ook indien het afgeleide product boekhoudkundig niet als dekkinginstrument gekwalificeerd wordt.

18) BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de lopende belastingen en de uitgestelde belastingen. De lopende en uitgestelde belastingen worden geboekt in het resultaat, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks geboekt worden onder het eigen vermogen. In dit laatste geval worden de lopende en uitgestelde belastingen opgenomen onder het eigen vermogen.

De lopende belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde (of terug te vorderen) belastingen op de winst (of het verlies) van een boekjaar en de aanpassingen van de belastinglasten van vorige boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele rapportering gebaseerd op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en passiva van de geconsolideerde jaarrekeningen en hun fiscale basis.

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden enkel geboekt voor aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst beschouwd kunnen worden als een belastbare winst. Dit criterium wordt op elke afsluitingsdatum opnieuw geëvalueerd.

19) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een deel van de Groep die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. De beëindigde bedrijfsactiviteit vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied, die operationeel en voor financiële verslaggevingdoeleinden duidelijk kan worden onderscheiden. Het netto-resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van het eventuele resultaat bij verkoop en belastingen) wordt afzonderlijk gepresenteerd van de voortgezette bedrijfsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.

20) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

De uitgestelde belastingactiva worden enkel geboekt in de mate dat ze mogelijkwijze in de toekomst van een belastbare winst afgetrokken kunnen worden.

De materiële en immateriële vaste activa met een vaste gebruiksduur worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte gebruiksduur van het betrokken vaste actief.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke deskundigen in overeenstemming met de principes beschreven in nota 13 van de financiële staten.

In het kader van de waardeverminderingstoetsen wordt de invorderbare waarde van het activa geschat op basis van de geactualiseerde waarde van de toekomstig verwachte kasstromen die door dit actief zullen gegenereerd worden.



Voor de voorzieningen, stemt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van uitgave die nodig zal zijn voor de delging van de huidige (juridische of impliciete) verbintenis op afsluitdatum.

De projecten in voorraad en de bouwcontracten worden onderworpen aan haalbaarheidsstudies, die dienen tot de vrijmaking van de marges en tot de berekening van de vorderingsgraad. Op elke afsluitdatum wordt een schatting van de nog aan te gane kosten gemaakt.

21) TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN

De rekeningen van de tijdelijke handelsvennootschappen zijn in de financiële staten opgenomen volgens de proportionele methode, elke rubriek van de balans en van de resultatenrekening is geïntegreerd in proportie van het aandeel van de partner in de tijdelijke handelsvennootschap.

22) GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep IMMOBEL dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgeten. De Groep IMMOBEL bestaat uit 3 sectoren : kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling.

F. TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE FUSIE DOOR OVERNAME VAN ALLFIN GROUP

Het jaar 2016 werd gekenmerkt door de fusie tussen de vennootschappen ALLFIN GROUP en IMMOBEL. Deze fusie werd bekrachtigd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. Hierna "de fusie".

In toepassing van de IFRS-standaarden, wordt de fusie boekhoudkundig beschouwd als een omgekeerde overname. Dit betekent dat IMMOBEL, juridisch, de activa en passiva van ALLFIN GROUP heeft overgenomen, tegen uitkering van aandelen, met stemrecht in de overnemende vennootschap, aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap. Door uitkering van deze aandelen aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, krijgen de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, ALLFIN GROUP, de controle over het gefuseerde IMMOBEL.

Bijgevolg wordt de wettelijke overnemer (IMMOBEL), boekhoudkundig beschouwd als de overgenomen vennootschap en wordt de wettelijk overgenomen vennootschap, boekhoudkundig beschouwd als de overnemende vennootschap. Bijgevolg vertegenwoordigen de geconsolideerde financiële staten, die opgesteld worden volgens de IFRS-standaarden, de voortzetting van de financiële staat van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP).

1) DE GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN GEVEN HET BEELD WEER VAN:

- De activa en passiva van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP), die opgenomen en gewaardeerd worden aan hun boekhoudkundige waarde voor de bedrijfscombinatie ;
- De activa en passiva van de wettelijk overnemende vennootschap (IMMOBEL), die opgenomen en gewaardeerd worden conform IFRS 3 Bedrijfscombinaties ;
- De reserves van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP), voor de bedrijfscombinatie;
- Doordat de fusie voltrokken was per 29 juni 2016, stelt het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd resultaat voor van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP) voor het eerste semester van 2016, plus de hieronder beschreven elementen (Step acquisition & Badwill) en de resultaten van het tweede semester van 2016 van de gefuseerde vennootschappen.



- Eigen vermogen : Het boekhoudkundig opgenomen bedrag voor de aandelen van het eigen vermogen wordt bepaald door aan de aandelen van het eigen vermogen, uitgegeven door de wettelijk overgenomen vennootschap vóór de bedrijfscombinatie, de reële waarde van de moedermaatschappij (verworven vennootschap voor administratieve-verwerkingsdoeleinden) toe te voegen. De structuur van het eigen vermogen (dit wil zeggen het aantal en het type uitgegeven aandelen) weerspiegelt de structuur van de wettelijk overgenomen vennootschap (overnemende vennootschap voor administratieve verwerkingsdoeleinden) aangepast aan de hand van de in de overnameovereenkomst vastgestelde ruilverhouding om het aantal in de omgekeerde overname uitgegeven aandelen van de juridische moedermaatschappij (de overgenomen vennootschap voor administratieve verwerkingsdoeleinden) te weerspiegelen.

IFRS 3 B19-27 bepaalt dat de vergelijkende cijfers van vorig boekjaar, die opgenomen dienen te worden in de financiële staten (overzicht van het globaal resultaat – overzicht van de financiële positie – kasstroomoverzicht – mutatieoverzicht van het eigen vermogen), de geconsolideerde cijfers van de wettelijk overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP) dienen te zijn, retroactief aangepast zodat ze het maatschappelijk kapitaal van IMMOBEL weergeven.

Daarnaast voerde ALLFIN GROUP, vóór de fusie, een 'carve-out' van de niet-kernactiviteiten uit, dewelke een meerwaarde van € 13,3 miljoen genereerde. Er werd eveneens overgegaan tot de uitbetaling van een dividend van € 30,5 miljoen aan haar aandeelhouders. Op het niveau van de balans resulteerde deze 'carve-out' bij ALLFIN GROUP in een vermindering van haar vlottende activa met € 26,9 miljoen (voornamelijk met betrekking tot de voorraden, de investeringen in joint-ventures en de kategoeden) en van haar langlopende verplichtingen met € 28,9 miljoen (terugbetaling van bankschulden).

Conform de IFRS-standaarden, werden de volgende stappen toegepast in het kader van de bedrijfscombinatie:

- **Step acquisition** : De participatie van ALLFIN GROUP in IMMOBEL werd geherwaardeerd aan de reële waarde op basis van de aandelenkoers van 29 juni 2016. Hierbij is een winst van € 2 832 duizend gerealiseerd in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat onder de rubriek "Overige bedrijfsopbrengsten" ;
- **Eigen aandelen** : De aandelen in handen van ALLFIN GROUP in IMMOBEL, nl. 1 230 398 aandelen, zijn eigen aandelen geworden en deze worden voorgesteld in min van het eigen vermogen, aan hun geherwaardeerde waarde (€ 55 368 duizend) ;
- **Aanpassing van de boekhoudkundige principe's en methoden** : De waarderingsregels van de twee gefuseerde vennootschappen werden vergeleken om de vergelijkbaarheid van de cijfers te waarborgen. De vergelijking heeft geen significante verschillen geïdentificeerd.
- **De directe transactiekosten** verbonden aan de kapitaalverhoging werden in mindering geboekt van het uitgebrachte kapitaal (€ 200 duizend). De kosten gerelateerd aan het fusieproject werden opgenomen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat als "Overige bedrijfskosten" voor een bedrag van € 3 170 duizend (zie toelichting 7) ;
- **Het netto-actief van IMMOBEL NV** werd geherwaardeerd aan de reële waarde en het verschil met de vergoeding werd boekhoudkundig verwerkt conform IFRS 3 Bedrijfscombinaties:
 - De reële waarde van de vergoeding werd gewaardeerd op de acquisitiedatum, zijnde de marktwaarde van IMMOBEL NV per 29 juni 2016, € 185 490 duizend ;
 - Alle verworven activa en passiva van IMMOBEL NV werden gewaardeerd aan reële waarde, zijnde € 197 052 duizend, na een netto-herwaardering van € 8 763 duizend van haar activa en passiva ;



- Het verschil voortvloeiend uit de twee bovenstaande reële waarde's (Badwill) werd erkend in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, zijnde € 11 562 duizend. De badwill is het verschil tussen de verwachtingen van de markt, zoals weerspiegeld in de koers van het aandeel (gebruikt als reële waarde voor de vergoeding) volgens IFRS 3 en de reële waarde van de individueel gewaardeerde activa en passiva.

De netto-herwaardering van € 8 763 duizend is echter herzien bij het afsluiten van het boekjaar 2016. Hierbij is gebleken dat er een uitgestelde belastingschuld van € 3 378 duizend niet erkend was.

De netto-herwaardering van de activa en passiva van IMMOBEL NV bedraagt dus € 12 141 duizend en de badwill die erkend is in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt dan € 14 940 duizend onder de rubriek "Overige bedrijfsopbrengsten".

Onderstaande tabel geeft een overzicht van :

- De activa en passiva op datum van de fusie, 29 juni 2016
- Pro forma informatie indien de fusie op 1 januari 2016 had plaatsgevonden.

2) OVERZICHT VAN DE ACTIVA EN PASSIVA OP DATUM VAN DE FUSIE OP 29 JUNI 2016

	ALLFIN GROUP	IMMOBEL NV	SUBTOTAAL	AAN- PASSINGEN	TOTAAL
VASTE ACTIVA	78 044	68 279	146 323	-36 168	110 155
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	66 040	64 586	130 626	-42 681	87 945
Overige vaste activa	12 004	3 693	15 697	6 513	22 210
VLOTTENDE ACTIVA	291 229	339 804	631 033	3 633	634 666
Vorraden	203 935	294 789	498 724	3 633	502 357
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	18 637	28 899	47 536		47 536
Geldmiddelen en kasequivalenten	68 657	16 116	84 773		84 773
TOTAAL ACTIVA	369 273	408 083	777 356	-32 535	744 821
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	146 166	188 289	334 455	-40 395	294 060
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	174 178	118 921	293 099	4 336	297 435
Financiële schulden	164 348	118 154	282 502	2 310	284 812
Overige langlopende verplichtingen	9 830	767	10 597	2 026	12 623
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	48 929	100 873	149 802	3 524	153 326
Financiële schulden	13 252	47 563	60 815	3 524	64 339
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	35 677	53 310	88 987		88 987
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	369 273	408 083	777 356	-32 535	744 821



DE AANPASSINGEN HEBBEN BETREKKING OP:

Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	
Herwaardering van de aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde overname	2 832
Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	9 855
Eigen aandelen IMMOBEL, verkregen voor de omgekeerde fusie, in min van het eigen vermogen	-55 368
	-42 681
Overige activa :	
Erkenning van uitgestelde belastingvorderingen voortvloeiend uit de aanpassingen aan werkelijke waarde	6 513
Voorraden - Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	3 633
Overige verplichtingen :	
Langlopende financiële schulden - Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	2 310
Kortlopende financiële schulden - Aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	3 524
Erkenning van uitgestelde belastingsschulden voortvloeiend uit de aanpassingen aan werkelijke waarde	2 026
Totaal eigen vermogen :	
Netto-aanpassingen naar werkelijke waarde op basis van IFRS 3 bedrijfscombinaties	12 141
Herwaardering van de aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde fusie	2 832
Eigen aandelen IMMOBEL, verkregen door de omgekeerde fusie, in min van het eigen vermogen	-55 368
	-40 395

KASSTROOMOVERZICHT VOORTVLOEIEND UIT DE OMGEKEERDE FUSIE

Werkelijke waarde van de activa en passiva verkregen uit de omgekeerde fusie

Voorraden	298 422
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	74 441
Overige activa	39 105
Geldmiddelen en kasequivalenten	16 166
TOTAAL ACTIVA	428 134
Langlopende financiële schulden	120 464
Kortlopende financiële schulden	51 087
Overige verplichtingen	56 103
TOTAAL VERPLICHTINGEN	227 654
WERKELIJKE WAARDE VAN DE VERKREGEN ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	200 480
In resultaat genomen badwill	-14 940
AANSCHAFFINGSWAARDE VAN DE OMGEKEERDE OVERNAME (waarde van IMMOBEL NV op 29 juni 2016)	185 540

"PRO-FORMA" INFORMATIE



De tabel hieronder vergelijkt het geconsolideerd resultaat dat gepubliceerd werd met het geconsolideerd resultaat indien de fusie zou hebben plaatsgevonden op **1 januari 2016** op basis van dezelfde hypothesen van 29 juni 2016.

	31-12-2016 Gepubliceerd	31-12-2016 Pro forma	Vershil
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	346 058	409 765	63 707
Omzet	307 391	370 928	63 537
Overige bedrijfsopbrengsten	38 667	38 837	170
BEDRIJFSKOSTEN	-273 371	-341 087	-67 716
Kostprijs van de omzet	-253 601	-315 237	-61 636
Personeelskosten	-7 338	-9 193	-1 855
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	- 978	-1 050	- 72
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45	45	45
Overige bedrijfskosten	-11 499	-15 652	-4 153
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 007	- 908	-2 007
BEDRIJFSRESULTAAT	70 680	67 770	-2 910
Renteopbrengsten	893	2 146	1 253
Rentelasten	-5 043	-8 911	-3 868
Overige opbrengsten en kosten	-1 271	-1 387	- 116
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 421	-8 152	-2 731
Belastingen	-11 620	-11 925	- 305
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 639	47 693	-5 946
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165	1 165	1 146
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 474	46 547	-5 927
Andere elementen van het globaal resultaat	185	185	62
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 824	53 824	47 755
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165	1 165	1 146
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 659	46 609	-6 050

Het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bestaat enerzijds uit de resultaten van de eerste zes maanden van de juridisch overgenomen vennootschap (ALLFIN GROUP) en anderzijds uit de resultaten van de laatste zes maanden van de gefusioneerde groep.

De resultaten van de eerste 6 maanden van IMMOBEL "voor de fusie" worden direct opgenomen in het eigen vermogen en worden niet opgenomen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat.

Het geconsolideerd resultaat "pro forma" vertegenwoordigt het volledig resultaat van de gefusioneerde vennootschappen.

Het verschil van € 6 050 duizend is het verlies van IMMOBEL op 29 juni 2016, dat niet wordt opgenomen in het resultaat.



G. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN €)

1) SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

De sectoriële informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele sectoren. De resultaten, activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

De kernactiviteit van de groep, vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "kantoren", "residentiële ontwikkeling" en "verkaveling".

Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De groep is actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. De verdeling per omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS-11 standaard toe. Deze standaard wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de netto-winst en het eigen vermogen te wijzigen.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten, opgesteld volgens de proportionele methode (voor IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31-12-2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	346 058
Omzet	307 391
Overige bedrijfsopbrengsten	38 667
BEDRIJFSKOSTEN	-273 371
Kostprijs van de omzet	-253 601
Personeelskosten	-7 338
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	- 978
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	45
Overige bedrijfskosten	-11 499
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 007
Opbrengsten uit de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-2 007
BEDRIJFSRESULTAAT	70 680
Renteopbrengsten	893
Rentelasten	-5 043
Overige financiële opbrengsten / kosten	-1 271
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 421
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	65 259
Belastingen	-11 620
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	53 639
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	53 639
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL	52 474



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	31-12-2016	31-12-2016
KANTOREN		
België	125 642	17 694
Groothertogdom Luxemburg	-	- 517
Polen	-	- 593
SUBTOTAAL KANTOREN	125 642	16 584
RESIDENTIEEL		
België	165 565	22 389
Groothertogdom Luxemburg	-	- 503
Polen	-	- 220
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	165 565	21 666
VERKAVELING		
België	16 184	4 302
SUBTOTAAL VERKAVELING	16 184	4 302
NIET TOEGEWEZEN		
België	-	28 128
SUBTOTAAL NIET TOEGEWEZEN	-	28 128
TOTAAL GECONSOLIDEERD	307 391	70 680
België	307 391	72 513
Groothertogdom Luxemburg	-	-1 020
Polen	-	- 813

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31-12-2016
VASTE ACTIVA	18 477
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 36
Overige vaste activa	18 513
VLOTTENDE ACTIVA	767 915
Vorraden	584 001
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	55 059
Geldmiddelen en kasequivalenten	128 855
TOTAAL ACTIVA	786 392
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	314 949
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	324 121
Financiële schulden	319 014
Overige langlopende verplichtingen	5 107
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	147 322
Financiële schulden	68 356
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	78 966
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	786 392



SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELING	GECONSOLIDEERD
Sectoriële activa	200 338	335 102	105 589	641 029
Niet-toegewezen elementen ³				145 363
TOTAAL ACTIVA				786 392
Sectoriële passiva	28 494	30 290	6 772	65 556
Niet-toegewezen elementen ³				405 887
TOTAAL PASSIVA				471 443
	BELGIË	GROOTHERTOOG DOM LUXEMBURG	POLEN	TOTAAL
Sectoriële activa	447 161	122 354	71 514	641 029
Sectoriële vaste activa	3 696	145	37	3 878

VOORADEN	31-12-2016
Uitsplitsing van de voorraden per sector:	
Kantoren	192 120
Residentieel	294 989
Verkaveling	96 892
TOTAAL VOORRADEN	584 001
Uitsplitsing van de voorraden per geografische zone :	
België	402 365
Groothertogdom Luxemburg	112 036
Polen	69 600
TOTAAL VOORRADEN	584 001

SAMENVATTING

	31/12/2016		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	307 391	-45 217	262 174
Operationeel resultaat	70 680	-2 984	67 696
Balanstotaal	786 392	-70 160	716 232

De **joint ventures** worden, voor de sectoriële informatie, geconsolideerd volgens de proportionele methode. De aanpassingen komen voort uit de toepassing van IFRS 11, waar de **joint ventures** geconsolideerde worden volgens de vermogensmutatie methode.

³ Niet-toegewezen elementen: Activa: Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen en beschikbaar voor de verkoop – Uitgestelde belastingvorderingen - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.



De geconsolideerde staten van ALLFIN GROUP op 31 december 2015 worden hieronder ter informatie weergegeven:

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	RESIDENTIEEL	KANTOREN	NIET-TOEGEWEZEN	ELIMINATIES	TOTAAL
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	69 238	23 668	3 026	-2 109	93 823
Omzet	64 088	23 641	2 436	-2 202	87 963
Overige bedrijfsopbrengsten	890	4 647	590	94	6 221
BEDRIJFSKOSTEN	-47 732	10 260	6 152	-2 110	62 034
Kostprijs van de omzet	-44 369	-10 112	- 265	1 902	-52 844
Personeelskosten	-1 026	- 21	- 325	-	1 372
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-	-	- 548	-	- 548
Overige bedrijfskosten	-2 337	- 127	-5 014	208	-7 270
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 249	3 105	220	-	5 574
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	2 249	3 105	220	-	5 574
BEDRIJFSRESULTAAT	23 755	16 513	-2 906	1	37 363
Financiële opbrengsten	138	77	4 061	-	4 276
Financiële kosten	-5 603	-1 182	-2 973	-	-9 758
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 465	-1 105	1 088		-5 482
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	18 290	15 408	-1 818		31 880
Belastingen	-4 467	-1 308	- 470	-	-6 245
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	13 823	14 100	-2 288	2	25 635
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 292	-	- 17	-	1 275
AAANDEEL VAN IMMOBEL	12 531	14 100	-2 271	1	24 361

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	RESIDENTIEEL	KANTOREN	NIET-TOEGEWEZEN	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA	16 406	1 134	90 626		108 166
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	3 905	1 134	61 083	-	66 122
Overige vaste activa	12 501	-	29 543	-	42 044
VLOTTENDE ACTIVA	211 187	32 872	39 521	- 393	283 187
Vorraden	152 981	22 434	-	- 1	175 414
Overige vlottende activa	12 588	543	8 347	- 392	21 086
Geldmiddelen en kasequivalenten	45 618	9 895	31 174	-	86 687
TOTAAL ACTIVA	227 593	34 006	130 147	- 393	391 353
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	95 025	10 107	55 414		160 546
Financiële schulden	88 845	10 107	54 809	-	153 761
Overige langlopende verplichtingen	6 180	-	605	-	6 785
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	44 509	13 140	8 059	- 391	65 317
Financiële schulden	17 375	9 273	-	-	26 648
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	27 134	3 867	8 059	- 391	38 669
TOTAAL VERPLICHTINGEN	139 534	23 247	63 473	- 391	225 863



FINANCIËLE GEGEVENS PER GEOGRAFISCHE ZONE

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	BELGIË	LUXEM- BURG	ELMINI- NATIES	TOTAAL
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	84 916	8 907	-	93 823
Omzet	79 211	8 752	-	87 963
Overige bedrijfsopbrengsten	5 705	155	1	5 861
BEDRIJFSKOSTEN	60 347	1 687	-	62 034
Kostprijs van de omzet	-52 756	- 88	-	-52 844
Personeelskosten	- 918	- 455	1	1 372
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 502	- 45	1	- 548
Overige bedrijfskosten	-6 172	-1 099	- 1	-7 270
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	5 574	-	-	5 574
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	5 574	-	-	5 574
BEDRIJFSRESULTAAT	30 143	7 220	-	37 363
Financiële opbrengsten	4 369	215	- 308	4 276
Financiële kosten	9 755	310	- 307	-9 758
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 386	- 95	- 1	-5 482
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	24 758	7 124	- 1	31 881
Belastingen	-6 069	- 176	-	-6 245
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	18 689	6 948	-	25 637
Aandeel van de minderheidsbelangen	1 280	- 5	-	1 275
AANDEEL VAN IMMOBEL	17 409	6 952	-	24 361

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	BELGIË	LUXEM- BURG	ELMINI- NATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA	103 941	7 018	-2 794	108 165
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	66 122	-	-	66 122
Overige vaste activa	37 819	7 018	-2 794	42 043
VLOTTENDE ACTIVA	259 602	28 638	-5 054	283 187
Voorraden	154 038	21 375	-	175 414
Overige vlottende activa	23 733	2 407	-5 054	21 086
Geldmiddelen en kasequivalenten	81 831	4 856	-	86 687
TOTAAL ACTIVA	363 543	35 656	-7 848	391 352
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	159 527	3 814	-2 794	160 547
Financiële schulden	152 746	1 015	-	153 761
Overige langlopende verplichtingen	6 781	2 799	-2 795	6 785
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	62 095	8 279	-5 056	65 318
Financiële schulden	26 560	-	-	26 560
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	35 446	8 280	-5 057	38 669
TOTAAL VERPLICHTINGEN	221 622	12 093	-7 850	225 865



2) OMZET

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per sector :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	103 200	23 641	13 566
Residentieel	142 790	64 322	22 852
Verkaveling	16 184	-	17 508
TOTALE OMZET	262 174	87 963	53 926

De totale omzet werd volledig gerealiseerd in België. De spreiding van de klantenportefeuille van de Groep garandeert de onafhankelijkheid op de markt.

De omzet "kantoren" is voornamelijk gerealiseerd door de verkoop van de projecten "Black Pearl" en "Gateway" die respectievelijk 19% en 20% van de totale omzet vertegenwoordigen.

De projecten Chambon te Brussel, Lake Front te Knokke-Heist, Riverview te Nieuwpoort, Flint en Vesalius te Leuven dragen bij tot de omzet "residentieel"

De afdeling "verkavelingen" heeft tijdens 2016 198 bouwgronden verkocht met een totale oppervlakte van 14,5 hectare. Deze bouwgronden zijn gelegen te Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Borgworm en Gingelom.

3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Huurinkomsten van projecten klaar voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	2 832	4 122	5 187
Winst uit de verkoop van non core activiteiten (carve out)	13 326	-	1 057
Badwill uit de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	14 940	-	-
Herwaardering eigen aandelen IMMOBEL	2 832	-	-
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	2 530	1 739	471
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	36 460	5 861	6 715

Vanaf 1 juli 2016 worden de huurinkomsten, die de Groep ontvangt in afwachting van de ontwikkeling van het project, in min geboekt van de voorraden. Voor het jaar 2016 gaat dit over de projecten Lebeau te Brussel, aangekocht in 2014, en het project Centre étoile te Luxemburg, aangekocht in 2016. De geactiveerde huurinkomsten bedragen voor het tweede semester van 2016 € 2 874 duizend. Deze wijziging van waarderingsregels was noodzakelijk om de vennootschap aan te passen aan de veranderingen in de markt en aan de grote van de te renoveren projecten.

BADWILL UIT DE FUSIE IMMOBEL / ALLFIN GROUP	
Werkelijke waarde van de activa en verplichtingen van IMMOBEL NV	200 430
Marktwaaarde van IMMOBEL NV op basis van de beurskoers op 29 juni 2016	185 490
BADWILL UIT DE FUSIE IMMOBEL / ALLFIN GROUP	14 940

Winst uit de verkoop van non core activiteiten (carve out)	
Verkoopprijs van de activiteiten	42 181
Boekwaarde van de verkochte activiteiten	-28 855
WINST UIT DE VERKOOP VAN NON CORE ACTIVITEITEN (CARVE OUT)	13 326



Meer informatie met betrekking tot de "Carve Out" en de badwill zijn opgenomen in de toelichting met betrekking tot de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP.

4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET

De kostprijs van de omzet kan als volgt worden verdeeld per sector :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	-91 649	-10 112	-5 025
Residentieel	-120 032	-42 732	-20 113
Verkaveling	-8 451	-	-8 557
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-220 132	-52 844	-33 695

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 2

5) PERSONEELSKOSTEN

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de Leden van het Uitvoerend Comité en van de niet-uitvoerende.

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-9 127	-1 043	-6 249
Ontslagvergoedingen van leden van het Uitvoerend comité	-	-	-2 495
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden)	2 633	-	2 990
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 122	-	- 342
Sociale lasten	- 534	- 221	- 456
Pensioenkosten	- 79	-	- 199
Andere	- 109	- 424	- 45
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-7 338	-1 688	-6 796

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 44,4 op 31 december 2016 ten opzichte van 14 in 2015

6) AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	- 234	- 225	- 278
Waardeverminderingen op voorraden	- 5	-	- 747
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 726	-	- 57
Waardeverminderingen op overige vlottende activa	-	- 323	-1 556
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	- 965	- 548	-2 638



7) OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Kunnen als volgt onderverdeeld worden :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Diensten en diverse goederen	-9 172	-6 903	-8 012
Overige bedrijfskosten	-2 268	-	-1 862
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 173	- 51	- 225
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-10 267	-6 954	-10 099

De diensten en diverse goederen bestaan voornamelijk uit :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	- 688	- 526	- 518
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-3 647	-3 084	-3 795
Kosten met betrekking tot de fusie tussen IMMOBEL / ALLFIN GROUP	-3 170	-1 862	-2 031
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-1 667	-1 431	-1 668
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-9 172	-6 903	-8 012

Verplichtingen inzake operationele leasing

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	- 628	- 377	- 357
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:			
- op minder dan één jaar	- 794	- 393	- 339
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-1 113	-1 212	- 403
- op meer dan 5 jaar	- 131	-	-

Deze bedragen betreffen voornamelijk de huurprijs van de maatschappelijke zetel en de huurprijs van de voertuigen.

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de **BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren en haar netwerk**:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-306	-152	-227
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	-429		-141
- Opdrachten juridische adviezen	-243	-	-
- Opdrachten fiscale adviezen	-45	-	-25
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	-141	-	-116

De opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht werden goedgekeurd door het Audit- & Financieel Comité.

De overige bedrijfskosten van € - 2 268 duizend bestaan hoofdzakelijk uit niet geactiveerde belastingen op de projecten in voorraad (onroerende voorheffing, gewestbelastingen, gemeentebelastingen,...)



Belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Voorzieningen betreffende de verkopen	1 167		- 237
Overige voorzieningen	6	- 51	12
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	1 173	- 51	- 225
Toevoegingen	- 603	- 51	- 422
Bestedingen	1 776		197

8) JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De opbrengsten uit verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de verkoop van de participatie van 40% in de vennootschap RAC2, eigenaar van de tweede fase van het project Bel-air. Daarnaast heeft ook de verkoop van de participatie van 50% van de aandelen van de vennootschap Espace Trianon en Argent Office bijgedragen aan de opbrengsten.

De winst is als volgt samengesteld :

Verkoopprijs van de joint ventures	14 025
Boekwaarde van de joint ventures	-5 776
	8 249

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen is als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Bedrijfsresultaat	3 982		2 963
Financieel resultaat	-2 936		-2 791
Belastingen	-1 576		- 617
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	- 530		- 445

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in toelichting 15.

9) FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-11 643	-7 871	-10 118
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	2 589		1 897
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	3 591	-2 237	- 60
Renteopbrengsten	1 951	4 829	2 271
Overige financiële lasten en opbrengsten	- 362	- 203	- 421
FINANCIEEL RESULTAAT	-3 874	-5 482	-6 431
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-11 643		-10 118
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	339		430
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	1 611		-



BETAALDE RENTE (KASTSTROOMOVERZICHT)	-9 693	-9 688
De variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten is als volgt samengesteld :		
- Financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die boekhoudkundig niet gekwalificeerd zijn als financieel instrument in de zin van IAS 39. (Meer informatie in toelichting 20)	136	
- Variaties in de reële waarde met betrekking tot de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP en met betrekking tot de obligatielening 2011-2016, vervallen in december 2016;	3 524	
- Variaties in de reële waarde met betrekking tot obligatie's en aandelen in de beleggingsportefeuille	- 69	
VARIATIES IN DE REËLE WAARDE	3 591	

10) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-13 003	-2 340	- 48
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	-1 600	45	59
Uitgestelde belastingen	4 420	-3 950	41
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	-10 183	-6 245	51
Lopende belastingen	-14 603		11
Toename van de fiscale vorderingen	- 505		- 104
Afname van de fiscale schulden	5 785		14
BETAALDE BELASTINGEN (KASTSTROOMOVERZICHT)	-9 323		- 79

De overeenstemming van het effectieve en het theoretische belastingtarief wordt als volgt samengevat:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Resultaat vóór belastingen	63 822	31 882	652
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	530	-5 574	445
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	64 352	26 308	1 097
BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELDE BELASTINGTARIEF VAN 33,99%	-21 873	-8 942	- 373
Fiscale effecten:			
- niet-belastbare inkomsten (verkoop van aandelen)	14 454	3 408	-
- verworpen uitgaven	- 662	-1 295	- 303
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren	1 503	483	3 460
- van fiscale verliezen van het boekjaar waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen	-2 005	- 392	-2 791
- verschillen in belastingtarief	-	493	-
Belastingen van voorgaande boekjaren	-1 600	-	59
BELASTINGEN	-10 183	-6 245	52
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	15,82%	23,74%	NA



11) RESULTAAT PER AANDEEL

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel. Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	31-12-2016
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat van het boekjaar	52 474
Aandeel van IMMOBEL in het globaal resultaat van het boekjaar	52 659

		Netto-resultaat per aandeel €	
		Netto-resultaat	Globaal resultaat
Het gemiddeld aantal aandelen voor berekening :			
- Aantal aandelen op 31 december 2016	9 997 356	5,25	5,27
- Aantal aandelen in omloop (zonder eigen aandelen) op 31 december 2016	8 766 958	5,99	6,01

12) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	64	58	357
Aankopen	10	6	60
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	400		
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	474	64	417
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	- 40	- 33	- 203
Afschrijvingen	- 35	- 7	- 45
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	- 258		
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	- 333	- 40	- 248
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	142	25	169

13) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa evolueren als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1 199	1 185	2 149
Aankopen	298	14	90
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 386		
Overdrachten	- 228	-	-
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	3 655	1 199	2 239
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	- 903	- 830	- 1 276
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	- 1 688		
Afschrijvingen	- 166	- 73	- 233



AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 757	- 903	-1 509
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	898	296	730

De materiële vaste activa bevatten hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de inrichting van de maatschappelijke zetel, afgeschreven over de leaseperiode, zijnde 9 jaar.

14) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen op basis van het reële waardemodel in overeenstemming met de norm IAS 40.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	2 715	2 817	2 714
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 829		
Aanschaffingen		29	-
Overdrachten	-2 715	-	-
Variaties in de reële waarde geboekt in het globaal resultaat	45	-131	115
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER 2016	2 874	2 715	2 829

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw waarvan de erfpachtrecht vervalt op 31 oktober 2025. De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekeninghoudend met het feit dat de mutatierechten ten laste zijn van de koper.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2016
Huurprijs (EUR) per m2 residentieel 115 115	115
Actualisatievoet	6,75%



15) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De bijdragen van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie en in het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat is als volgt:

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL NV
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	- 36	54 305	384
Deelnemingen in joint ventures	70 251	11 817	62 989
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	70 215	66 122	63 373

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	31-12-2016
WAARDE OP 1 JANUARI	66 122
Aandeel in het resultaat	- 530
Toename ingevolge fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	64 586
Herwaardering aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde fusie	2 832
De eigen aandelen IMMOBEL worden in min van het eigen vermogen geboekt	-55 368
Aanpassing aan de reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties	9 855
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7 209
Dividenden, liquidaties en verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-5 776
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-18 724
Omrekeningsverschillen	9
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	4 093
WAARDE OP 31 DECEMBER 2016	70 215

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	31-12-2016
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	1.476
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-2.007
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 530

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT	31-12-2016
Winst op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8 249
Boekwaarde van de verkochte participaties	5 776
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	14 025



De volgende tabel toont de bijdrage van joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie en in het overzicht van het globaal resultaat.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2016	31-12-2015
Argent Office	-	50,0%	-	85	91	- 58
Bella Vita	50,0%	50,0%	5 924	-	284	-
CBD International	50,0%	50,0%	- 988	-	- 194	-
Château de Beggen	50,0%	50,0%	312	-	83	-
Fenster Enterprise	50,0%	50,0%	1 285	-	33	-
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	172	-	- 1	-
Gateway	50,0%	50,0%	572	-	- 31	-
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	188	-	- 1	-
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 5	125	- 13	- 14
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 17	111	- 10	- 10
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	5 457	4 907	1 912	2 363
Immo PA 33 2	-	-	-	-	-	3 214
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	1 445	1 447	- 118	- 19
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	4 314	4 355	- 334	- 52
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	21 614	-	- 304	-
Les Deux Princes Development	50,0%	50,0%	33	787	- 2	- 71
M1	33,3%	33,3%	4 808	-	- 71	-
M7	33,3%	33,3%	682	-	- 18	-
RAC 2	-	40,0%	0	-	164	-
RAC 3	40,0%	40,0%	3 597	-	287	-
RAC 4	40,0%	40,0%	7 226	-	- 197	-
RAC 5	40,0%	40,0%	4 922	-	15	-
Société Espace Léopold	-	50,0%	-	-	- 21	-
Universalis Park 2	50,0%	-	3 888	-	- 27	-
Universalis Park 3	50,0%	-	4 931	-	- 35	-
Universalis Park 3AB	50,0%	-	- 239	-	- 7	-
Universalis Park 3C	50,0%	-	18	-	- 4	-
Vilpro	50,0%	50,0%	111	-	- 5	-
TOTAAL JOINT VENTURES			70 251	11 817	1 476	5 354
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	36	-	- 84	-
Graspa Development	25,0%	25,0%	- 72	-	- 153	-
Immobel	-	29,9%	-	54 305	-1 769	220
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			- 36	54 305	-2 007	220
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			70 215	66 122	- 530	5 574



De volgende tabel toont een samenvatting van de financiële gegevens van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep. De bedragen zijn bepaald in overeenstemming met IFRS, voor eliminatie van interco's.

Op 31 december 2016	CIJFERS 100 %							AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOE- GEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEELNE- MINGEN
	OMZET	GLOBALAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN	TOTAAL TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Argent Office	-	181	-	-	-	-	-	-	-
Bella Vita	9 941	567	16 306	4 459	11 847	5 924	-	5 924	
CBD International	-	- 388	21 692	23 667	-1 975	- 988	-	- 988	
Château de Beggen	-	167	2 144	1 521	623	312	-	312	
Fanster Enterprise	-	66	2 609	39	2 571	1 285	-	1 285	
Foncière du Parc	-	- 2	346	3	344	172	-	172	
Gateway	-	- 62	1 205	61	1 144	572	-	572	
Ilot Ecluse	-	- 2	385	9	376	188	-	188	
Immo Keyenveld 1	-	- 26	581	592	- 11	- 5	-	- 5	
Immo Keyenveld 2	-	- 20	553	586	- 33	- 17	-	- 17	
Immo PA 33 1	31 710	3 823	17 483	6 568	10 914	5 457	-	5 457	
Immo PA 44 1	-	- 236	5 814	5 400	414	207	1 238	1 445	
Immo PA 44 2	-	- 668	17 472	15 841	1 630	815	3 499	4 314	
Pef Kons Investment	-	- 912	156 029	125 287	30 742	10 246	11 368	21 614	
Les Deux Princes Development	-	- 3	5 105	5 039	66	33	-	33	
M1	-	- 212	47 076	48 284	-1 208	- 402	5 210	4 808	
M7	-	- 55	4 248	4 149	99	33	649	682	
RAC 2	2 200	- 110	-	-	-	-	-	-	
RAC 3	4 874	719	9 092	1 773	7 319	2 928	670	3 597	
RAC 4	-	- 493	26 930	8 866	18 064	7 226	-	7 226	
RAC 5	12 267	4 395	12 305	0	12 305	4 922	-	4 922	
Société Espace Léopold	-	- 41	-	-	-	-	-	-	
Universalis Park 2	-	- 54	20 332	22 895	-2 563	-1 282	5 170	3 888	
Universalis Park 3	-	- 70	28 790	32 413	-3 624	-1 812	6 743	4 931	
Universalis Park 3AB	-	- 15	6 227	7 008	- 782	- 391	152	- 239	
Universalis Park 3C	-	- 9	1 712	1 931	- 219	- 110	128	18	
Vilpro	-	- 10	1 084	863	221	111	-	111	
TOTAAL JOINT VENTURES	60 992	6 531	405 521	317 257	88 265	35 424	34 827	70 251	
DHR Clos du Château	-	- 253	1 594	1 485	109	36	-	36	
Graspa Development	-	- 612	23 377	23 667	- 290	- 72	-	- 72	
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-	- 865	24 971	25 152	- 181	- 36	-	- 36	
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	60 992	5 666	430 492	342 409	88 084	35 387	34 827	70 215	



Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva			FINANCIËLE		
			VOORRADEN	SCHULDEN	
Voorraden	379 219	CBD International	21 060	-	
Geldmiddelen en kasequivalenten	18 180	Pef Kons Investment	154 451	83 240	
Vorderingen en andere activa	33 093	M1 M7	49 932	34 048	
Langlopende financiële schulden	85 956	RAC(s)	26 330		
Kortlopende financiële schulden	94 719	Universalis Park	57 025	40 000	
Aandeelhoudersleningen	137 131	Immo Keyenveld / PA	39 013	12 139	
Andere schulden	24 603	Andere	31 408	11 248	
TOTAAL	430 492	342 409	Total	379 219	180 675

In geval van financiële schulden ten overstaan van banken, worden de terugbetalingen van aandeelhoudersvoorschotten (terugbetaling van cash aan de moedervennootschappen) achtergesteld aan de terugbetalingen van bankleningen.

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	314 308
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	180 675

Voor het merendeel van de hierboven opgenomen bankleningen, heeft de vennootschap IMMOBEL nv zich verbonden om de nodige werkmiddelen te leveren aan haar dochterondernemingen teneinde de verschillende projecten tot een goed einde te brengen ("cash deficiency" en "cost overrun" verbintenissen).

16) UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten. De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder de andere elementen van het globaal resultaat geboekt worden.

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	Uitgestelde belastingvorderingen			Uitgestelde belastingsschulden		
	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Fiscale verliezen	700	2 230	186	-	-	-
Voorraden	4 988	262	-	2 544	7 166	-
Financiële schulden	785	-	-		8	-
Afgeleide financiële instrumenten	568	-	-	32	-	-
Overige activa en passiva	-	-	-	227	489	-
Compensatie van belastingvorderingen en schulden	-	- 961	-	-	- 961	-
TOTAAL	7 042	1 531	186	2 803	6 702	-

WAARDE OP 1 JANUARI	1 531	6 702
Activa en passiva uit de omgekeerde fusie	6 538	2 026
Overdrachten	-	- 478
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	-1 027	-5 447
WAARDE OP 31 DECEMBER	7 042	2 803



BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERING OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:	
Te vervallen eind 2017	47 841
Te vervallen eind 2018	207
Te vervallen eind 2019	1 742
Te vervallen eind 2020	9 610
Te vervallen eind 2021	794
Te vervallen eind 2021	687
Niet beperkt in de tijd	34 801

17) VOORRADEN

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling.

De uitsplitsing per sector is de volgende:

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	120 842	22 434	189 722
Residentieel	225 381	152 980	54 108
Verkaveling	96 892	-	90 711
TOTAAL VOORRADEN	443 115	175 414	334 541

De verdeling per geografische zone is de volgende :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
België	340 144	154 038	235 844
Groothertogdom Luxemburg	43 901	21 376	34 500
Polen	59 070	-	64 197
TOTAAL VOORRADEN	443 115	175 414	334 541

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt :

	31-12-2016
VOORRADEN OP 1 JANUARI	175 414
Aankopen en ontwikkelingen van het boekjaar	222 222
Voorraden uit de omgekeerde fusie	294 789
Aanpassing aan de reële waarde conform IFRS 3 (bedrijfscombinaties)	3 633
Overdrachten van het boekjaar	-219 902
Kapitalisatie van ontvangen en nog te innen huurgelden	-18 424
Wijziging in de consolidatiekring	-17 201
Kosten van leningen	2 589
Geboekte waardeverminderingen	- 5
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	267 701
VOORRADEN OP 31 DECEMBER 2016	443 115

De wijzigingen van het boekjaar per sector	Aankopen en ontwikkeling	Overdrachten	Kapitalisatie huurinkomsten	Wijziging consolidatiekring	Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	Kosten van leningen	Waardeverminderingen	Netto
Kantoren	50 221	-114 465	-4 481		167 625	- 487	- 5	98 408
Residentieel	148 941	-96 635	-13 943	-17 201	48 406	2 833		72 401
Verkaveling	23 060	-8 802			82 391	243		96 892
TOTAAL	222 222	-219 902	-18 424	-17 201	298 422	2 589	- 5	267 701



De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Aankopen en ontwikkeling	Overdrachten	Kapitalisatie huurinkomsten	Wijziging consolidatiekring	Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	Kosten van leningen	Waardeverminderingen	Netto
België	180 401	-217 201	-13 943	-3 032	239 086	800	- 5	186 106
Groothertogdom Luxemburg	42 949	-2 701	-4 481	-14 169	260	667		22 525
Polen	-1 128				59 076	1 122		59 070
TOTAAL	222 222	-219 902	-18 424	-17 201	298 422	2 589	- 5	267 701

MARKTRISICO

Behoudens de risico's en onzekerheden die gepaard gaan met de sector waarin de Groep actief is (zoals een aanzienlijke stijging van de rentevoeten, de ommekeer op de vastgoedmarkt, de evolutie van de economische conjunctuur op wereldschaal, het verlies aan belangstelling bij de beleggers voor de vastgoedmarkt, een verstrakking van de kredietvoorwaarden door de bankiers, ...), en gezien de reeds afgeleverde bouwvergunningen, vertrouwt de Raad van Bestuur erop dat de nodige vergunningen zullen verkregen worden voor de ontwikkeling van de huidige projecten van de Groep en dat hij vandaag, op basis van de informatie waarover hij beschikt, geen grote risico's of onzekerheden vaststelt die de toekomstige resultaten van de Groep in belangrijke mate kunnen schaden. De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in het Beheersverslag ontwikkeld.

18) HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	1 163	-	2 532
Residentieel	5 642	6 712	573
Verkaveling	5 307	-	2 932
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	12 112	6 712	6 037

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Vervallen < 3 maanden	6 088	5 954	1 060
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	401	-	498
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	386	-	27
Vervallen > 1 jaar	2 672	-	99

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen. Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico. De klanten worden regelmatig opgevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken. Op 31 december 2016 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2016
TOESTAND OP 1 JANUARI	22
Toevoegingen	65
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	214
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	279
TOESTAND OP 31 DECEMBER	301



19) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Overige vorderingen	46 694	3 770	20 921
waarvan: zekerheden en borgstellingen	3 600	-	2 203
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	5 307	2 123	1 385
schuldvordering uit verkoop (escrow account)	-	-	2 050
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen	1 066	-	1 617
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling	16 311	-	-
overige	2 769	1 647	2 137
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	3 418	4 541	978
Waarvan: op projecten in ontwikkeling	3 082	1 774	663
overige	336	2 767	315
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	32 471	8 311	10 370
De overige vlottende activa hebben betrekking op volgende sectoren :	31-12-2016		
Kantoren	3 052		
Residentieel	26 712		
Verkaveling	2 707		
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	32 471		

20) INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Ze bedraagt € -201 472 duizend op 31 december 2016 tegenover € -92 064 duizend op 31 december 2015

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	120 638	86 687	16 952
Langlopende financiële schulden (-)	281 578	152 191	143 757
Kortlopende financiële schulden (-)	40 532	26 560	62 267
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-201 472	-92 064	-189 072

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 64 % op 31 december 2016.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen € 120 638 duizend tegenover € 86 687 duizend op einde 2015. Dit is een stijging van € 33 951 duizend.

De geldmiddelen zijn :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden	-	-	-
Beschikbare geldmiddelen	120 638	86 687	16 952
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	120 638	86 687	16 952



De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met € 143 359 duizend, van € 178 751 duizend op 31 december 2015 naar € 322 110 duizend op 31 december 2016. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR	59 666	-	59 396
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde	2 310	-	-
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR	35 425	35 298	-
Bankleningen	184 177	116 893	84 361
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	281 578	152 191	143 757
Niet-achtergestelde obligatielening met vervaldag 21-12-2016, rentevoet 7 % - nominale waarde van 40 MEUR	-	-	39 843
Bankleningen	36 581	26 560	19 817
Niet-vervallen rente	3 951	-	2 607
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	40 532	26 560	62 267
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	322 110	178 751	206 024
Financiële schulden met vaste rentevoet	97 401	89 823	99 239
Financiële schulden met variabele rentevoet	220 758	88 928	104 178
Niet-vervallen rente	3 951	-	2 607
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	220 758		104 178
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	402 374		308 524

De financiële schulden evolueren als volgt :

	31-12-2016
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	178 751
Aangegane schulden	107 009
Terugbetaalde schulden	-133 627
Schulden uit de omgekeerde fusie	165 717
Aanpassing aan reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties	5 834
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat	-3 524
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-2 340
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	3 951
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	339
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	143 359
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	322 110

Alle financiële schulden zijn aangegaan in €. Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge. IMMOBEL beschikt op 31 december 2016 over 2 kredietlijnen, één van € 60 miljoen, waarvan niks gebruikt werd op 31 december 2016, en één van € 30 miljoen, volledig gebruikt op 31 december 2016. Deze twee kredietlijnen komen te vervallen in juni 2017.



Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2016 over € 234 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan er € 195 miljoen gebruikt is op 31 december 2016. Deze kredietlijnen zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2016 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, € 402 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2017	2018	2019	2020	2022	2024	Totaal
Obligatieleningen	-	62 310	35 650	-	-	-	97 960*
Obligatieleningen - rentelasten	3 951	-	-	-	-	-	3 951
Corporate kredietlijn	30 000	-	-	-	-	-	30 000
Kredietlijnen project financiering	6 581	73 930	58 747	31 750	8 600	11 150	190 758
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	40 532	136 240	94 397	31 750	8 600	11 150	322 669

* Het bedrag opgenomen in de balans, € 97 401 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van € 559 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2018 en 2019.

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2016, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van € 2 208 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financiering", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 31 december 2016 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken :

Periode	Opties	Uitoefen prijs	Notionele bedragen
09/2015 - 09/2018	IRS acheteé	0,10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS acheteé	0,86%	53 122
07/2014 - 07/2017	CAP acheteé	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheteé	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP acheteé	2,00%	10 000
	Total		115 122

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waardingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkingsinstrumenten worden geboekt.

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
Kasstroomindekking:			
- Gekochte CAP opties	0	-	0
- Gekochte IRS opties	1 789	1 658	140
TOTAAL	1 789	1 658	140
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
SITUATIE OP 1 JANUARI	1 658		
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	268		
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 137		
SITUATIE OP 31 DECEMBER	1 789		

Op 31 december 2016 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking.



INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde en de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegegeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).
- De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:
 - Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
 - Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten ;
 - Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderings technieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31-12-2016	Opgenomen in de balans volgens IAS 39		Reële waarde per 31-12-2016
			Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	
ACTIVA					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	120 638	120 638		120 638
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	3 730	3 730		3 730
Overige vaste activa	Niveau 2	3 445	3 445		3 445
Handelsvorderingen	Niveau 2	12 112	12 112		12 112
Overige vorderingen	Niveau 2	50 112	21 899		21 899
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	1 072	1 072		1 072
TOTAAL		191 109	162 896		162 896
VERPLICHTINGEN					
Rentedragende schulden	Niveaux 1 et 2	315 849	315 849		318 159
Handelsschulden	Niveau 2	34 266	34 266		34 266
Overige verplichtingen	Niveau 2	30 450	30 450		30 450
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	1 789		1 789	140
TOTAAL		382 354	380 565	1 789	383 015



LIQUIDITEITSRISICO

De Venootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2016 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter indekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

21) EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt € 314 949 duizend ten opzichte van € 165 466 duizend op 31 december 2015. Dit is een stijging van € 149 483 duizend. De verklaring van deze wijziging is opgenomen in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL

IMMOBEL streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken. Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen. Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio's.

22) PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31-12-2016
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	
Huidige waarde van de verplichtingen	2 899
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-2 797
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	102
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	
Kost van verleende diensten	- 81
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	- 43
Interestopbrengsten op de activa van het plan	40
Administratieve kosten	- 6
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 90
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:	
- wijzigingen van financiële hypothesen	- 134
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ¹	97
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	195
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	159
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	69



HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	3 749
Kost van verleende diensten	81
Rentelasten	43
Bijdragen van de werknemers	16
Actuariële (winsten) / verliezen	- 61
Betaalde voordelen	- 928
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	2 899
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI	3 486
Interestopbrengsten	40
Bijdragen van de werkgever	92
Bijdragen van de werknemers	16
Betaalde voordelen	- 928
Rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ⁴	97
Administratieve kosten	- 6
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	2 797
BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2017	66

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN	31-12-2016
Actualisatiepercentage	1,30%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen	3,50%
Gemiddeld inflatiepercentage	2,00%
Gehanteerde overlevingstafel	MR/FR-3
GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2016	
Actualisatiepercentage	0,60% 1,10% 0,10%
Bedrag van de verplichtingen	2 899 2 781 3.029

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn voornamelijk belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt € 158 duizend. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt € 691 duizend.

Belgisch pensioenplan met gewaarborgd rendement : 20 werknemers genieten van bijdrageplannen onderworpen aan de Belgische wet op de aanvullende pensioenen (minimum gewaarborgd rendement). De wet van 18 december 2015 heeft minimum gewaarborgde rentevoeten als volgt vastgesteld:

- voor betaalde bijdragen tot 31 december 2015, blijven de sedert 2014 toegepaste tarieven (hetzij 3,25% en 3,75% van de respectievelijk door de werkgever en de werknemer betaalde premies) van toepassing.
- voor betaalde bijdragen vanaf 1 januari 2016: gewaarborgde minimumrentevoet gebaseerd op de OLO-rente met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75% ;

BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDRAGEN	35
---	-----------

⁴ Het rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) voor het jaar 2016 wordt verklaard door, enerzijds de valorisatie van de reële waarde van de activa van het plan op basis van de actuele waarde van de verminderde kapitalen van de groepsverzekering en, anderzijds door de daling van de actualisatievoet onder de technische rentevoeten gegarandeerd door de verzekeringsmaatschappij.



23) VOORZIENINGEN

De voorzieningen evolueren als volgt :

			31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Voorzieningen betreffende de verkopen			1 776	-	3 715
Overige voorzieningen			4	52	17
TOTAAL VOORZIENINGEN			1 780	52	3 732
	Betreffende de verkopen	Overige			
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	0	52	52		
Toevoegingen	603		603		
Gebruiken	-1 769	- 7	-1 776		
Terugname's		- 52	- 52		
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP	2 942	11	2 953		
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	1 776	- 48	1 728		
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 776	4	1 780		

De uitsplitsing van de voorzieningen per sector is als volgt :

	31-12-2016	31-12-2015 ALLFIN GROUP	31-12-2015 IMMOBEL NV
Kantoren	1 466		3 459
Residentieel	219	52	178
Verkavelingen	95		95
TOTAAL	1 780	52	3 732

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank. De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

24) HANDELSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector :

	31-12-2016
Kantoren	13 637
Residentieel	16 276
Verkavelingen	4 353
TOTAAL HANDELSCHULDEN	34 266


WAARVAN KORTLOPENDE HANDELSCHULDEN
33 763
25) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende :

	31-12-2016
Sociale schulden	749
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	5 804
Ontvangen voorschotten op verkopen	1 610
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	9 220
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 086
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten	4 711
Overige	3 319
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	26 499
De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:	31-12-2016
Kantoren	12 674
Residentieel	11 291
Verkavelingen	2 534
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	26 499

26) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
		ALLFIN GROUP	IMMOBEL NV
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:			
- voorraden	126 176	133 149	48 249
- andere activa	111	-	111
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	126 287	133 149	48 360
De waarborgen bestaan uit :			
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd registratierecht)	31 409	14 320	13 166
- Waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw	71 513	117 650	22 761
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)	21 317	-	10 813
- waarborgen "Overige" (betalingswaarborg, verhuring, ...)	2 048	1 179	1 620
TOTAAL	126 287	133 149	48 360
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	593 139	336 406	138 025
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	402 374	138 989	308 524
Pand op aandelen van verbonden ondernemingen	-	66 752	-
Pand op overige activa	-	27 401	-
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA VAN DE GROEP	402 374	138 989	308 524
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:			
- Langlopende financiële verplichtingen	184 177	116 541	84 361
- Kortlopende financiële verplichtingen	36 581	26 650	19 817
TOTAAL	220 758	143 191	104 178

Ten gevolge van de vorderingen tot revindicatie met betrekking tot percelen grenzend aan de onze, wordt de aanvang van de werken van het project CBD ONE te Warschau verplaatst. De Vennootschap kan, op dit ogenblik, de financiële gevolgen van deze procedure nog niet



inschatten. De Buitengewone Algemene Vergadering heeft op 17 november 2016 een performance share plan "Performance Share Plan 2017-2019" goedgekeurd, in het voordeel van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer voor de jaren 2017, 2018 en 2018. Dit plan heeft geen impact op de resultaten van 2016.

27) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31-12-2016
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien	
als bedrijfscombinaties	13 371
Overige activa	33 550
Overige verplichtingen	-20 815
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	26 106

28) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31-12-2016
A ³ Capital NV + Vemaco NV + A ³ Management BVBA	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,30%
Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	9 997 356

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Dit heeft betrekking op de bezoldigingen van de leden van het Management, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur

	31-12-2016
Bezoldigingen	2 015
Voordelen na uitdiensttreding	29
Andere voordelen	11
TOTAAL	2 055

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met joint ventures of geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31-12-2016
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen -	
Aandeelhoudersleningen door de Groep (zie toelichting 15)	34 827
Overige vlottende activa	17 788
Overige kortlopende verplichtingen	9 220
Renteopbrengsten	1 184
Rentelasten	72

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 15.



29) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Geen enkele belangrijke gebeurtenis, die de financiële staten zou kunnen wijzigen, heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2016 tot en met 19 april 2017 (datum waarop de financiële staten goedgekeurd zijn door de Raad van Bestuur).

30) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Vennootschappen die deelluitmaken van de Groep op 31 december 2016:

DOCHTERONDERNEMINGEN - geconsolideerd volgens de integrale methode

NAAM	ONDERNEMING-SNUMMER	ZETEL	AANDEEL VAN DE GROEP IN % (economisch belang)
ALLFIN NV	0475 729 174	Brussel	100,00
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussel	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussel	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussel	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussel	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Warschau	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Warschau	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussel	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussel	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussel	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussel	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussel	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussel	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussel	100,00
FLEX PARK	CZ 262 09 691	Praag	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussel	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussel	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussel	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussel	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warschau	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warschau	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	000,48 02 78	Warschau	90,00
GREEN DOG SA	0897 498 339	Brussel	100,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussel	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warschau	90,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warschau	100,00
IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN NV	0403 342 826	Brussel	100,00



IMMO-PUYHOEK NV	0847 201 958	Brussel	100,00
INFINITY LIVING SA	-	Luxemburg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	-	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT NV	0562 818 447	Brussel	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussel	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussel	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussel	100,00
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Brussel	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Brussel	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL NV	0837 806 420	Brussel	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxemburg	100,00
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20	Warschau	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Warschau	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Brussel	100,00
POLVERMILLENSARL	B 207 813	Luxemburg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Brussel	100,00
RIGOLETTO NV	0536 987 545	Brussel	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT NV	0633 872 927	Brussel	100,00
't ZOUT CONSTRUCT NV	0656 754 831	Brussel	100,00
TORRES INVESTMENT Sp. z.o.o.	0000 34 75 83	Warschau	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxemburg	90,00
VAARTKOM NV	0656 758 393	Brussel	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT NV	0656 752 257	Brussel	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Brussel	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Brussel	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Warschau	100,00

JOINT VENTURES - geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	ZETEL	AANDEEL VAN DE GROEP IN % (economisch belang)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Brussel	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warschau	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31	Warschau	50,00
FONCIÈRE DU PARC SA	0433 168 544	Brussel	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Brussel	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 NV	0845 714 096	Brussel	50,00
IMMO KEYENVELD 2 NV	0845 714 492	Brussel	50,00
IMMO PA 33 1 NV	0845 710 336	Brussel	50,00
IMMO PA 44 1 NV	0845 708 257	Brussel	50,00
IMMO PA 44 2 NV	0845 709 049	Brussel	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT NV	0849 400 294	Brussel	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33



PEF KONS INVESTMENT SA	B 288 48	Luxemburg	33,33
RAC 3 NV	0819 588 830	Antwerpen	40,00
RAC 4 NV	0819 593 481	Brussel	40,00
RAC5 NV	0665 775 535	Antwerpen	40,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Brussel	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Brussel	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Brussel	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Brussel	50,00
VILPRO NV	0437 858 295	Brussel	50,00

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	ZETEL	AANDEEL VAN DE GROEP IN % (economisch belang)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussel	33,33
GRASPA DEVELOPMENT Sp. z.o.o;	0000 37 38 66	Warschau	25,00

Er zijn geen belangrijke beperkingen opgelegd aan de Groep in verband met de activa en verplichtingen van haar filialen, met uitzondering van de elementen opgenomen in toelichting 15.

Indien er financiële schulden zijn aan kredietinstellingen, worden de terugbetaling van aandeelhoudersleningen achtergesteld ten opzichte van de schulden aan kredietinstellingen.



H. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend :

- De Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL NV en haar dochterondernemingen per 31 december 2016 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen ; en
- Het Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2016 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur :

Alexander Hodac⁵
Gedelegeerd Bestuurder

Marnix Galle⁶
Voorzitter van de Raad van Bestuur

⁵ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

⁶ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba



I. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel SA over de geconsolideerde jaarrekening afgesloten op 31 december 2016

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2016, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening – Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel SA ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 716 232 (000) EUR en de geconsolideerde winst/(aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 52 474 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) zoals deze in België werden aangenomen. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Gateway building, Luchthaven Nationaal 1 J, B-1930 Zaventem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited



Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Immobel SA een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2016, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Zaventem, 19 april 2017

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne



II. STATUTAIRE JAARREKENING

De Statutaire Jaarrekening van de moederverenootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV IMMOBEL en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

IMMOBEL NV
Regentschapsstraat 58
BE-1000 Brussel
België
www.immobel.be

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van NV IMMOBEL.

FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	31/12/2016	31/12/2015
VASTE ACTIVA	240 386	99 237
Oprichtingskosten	726	761
Immateriële vaste activa	142	168
Materiële vaste activa	925	945
Financiële vaste activa	238 593	97 363
VLOTTENDE ACTIVA	342 811	322 903
Vorderingen op meer dan één jaar	5 367	-
Vorraden	92 906	133 742
Vorderingen op ten hoogste één jaar	116 934	173 028
Eigen aandelen	55 000	-
Liquide middelen	67 229	10 828
Overlopende rekeningen	5 375	5 305
TOTAAL DER ACTIVA	583 197	422 140
PASSIVA	31/12/2016	31/12/2015
EIGEN VERMOGEN	307 530	207 452
Kapitaal	97 357	60 302
Reserves	107 076	10 076
Overgedragen winst	103 097	137 074
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1 486	3 166
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 486	3 166
SCHULDEN	274 181	211 522
Schulden op meer dan één jaar	204 603	131 809
Schulden op ten hoogste één jaar	63 975	71 921
Overlopende rekeningen	5 603	7 792
TOTAAL DER PASSIVA	583 197	422 140



RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN €)

	31/12/2016	31/12/2015
Bedrijfsopbrengsten	28 045	20 914
Bedrijfskosten	-18 785	-13 715
BEDRIJFSRESULTAAT	9 260	7 199
Financiële opbrengsten	27 078	9 217
Financiële kosten	-12 093	-9 384
FINANCIEEL RESULTAAT	14 985	- 167
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	24 245	7 032
Belastingen	-2 772	10
WINST VAN HET BOEKJAAR	21 473	7 042
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	21 473	7 042

RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN €)

	31/12/2016	31/12/2015
TE BESTEMMEN WINST	176 156	137 074
Te bestemmen winst van het boekjaar	21 473	7 042
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	154 683	130 032
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN	55 000	-
Aan de overige reserves	55 000	-
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	103 097	137 074
Over te dragen winst	103 097	137 074
UIT TE KEREN WINST	18 059	0
Vergoeding van het kapitaal	17 534	0
Andere rechthebbenden	525	0



A. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De materiële vaste activa worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel.

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende :

- Gebouwen	3%
- Inrichtingskosten	5%
- Meubilair en kantoomaterieel	10%
- Informatica materieel	33%
- Rollend materieel	20%

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen op meer dan één jaar** en de **vorderingen op ten hoogste één jaar** worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkoppen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter indekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overmatig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.



IMMOBEL
since 1863

ALGEMENE INLICHTINGEN

Benaming

IMMOBEL

Maatschappelijke zetel

Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel – België

RPR Brussel - BTW BE 0405.966.675

Rechtsvorm van de Vennootschap

Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht, opgericht op 9 juli 1863, gemachtigd bij Koninklijk Besluit van 23 juli 1863.

Duur

Onbeperkt

Overschrijding van de statutaire drempels

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

Elke natuurlijke of rechtspersoon die stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, moet aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten drie procent of meer bereiken van het totaal der bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van bijkomende verwerving van effecten zoals bedoeld in alinea 1, wanneer als gevolg hiervan, de stemrechten verbonden aan de verworven effecten vijf, tien, vijftien procent, enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, bereiken van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht van effecten wanneer als gevolg hiervan de stemrechten zakken onder één van de drempels bedoeld in de eerste of tweede alinea.

Wanneer een natuurlijke of rechtspersoon rechtstreeks of onrechtstreeks, in rechte of in feite, de controle over een vennootschap verwerft of overdraagt die ten minste drie procent bezit van het stemrechtentotaal van de vennootschap, moet hij aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen hiervan kennis geven.

De kennisgevingen bedoeld hiervoor, moeten, uiterlijk de tweede werkdag te rekenen vanaf het ogenblik waarop zich de verwerving of overdracht voordoet op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht is, worden gericht aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen en aan de vennootschap, zonder



afbreuk te doen aan het door de wet voorziene bijzondere stelsel voor effecten die werden verworven door erfopvolging.

Website

www.immobel.be

Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2016:	23 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering 2016:	24 mei 2017
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2016:	1 september 2017
Bekendmaking van de jaarresultaten 2016:	maart 2018
Gewone Algemene Vergadering 2018:	24 mei 2018

Financiële diensten

- BNP Paribas Fortis
- KBC Bank
- ING Belgique
- Banque Degroof

Investor relations

Valéry Autin - Tel.: +32 (0)2 422 53 61

Verantwoordelijke uitgever

Olivia Vastapane - Tel.: +32 (0)2 422 53 30

Druk

Toner de Presse

Grafische vormgeving & productie

CHR!S - Communication Agency

Belangrijkste foto's

© J-M Byl

© Laetitia Paillé

IMMOBEL tracht de wettelijke voorschriften in verband met de intellectuele rechten maximaal na te leven. Ze nodigt elke persoon, die zich desalniettemin zou benadeeld voelen, uit om contact met haar op te nemen.

Dit verslag is beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels. Ce rapport est disponible en français, en néerlandais et en anglais. This report is available in English, in Dutch and in French.

De oorspronkelijke tekst van dit verslag is in het Frans. Le texte original de ce rapport est en français. The original text of this report is in French.



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL NV / SA – Regentschapsstraat 58 Rue de la Régence – B-1000 Brussel / Bruxelles – www.immobel.be