



IMMOBEL
since 1863

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2016.

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

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

L'année 2016 a été marquée par les ventes des projets de bureaux Black Pearl (11.000 m² à Bruxelles) et de RAC 2 (9.500 m² à Bruxelles, part d'IMMOBEL à 40%), et par la livraison et vente du Gateway (35.000 m² à Zaventem, part d'IMMOBEL à 50%).

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

Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 52,5 MEUR, contre 0,7 MEUR en 2015 (pour IMMOBEL SA avant fusion).



I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° Code des Sociétés)

A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires a atteint pour l'exercice écoulé 262,18 MEUR (avant IFRS 11 : 307,39 MEUR) par rapport à 53,93 MEUR en 2015 (avant IFRS 11 : 96,64 MEUR) pour IMMOBEL et 87,96 MEUR pour ALLFIN Group SCA.

A) BELGIQUE

Lotissement

La valeur comptable de l'inventaire de lotissement s'élève à 96,9 MEUR.

IMMOBEL a acheté environ 40 hectares de terrains pour du développement résidentiel au groupe de construction familial Bostoan. La vente concerne 13 sites situés pour la plupart en Flandre orientale et en Flandre occidentale, dont l'un sous conditions suspensives.

Les ventes ont porté sur 14,5 hectares de terrain comprenant notamment 198 terrains à bâtir situés entre autres dans les lotissements de Uccle, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremmes et Gingelom.

Toujours dans le cadre de son activité lotissement, IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat plus de 30 maisons et 45 appartements dans les projets suivants : Clos de la Charmeriaie et Clos Bourgeois à Bruxelles, Duinenzicht à Bredene, Grands Prés et Trois Ruisseaux à Chastre, George Gard à Oostduinkerke et Domaine des Vallées à Grez-Doiceau.

Ventes et locations

- IMMOBEL, en partenariat avec Breevast, a finalisé, le 6 décembre 2016, la vente de la société RAC2 SA, propriétaire de l'immeuble de bureaux C de Ligne (9.500 m²), situé à Bruxelles, à un investisseur étranger : REAL IS SMART. L'immeuble avait été pris en location quelques mois plus tôt et dans sa totalité par la Région de Bruxelles-Capitale.
- IMMOBEL a finalisé le 19 décembre 2016, dans la foulée de la prise en occupation par la Commission Européenne, la vente de la société Green Corner SA propriétaire de l'immeuble de bureaux Black Pearl (11.000 m²), situé à Bruxelles, à un investisseur étranger : REAL IS pour son fond immobilier BGV VII Europa.
- IMMOBEL, en partenariat avec Codic, a livré le 22 décembre 2016 à Deloitte (locataire) et Befimmo (investisseur), l'immeuble de bureaux Gateway (35.000 m²) situé à Zaventem sur le site de l'aéroport de Bruxelles. Cette livraison entraîne la vente de la dernière tranche des travaux à Befimmo et le début du bail avec Deloitte.
- IMMOBEL a vendu, seule ou en partenariat, durant l'année 2016, 362 maisons et appartements dans les projets suivants : Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay et Chambon à Bruxelles, Lindepark à Tervuren, Bella Vita à Waterloo, Lakefront à Knokke-Heist, O'Sea à Ostende, Riverview à Nieuwpoort, Flint et Vesalius à Leuven.

Acquisitions

IMMOBEL a finalisé le 13 septembre 2016 le rachat du siège d'Allianz, place de Brouckère à Bruxelles. Cette acquisition est soumise à une série de conditions suspensives dont la livraison, par IMMOBEL d'un nouvel immeuble à construire dans le quartier Nord pour Allianz (27.100 m²). Le site place de Brouckère sera développé en partenariat avec BPI en vue d'y construire un ensemble mixte de logements, bureaux, etc.



Permis et travaux

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

B) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes / Réservations

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

Acquisitions

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



Permis et travaux

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

C) POLOGNE

Ventes / Réservations

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

Location

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

Permis et travaux

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



B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

A) Indicateurs clés

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

| | IFRS 11 | | | | AVANT IFRS 11 | | | |
|--------------|---------------|---------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------------------|-------------|---------------|
| | Belgique | Grand Duché de Luxembourg | Pologne | Total | Belgique | Grand Duché de Luxembourg | Pologne | Total |
| Bureaux | 103,20 | - | - | 103,20 | 125,64 | - | - | 125,64 |
| Résidentiel | 142,79 | - | - | 142,79 | 165,57 | - | - | 165,57 |
| Lotissement | 16,18 | - | - | 16,18 | 16,18 | - | - | 16,18 |
| Total | 262,17 | 0,00 | 0,00 | 262,17 | 307,39 | 0,00 | 0,00 | 307,39 |

RESULTAT OPERATIONNEL CONSOLIDE PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

| | IFRS 11 | | | | AVANT IFRS 11 | | | |
|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------------------|--------------|--------------|
| | Belgique | Grand Duché de Luxembourg | Pologne | Total | Belgique | Grand Duché de Luxembourg | Pologne | Total |
| Bureaux | 17,20 | -0,79 | -0,77 | 15,64 | 18,63 | -0,52 | -0,59 | 17,52 |
| Résidentiel | 20,58 | -0,67 | -0,20 | 19,71 | 22,95 | -0,50 | -0,07 | 22,38 |
| Lotissement | 4,22 | - | - | 4,22 | 4,66 | - | - | 4,66 |
| Non affecté | 28,13 | - | - | 28,13 | 28,13 | - | - | 28,13 |
| Total | 70,12 | -1,46 | -0,97 | 67,70 | 74,37 | -1,02 | -0,66 | 72,69 |

EVOLUTION DU STOCK CONSOLIDE PAR SECTEURS et PAYS (MEUR)

| | IFRS 11 | | | | AVANT IFRS 11 | | | |
|--------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------------------|--------------|---------------|
| | Belgique | Grand Duché de Luxembourg | Pologne | Total | Belgique | Grand Duché de Luxembourg | Pologne | Total |
| Bureaux | 47,38 | 19,38 | 54,08 | 120,84 | 56,67 | 70,84 | 64,61 | 192,12 |
| Résidentiel | 195,87 | 24,52 | 4,99 | 225,38 | 248,80 | 41,20 | 4,99 | 294,99 |
| Lotissement | 96,89 | - | - | 96,89 | 96,89 | - | - | 96,89 |
| Total | 340,14 | 43,90 | 59,07 | 443,11 | 402,36 | 112,04 | 69,60 | 584,00 |



B) Comptes consolidés

COMPTE DE RESULTATS (MEUR AVEC IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 | 31-12-2015 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Résultat opérationnel | 67,70 | 37,36 | 7,08 |
| Résultat financier | -3,87 | -5,48 | -6,43 |
| Résultat avant impôts | 63,82 | 31,88 | 0,65 |
| Impôts | -10,18 | -6,25 | 0,05 |
| Résultat de l'exercice | 53,64 | 25,63 | 0,70 |
| Part d'IMMOBEL dans le résultat | 52,47 | 24,36 | 0,74 |

BILAN CONSOLIDE (MEUR AVEC IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

| | 31-12-2016 | 31-12-2015 | 31-12-2015 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Stocks | 443,12 | 175,14 | 334,50 |
| Participations dans les coentreprises et entreprises associées | 70,22 | 66,12 | 63,40 |
| Créances commerciales et autres actifs | 82,26 | 63,40 | 32,30 |
| Cash | 120,64 | 86,69 | 16,90 |
| TOTAL ACTIF | 716,23 | 391,35 | 447,10 |
| Capitaux propres | 314,95 | 165,49 | 194,40 |
| Dettes financières à long terme | 281,58 | 152,19 | 147,80 |
| Dettes financières à court terme | 40,53 | 26,56 | 62,20 |
| Dettes fournisseurs et autres | 79,17 | 47,11 | 42,70 |
| TOTAL PASSIF | 716,23 | 391,35 | 447,10 |



C) Comptes sociaux d'IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

Le résultat d'exploitation s'élève à 9,3 MEUR pour l'exercice clôturé, principalement grâce à la vente des constructions du Gateway au mois de décembre et aux ventes de l'activité lotissement.

Le résultat financier s'élève à 14,9 MEUR. Il est principalement composé des charges d'intérêts sur les financements groupe (obligations et lignes corporate) compensées partiellement par les intérêts provenant des prêts aux différentes filiales et est positivement influencé par les plus values actées sur cessions de participations, 18,7 MEUR, dont principalement les participations dans The Green Corner et RAC 2.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 21,5 MEUR.

Le Bilan

Le total du bilan s'élève à 583,2 MEUR et est principalement composé des participations dans les filiales (283,6 MEUR), du stock de projets directement détenus par IMMOBEL SA (92,9 MEUR), de créances court terme sur ses filiales (116,9 MEUR), d'actions propres (55 MEUR) et de liquidités (67,2 MEUR).

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2016 à 307,5 MEUR. Les passifs sont essentiellement composés de dettes long terme (205,9 MEUR) et court terme (69,8 MEUR).

Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent et des éléments liés à la fusion avec ALLFIN, s'élève à 121,2 MEUR.

Au vu de la politique de dividende arrêtée par le Conseil d'Administration et des résultats au 31 décembre 2016, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2017 de distribuer un dividende brut de 2 EUR par action en circulation au titre de l'exercice 2016, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.

Principaux risques et incertitudes.

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

- Risque de marché

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

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

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

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



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

- Risque opérationnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction : (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus ; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet ; (iii) d'un refus d'approuver les plans de développement par les services



d'urbanisme des pays dans lesquels IMMOBEL est active ; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants ; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La gestion de ses équipes dirigeantes, tant en Belux qu'en Pologne, est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Nomination, organe du Conseil d'Administration.



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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque.

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.



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

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

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

IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Le Conseil d'Administration confirme qu'IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à 1,8 MEUR au 31 décembre 2016.

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

Madame Karin KOKS – van der SLUIJS et Monsieur Pierre NOTHOMB¹, appelés aux fonctions d'Administrateurs en date respectivement du 17 novembre dernier et du 25 septembre 2015, répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 524 qu'à l'art. 526ter du Code des Sociétés et siègent au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit & Financier d'IMMOBEL en qualité d'Administrateurs indépendants. Ils détiennent des diplômes universitaires, occupent des fonctions d'Administrateur dans des groupes internationaux et, à ce titre, exercent des mandats au sein de Comités d'Audit d'autres sociétés et organisations.

VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

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

¹ en qualité de représentant permanent de ARFIN sprl.



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

Le Conseil d'administration signale qu'il a appliqué la procédure de conflit d'intérêts en ce qui concerne les décisions (traduites de l'anglais, version originale du procès-verbal du Conseil d'Administration) prises lors des Conseils d'Administration suivants :

A. Art. 523 Code des Sociétés :

1. CA du 7 mars 2016 – Approbation du Business Plan en lien avec la fusion

« Marnix Galle a informé le Conseil qu'il a un conflit d'intérêts potentiel au sens de l'article 523 du C. Soc. en ce qui concerne le point 4 de l'Ordre du jour. Ce conflit d'intérêts potentiel survient parce que Marnix Galle est l'actionnaire de contrôle ultime d'ALLFIN. Il a déclaré qu'il s'abstiendrait de voter, conformément à l'article 523 du C. Soc.

Hilde De Valck a informé le Conseil qu'elle a un potentiel conflit d'intérêts de nature fonctionnelle en ce qui concerne le point 4 de l'Ordre du jour. Ce conflit d'intérêts fonctionnel résulte du fait que Hilde De Valck est membre de l'équipe de direction d'ALLFIN. Elle a déclaré qu'elle s'abstiendrait de voter, conformément au Code des Sociétés.

Les autres administrateurs nommés sur proposition d'ALLFIN, Sophie Lambrighs et Piet Vercruysse, ont informé le Conseil que, dans l'esprit du Code des Sociétés, ils sentent qu'ils ne devraient pas assister au Conseil pour la délibération et la résolution au sujet du point 4 de l'Ordre du jour.

(...)

Point 4 – Approbation du Business Plan (Art. 523 du C. Soc.)

(...)

Décision : *À la suite de la délibération, le Conseil (en l'absence des administrateurs nommés sur proposition d'ALLFIN) a approuvé le Business Plan, tel que proposé par le CEO et le CFO, révisé par l'AFC et commenté ce jour, et a décidé de l'envoyer en l'état aux banquiers pour leur permettre de procéder à l'évaluation de la Société. »*

3. CA du 18 avril 2016 – Approbation de la fusion

Les décisions formelles concernant la fusion entre IMMOBEL et ALLFIN ont été prises lors d'une réunion du Conseil d'Administration le 18 avril 2016. La procédure définie à l'article 523 du C. Soc. a été appliquée à toutes les résolutions. Conformément à l'article 523 du C. Soc., les résolutions prises en 2016 doivent être publiées dans le présent Rapport annuel portant sur l'exercice financier 2016. Par souci de transparence, la Société avait décidé, à la suite de questions posées par un actionnaire dans le cadre de l'assemblée extraordinaire des actionnaires qui devait décider de la fusion, de déjà publier sur son site Internet les minutes de la réunion du Conseil d'Administration du 18 avril 2016 concernant la fusion proposée.

Merci de consulter :

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



4. CA du 29 juin 2016 – Rémunération du CEO et du Président exécutif

« Avant le début de la délibération, la société privée à responsabilité limitée A3 Management BVBA, représentée par Marnix Galle et la société privée à responsabilité limitée AHO Consulting BVBA, représentée par Alexander Hodac, ont déclaré qu'elles avaient un conflit d'intérêts potentiel, tel que défini à l'article 523 du Code des Sociétés, en ce qui concerne l'Ordre du jour.

Ce conflit d'intérêts potentiel survient parce qu'A3 Management BVBA, représentée par Marnix Galle, et AHO Consulting BVBA, représentée par Alexander Hodac, sont, en qualité d'Administrateurs exécutifs de la Société, bénéficiaires de la rémunération concernant laquelle une décision doit être prise par le Conseil d'Administration.

Conformément à l'article 523, le Commissaire de la Société sera informé de l'existence du conflit d'intérêts.

Marnix Galle et Alexander Hodac n'ont participé ni aux délibérations ni aux résolutions.

La résolution proposée aura les conséquences financières suivantes pour la Société :

- une rémunération totale maximum en espèces de 465 000 EUR (hors TVA) par an pour le CEO ; et
- une rémunération totale maximum en espèces de 490 000 EUR (hors TVA) par an pour le Président exécutif, ainsi qu'un avantage en nature (leasing de voiture, frais de carburant et frais liés à la voiture) évalué approximativement à 25 000 EUR par an.

Le Conseil d'Administration estime que les rémunérations proposées sont conformes aux normes du marché et sont justifiées au vu de leur rôle et des efforts qui leur sont demandés.

Délibération et discussions : Rémunération du CEO et du Président exécutif :

Le Président du CRN a remis une note préparée par Towers Watson détaillant les rémunérations proposées tant pour le Président exécutif que pour le CEO (envoyée aux Administrateurs avant la Réunion) et a résumé la recommandation du CRN à cet égard.

Le Président du CRN a expliqué que les rémunérations proposées dans la note Towers Watson incluent une composante « long term incentive » (LTI), ce qui constitue un important outil incitatif, mais qui n'est pas encore en vigueur actuellement chez IMMOBEL. Ce régime a été jugé adéquat, nécessaire et conforme aux pratiques du marché par les Administrateurs. Ceux-ci ont estimé que les décisions concernant sa structure et son introduction devaient être prises sans tarder après une analyse plus poussée et une recommandation du CRN.

Décision : À la demande du Conseil d'Administration, le CRN analysera plus en détail la manière de mettre en œuvre le LTI afin de pouvoir faire une proposition au prochain Conseil d'Administration, lequel serait alors en mesure de faire une proposition aux Actionnaires.

Décision : Sur la recommandation du CRN, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder au CEO, à partir du 1er juillet 2016, une rémunération totale en espèces de maximum 465 000 EUR sur une base annuelle, qui se compose :

- d'une rémunération de base de 310 000 EUR ; et
- d'une rémunération variable pouvant atteindre 50 % de la rémunération de base (prime cible) associée aux critères de performance proposés par Towers Watson et décidés par le Conseil d'Administration.



Décision : Sur la recommandation du RAC, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder au Président exécutif, à partir du 1er juillet 2016, une rémunération totale en espèces de maximum 490 000 EUR sur une base annuelle, qui se compose :

- d'une rémunération de base de 325 000 EUR ; et
- d'une rémunération variable pouvant atteindre 50 % de la rémunération de base (prime cible) associée aux critères de performance proposés par Towers Watson et décidés par le Conseil d'Administration.

De plus, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder l'avantage en nature suivant au Président exécutif : le leasing d'une voiture, les frais de carburants et autres frais liés à la voiture.

Décision : En tenant compte des résolutions susmentionnées, le Conseil d'Administration a donné mandat :

(i) au CRN et à Astrid De Lathauwer pour préparer un contrat de gestion pour le nouveau Président exécutif avec une indemnité de départ s'élevant à 12 mois ainsi qu'une modification du contrat de gestion actuel du CEO ;

(ii) à ADL Comm. V, représentée par Astrid De Lathauwer, et à Arfin sprl, représentée par Pierre Nothomb, pour finaliser et signer le contrat de gestion pour le Président exécutif et la modification du contrat de gestion pour le CEO, avec effet au 1er juillet 2016 ;

(iii) à ADL Comm. V, représentée par Astrid De Lathauwer, et à Arfin sprl, représentée par Pierre Nothomb, pour finaliser et envoyer la lettre relative aux indicateurs clés des performances (« KPI ») au Président exécutif du Conseil et la lettre indications clés des performances (« KPI ») mise à jour au CEO. ».

B. Art. 524 Code des Sociétés :

Bien que cela ne soit pas légalement obligatoire, le Conseil avait décidé, pour garantir le caractère libre de tout lien de dépendance des négociations concernant la fusion entre IMMOBEL et ALLFIN, d'appliquer volontairement une procédure similaire à celle définie à l'Article 524 du C. Soc. et il a nommé un comité composé de trois administrateurs indépendants pour analyser les avantages et les risques associés à la fusion et pour négocier les conditions de la fusion et les documents relatifs à la transaction y afférents et pour s'exprimer sur la Fusion, conformément aux exigences de l'Article 524 C. Soc. Un expert indépendant a également été désigné.

Le Comité des Administrateurs indépendants a rédigé un rapport spécial en date du 18 avril 2016 dont les conclusions sont :

« Évaluation afin de déterminer si la transaction proposée causerait ou pourrait causer des dommages manifestement abusifs à la société au vu de sa stratégie

À la lumière des considérations qui précèdent, le Comité est d'avis que la Fusion ne causerait pas de dommages manifestement abusifs ("kennelijk onrechtmatige nadeel") à la Société au vu de sa stratégie, au sens de l'article 524, §2, du C. Soc.

Évaluation de tous les avantages pour la Société qui contrebalanceraient ou éclipsaient tous dommages identifiés

Au vu des considérations qui précèdent, le Comité est d'avis que les avantages de la Fusion contrebalancent ou éclipsent tous dommages identifiés. ».



Appréciation du Commissaire conformément à l'Art. 524 §3 du Code des Sociétés

« Conformément à l'article 524 §3 du Code des Sociétés, nous avons examiné :

- le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 18 avril 2016 ;
- le rapport établi par le comité composé de trois administrateurs indépendants ;
- le rapport de valorisation de l'expert indépendant KBC Securities rédigé à l'attention du Comité des administrateurs indépendants

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les données économiques et vérifiables contenues dans le procès-verbal du conseil d'administration du 18 avril 2016 et dans le rapport du comité des administrateurs indépendants ne sont pas fidèles. »

Le Conseil d'Administration rappelle que la fusion a été approuvée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 juin 2016. Tous les documents légalement requis ont été préalablement mis à la disposition de tous les Actionnaires en vue de l'approbation de celle-ci.

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

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion.

X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

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

- 1° le capital s'élève à 97.356.533,86 EUR représenté par 9.997.356 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 97.000.000,00 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc.- le Conseil d'Administration est autorisé, pour une durée de 3 ans à compter de la publication au Moniteur belge de celle-ci à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts) ;



- en ce qui concerne la nomination et le remplacement des Membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 Membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Nomination, et pour une durée de 4 ans au plus;
- pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. ADMINISTRATION & CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ – COMITÉ EXECUTIF

A. Conseil d'Administration

Lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra le 24 mai prochain, vous aurez à vous prononcer sur le renouvellement du mandat de la société Zou2 sprl, représentée par Madame Sophie LAMBRIGHS pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2021.

Par ailleurs, il vous est rappelé que Madame Annick VAN OVERSTRAETEN² a rejoint le Conseil d'Administration IMMOBEL suite à sa cooptation par le Conseil d'Administration du 28 septembre dernier, en remplacement de Madame Hilde DE VALCK³, démissionnaire depuis le 29 juin 2016, et que Madame Karin KOKS – van der SLUIJS a été appelée à siéger au Conseil d'Administration lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2017.

B. Commissaire

Lors de cette même Assemblée Générale, il vous sera également demandé de vous prononcer sur le renouvellement de mandat du Commissaire, la société civile s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises. Il est proposé de renouveler son mandat de Commissaire pour une nouvelle période de 3 ans, expirant après l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2020, moyennant des honoraires de 127.000 EUR (hors frais et débours) par an, indexable annuellement. Le Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises sera représenté par Monsieur Kurt DEHOORNE en qualité d'associé responsable.

C. Comité Exécutif

Il vous est également rappelé que les fonctions exercées par Messieurs M. Jean-Paul BUESS*, Philippe HELLEPUTTE et Bartlomiej HOFMAN, ainsi que de Madame Joëlle MICHA* en qualité de Membres du Comité Exécutif d'IMMOBEL ont pris fin au courant du 1er semestre 2016, suite à la fusion avec ALLFIN Group. Le Conseil leur exprime ses plus vifs remerciements.

² représentant permanent de la société civile s.f.d. sprl A.V.O.- Management.

³ représentant permanent de la société DV Consulting, H. De Valck SCS.



Lors du Conseil d'Administration tenu le 29 juin 2016, Monsieur Marnix GALLE* et Madame Hilde DE VALCK* ont été appelés à siéger en tant que Membres du Comité Exécutif, lequel est composé comme suit depuis le 22 mars 2017:

- Alexander HODAC*, Chief Executive Officer, Président du Comité Exécutif;
- Marnix GALLE*, Président Exécutif;
- 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; et
- Karim ZOUAOUI*, Head of Business Development.

* * *

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

* * *

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 22 mars 2017.

| | |
|---|---|
| <p>AHO CONSULTING bvba représentée par Alexander Hodac Administrateur Délégué</p> | <p>A3 MANAGEMENT bvba représentée par Marnix Galle Président du Conseil</p> |
|---|---|