

IMMOBEL
since 1863



IMMOBEL
since 1863

SOMMAIRE

NOTRE IDENTITÉ	1
NOTRE STRATÉGIE	2
NOS ENGAGEMENTS	4
NOS VALEURS	6
MESSAGE DU PRÉSIDENT	8
NOS FAITS MARQUANTS	12
NOS PROJETS PHARES	14
NOS CHIFFRES CLÉS	16
INFORMATION À NOS ACTIONNAIRES	18
NOTRE LEADERSHIP	20



MÖBIUS

NOTRE IDENTITÉ

IMMOBEL est le **plus grand développeur immobilier belge coté en bourse.**

Depuis sa fondation en 1863, le Groupe développe et commercialise des **projets urbains novateurs**, à l'écoute des besoins des villes et de leurs habitants.

Grâce à sa stratégie dynamique et ses quelque 100 talents, IMMOBEL a su diversifier son expertise dans les **secteurs résidentiels, de bureaux, de commerces et du lotissement** et su se déployer à l'international (**Grand-Duché de Luxembourg et Pologne**).

Son portefeuille compte aujourd'hui **plus de 850.000 m² en développement** et le Groupe atteint une **capitalisation boursière de plus de 550 MEUR**, ce qui lui permet de s'imposer comme un des leaders sur le marché.



CONSULTEZ NOTRE RAPPORT ANNUEL COMPLET SUR : ANNUAL.REPORT.2016.IMMOBEL.BE/FR/

NOTRE STRATÉGIE

Depuis sa fondation, IMMOBEL a su se réinventer et traverser le temps afin de toujours se réadapter et rester un label belge incontestable. En 2016, la fusion avec ALLFIN a permis de créer un modèle plus rentable, orienté vers la croissance et l'optimisation de ses acquis et de ses ressources. Pour continuer dans cette voie, IMMOBEL a choisi de développer une stratégie en 3 axes.



UN PORTEFEUILLE DE PROJETS EMBLÉMATIQUE ET COMPLÉMENTAIRE 01

La vision stratégique d'IMMOBEL se déploie sur ses trois pôles d'activités - bureaux, résidentiel, lotissement - et au niveau international (Belgique, Luxembourg, Pologne). Cette approche diversifiée lui a permis de se constituer un portefeuille mieux protégé des cycles économiques et des aléas des marchés locaux. IMMOBEL s'adresse par ailleurs à des interlocuteurs bien distincts : institutionnels, investisseurs privés ou publics et particuliers. Elle veille, en outre, à s'entourer des partenaires les plus pertinents en fonction des spécificités et des besoins requis par chaque projet.

“L'équipe a doublé en taille, passant à 15 personnes, et continue à grandir grâce à des projets exclusifs et qualitatifs.”

Olivier BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBOURG



02 UN GROUPE TOURNÉ VERS LA CROISSANCE, LA RENTABILITÉ ET L'HUMAIN

IMMOBEL est convaincue que la clé du succès d'une promotion est d'en mesurer les risques et de les gérer avec rigueur. C'est de cette manière que l'on relève les plus beaux défis et que l'on développe les meilleurs projets. C'est pourquoi, elle optimise l'acquisition et le développement de ses opérations en s'appuyant sur son expertise et son savoir-faire. Cette ligne directrice se reflète dans les choix opérés par le groupe et dans ses performances : si au cours des dernières années, près de 90% des marges brutes provenaient de l'activité de bureaux, le résidentiel et le lotissement se sont particulièrement renforcés en 2016. Ils génèrent désormais en moyenne 50% des marges de la société au niveau belge et luxembourgeois. IMMOBEL ne compte d'ailleurs pas s'arrêter en si bon chemin, et prévoit d'atteindre en moyenne les 60% dans un futur proche.

60%
des marges brutes
proviendront du
résidentiel et du
lotissement dans
le futur

03 CAP SUR L'OPTIMISATION

En suivant sa vision, IMMOBEL donne la priorité à la valorisation de son portefeuille, afin de le redynamiser et de l'actualiser. L'objectif : investir rapidement dans des développements adaptés aux nouveaux besoins urbains. Les projets sont donc conceptualisés pour répondre parfaitement à des critères exigeants comme l'implantation, la taille et la qualité architecturale. Parallèlement, IMMOBEL ne craint pas de soumettre ses projets aux normes environnementales les plus strictes, et tente même de les devancer. Elle favorise systématiquement des critères de mobilité douce comme la proximité avec les facilités de transport et les axes de communication. Enfin, en matière de logements, elle a entamé une phase ambitieuse en mettant les acquéreurs au cœur de sa stratégie. IMMOBEL se différencie de ses concurrents en offrant à ses clients résidentiels des services de vente et d'après-vente intégrés. Très qualitatives, ces cellules offrent un accompagnement personnalisé à chaque étape du processus d'acquisition et de réalisation des biens, et ce, de la signature de l'acte à l'emménagement.

NOS ENGAGEMENTS

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET ÉCO-RESPONSABILITÉ

Conscient de son rôle dans l'aménagement du territoire et dans l'évolution de l'urbanisation, IMMOBEL place le développement durable au premier plan de ses priorités. Son engagement se traduit par des réalisations concrètes, qui s'inscrivent dans une politique volontariste et tournée vers l'avenir.

C'est ainsi qu'IMMOBEL choisit des implantations stratégiques et centrales pour ses projets, afin de favoriser une forme de « mobilité douce » et l'utilisation de nœuds multimodaux. Elle crée également des concepts d'habitat novateurs (mixtes urbains, communautaires, trans-générationnels) intégrant des espaces verts et des équipements tels que des lieux de travail partagé, crèches, séniories ou hôtels.

Elle privilégie enfin des bâtiments avec une excellente performance énergétique, des toitures vertes, une isolation acoustique et thermique optimales, des panneaux solaires et bien plus encore...

AGIR EN FAVEUR DES MOINS PRIVILÉGIÉS

De la même manière, IMMOBEL a ouvert les portes de son bâtiment Royal Louise, rue du Prince Royal, l'espace d'un hiver pour la création d'un lieu d'accueil pour les réfugiés. Une initiative révélatrice des actions solidaires qu'IMMOBEL souhaite mettre en œuvre : construire des immeubles pour les personnes qui les habiteront et en abriter d'autres en attendant.



DES INITIATIVES SOCIALES POUR AMÉLIORER LES ESPACES DE VIE

Pionnier en termes d'intégration, IMMOBEL encourage l'insertion sociale et urbaine sous toutes ses formes dans le cadre de tous ses projets. Avec la conviction que chacun peut évoluer en créant de la valeur ajoutée, elle appuie les initiatives locales qui permettront aux habitants de bénéficier d'équipements et de services favorisant le vivre ensemble.

L'ART AU CŒUR DES PROJETS DU GROUPE

IMMOBEL ne conçoit pas sa responsabilité sociétale sans contribution aux arts et à la culture pour redonner vie à un quartier ou animer la ville de demain. Elle profite de cette façon de l'attente de permis pour créer des concepts éphémères et met des espaces à disposition d'artistes ou d'organisations.

Ainsi, en 2016, l'artiste Denis Meyers a pu investir le bâtiment Solvay avant sa démolition partielle, afin d'y réaliser une œuvre de street art sur plus de 25 000 m². Un concept sans équivalent en Europe. Cette exposition spectaculaire a ranimé le quartier et donné une dimension exceptionnelle à la ville de Bruxelles. Pour plus d'information : www.remember-souvenir.me.

“Il est important que nos projets se distinguent non seulement d'un point de vue architectural, mais aussi par la valeur ajoutée qu'ils offrent à la ville.”

Alexander HODAC, Administrateur Délégué



NOS VALEURS



GUIDÉS PAR L'ENVIE DE SE DÉPASSER

Près de 100 talents répartis sur 3 pays (Belgique, Luxembourg, Pologne) mais animés par la même énergie, motivation et vision : faire ce qui est dit, dire ce qui est fait. Et bien plus encore. Développeurs, vendeurs, techniciens, architectes, membres des équipes de marketing, juridique, corporate et finances: toutes ces compétences accompagnent les phases d'un projet. Leur enthousiasme se retrouve à chaque étape de leurs réalisations.

SAVOIR-FAIRE & EXPÉRIENCE

Forte de ses 150 ans d'existence, IMMOBEL affirme non seulement sa pérennité, mais surtout sa volonté de continuer à viser plus haut. C'est cette rigueur qui lui permet de redéfinir les standards du développement immobilier et de traverser les époques en construisant des bâtiments et quartiers qui s'inscrivent dans le patrimoine de nos villes.

CONFIANCE

IMMOBEL œuvre dans un esprit constructif, avec l'ambition d'instaurer des relations de confiance avec ses partenaires – experts, autorités, investisseurs et d'autres parties prenantes. Cette démarche se reflète dans la loyauté qui imprime ses collaborations, ainsi que dans la recherche de la plus grande fluidité pour les échanges avec ses interlocuteurs. En outre, IMMOBEL défend une vision optimiste de sa mission pour façonner la ville de demain, dans le respect des changements économiques, politiques et environnementaux.

RECHERCHE D'EXCELLENCE

IMMOBEL ne transige jamais sur la qualité. Ses équipes ont à cœur de ne laisser aucun détail au hasard et œuvrent dans une recherche constante d'excellence. Compétence, précision et efficacité certifient la qualité de ses prestations.



AGILITÉ & FLEXIBILITÉ

Savoir s'adapter aux contraintes du marché, renouveler son portefeuille, son offre, ses services. Avoir conscience que chaque projet est unique et nécessite des solutions originales. Agir rapidement pour satisfaire toutes les parties prenantes. Ainsi s'illustre quotidiennement la capacité d'IMMOBEL à se réinventer sans cesse depuis plus de 150 ans tout en cultivant le respect de son identité.

PASSION

IMMOBEL est convaincue que c'est en confiant d'importantes responsabilités à chacun que l'on révèle au mieux la capacité de leadership de ses équipes. Elle choisit donc de recruter des passionnés, sollicite leur capacité à se dépasser, et les encourage à se projeter vers les objectifs les plus ambitieux.

TRANSPARENCE & SOLIDITÉ FINANCIÈRE

L'excellente gestion de ses liquidités et la rentabilité de son capital sont les atouts qui garantissent la solidité financière d'IMMOBEL. En tant que plus grand groupe immobilier de développement belge coté en bourse, elle s'attache à mériter la confiance de ses investisseurs et de ses actionnaires en leur assurant une gestion transparente, rigoureuse et tournée vers la croissance.

VISION

En combinant audace, intuition et compétence, IMMOBEL et ceux qui la dirige font preuve d'un esprit visionnaire. Cette clairvoyance lui rallie le respect et la confiance des acteurs des marchés dans lesquels elle est active ainsi que la considération de tous ses partenaires qui saluent sa capacité à anticiper les grands enjeux urbains et sociétaux.



MESSAGE DU PRÉSIDENT



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

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

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

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

Des immeubles de bureaux loués, qui étaient à vendre depuis des années, ont été vendus (Westside Village au Luxembourg, Okraglak en Pologne). Black Pearl a été loué à la Commission européenne et vendu. RAC 2, un immeuble de bureaux déjà réceptionné depuis juin 2015, a été loué à la Région de Bruxelles-Capitale et vendu à un prix record. Gateway, situé sur le site de l'aéroport de Bruxelles et loué à Deloitte, a été réceptionné et vendu définitivement à Befimmo.

La situation s'est améliorée pour des projets compliqués d'un point de vue urbanistique ou économique (Parc Seny, Chien Vert, Îlot Saint-Roch, etc.). Les travaux liés à l'énorme projet Universalis Park (de plus de 100.000 m²) ont été entamés, avec un début de vente très réussi. Le permis de bâtir du tout aussi ambitieux projet O'Sea à Ostende a été

obtenu et les travaux de construction d'une première phase ont été attribués. Chambon – gagnant du MIPIM Awards 2017 dans la catégorie « Best Refurbished Building » (ancien siège de la CGER au cœur de Bruxelles) et la première phase d'Ernest (ancien siège de Solvay à Ixelles) ont été achevés et ont pratiquement été vendus entièrement.

2017

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

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

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

En dépit de son superbe emplacement à Varsovie, le projet Cedet requiert une attention particulière. Les travaux complexes réalisés sur ce bâtiment classé excéderont le budget global prévu. Contrairement au business plan initial, la réception est à présent prévue au premier semestre de 2018 au lieu de 2017. La marge sur ce projet devrait répondre aux attentes. CBD One, qui sera un des immeubles de bureaux les mieux situés de Varsovie, enregistre également du retard. Tous les permis ont été obtenus, mais un tiers formule des prétentions de

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

privatisation sur la rue longeant le projet. L'objectif est à présent de commencer les travaux en 2018.

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

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

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

2018 ET APRÈS

Les années 2018, 2019 et 2020 devraient être d'excellentes années qui constitueront le point culminant de nos pipelines existants et des stratégies développées. Greenhill Park, deux projets à Knokke-Heist, les première et deuxième phases de O'Sea, Infinity, Polvermillen, Centre Étoile, Cedet, CBD One, Granary Island, Ernest, Universalis Park, RAC 4 et Parc Seny devraient tous en faire partie à différents stades avancés de réception ou de vente. Le bâtiment emblématique de 40.000 m² situé sur le Sablon à Bruxelles et le site de 50.000 m² sur la place de Brouckère devraient avoir été entamés. Le nouveau siège d'Allianz près de la Gare du Nord à Bruxelles devrait avoir été réceptionné.

850.000 m²

de projets en développement

2017

année où nous sèmerons plus que nous ne récolterons

“La proposition de dividende brut pour l'exercice 2016 est de 2 EUR, montant qui croîtra de 4 à 10% par an, sous réserve d'événements exceptionnels imprévus.”



DIVIDENDE

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

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

ACTIONS PROPRES, STRUCTURE DU CAPITAL ET STRATÉGIE

Le Groupe dispose de capitaux propres relativement élevés suite à la fusion. Le Conseil d'administration a examiné toutes les alternatives concernant l'affectation des actions propres et il a été décidé que celles-ci seraient maintenues en tant qu'actions propres sans droit de vote ni droit au dividende, jusqu'à ce qu'il y ait une nécessité de capitalisation. La stratégie envisagée consiste à assurer notre croissance en Pologne et à explorer un quatrième marché. Parallèlement, nous nous efforcerons de nous maintenir en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg où nous occupons déjà une position relativement dominante et où nous ne participons qu'à des projets d'une certaine ampleur.

En 2016, nous avons remboursé un emprunt obligataire de 40 MEUR et supprimé certaines lignes de crédit. Une étude a révélé qu'il serait opportun d'émettre un nouvel

emprunt obligataire de 100 MEUR. Les taux d'intérêt ont atteint un niveau historiquement bas et cet emprunt nous permettrait de parvenir à un équilibre idéal entre nos différents instruments financiers. Cet emprunt contribuerait également à réduire le coût du capital et à augmenter notre compétitivité. Notre niveau d'endettement restera sain.

COMPLIANCY

Nous fournissons un travail considérable afin de renforcer les contrôles et contrepoids dans la société.

Le Conseil d'Administration a été renforcé et compte à présent 9 administrateurs, dont 5 administrateurs indépendants, 4 administrateurs féminins, de trois nationalités différentes. Une attention spécifique a été portée au professionnalisme, à la vision hélicoptère avec un savoir-faire étendu dans les domaines clés, à l'indépendance d'esprit dans l'intérêt de la société, de ses actionnaires et de ses stakeholders.

La fréquence de reporting dans la société a été sensiblement augmentée. Un département controlling a été créé avec, pour mission, de superviser étroitement les activités opérationnelles de la société. Toutes ces informations sont traitées par le CFO et CEO qui font rapport au Comité Exécutif, au Comité d'Audit et, au final, au Conseil d'Administration.

REMARQUE IMPORTANTE

L'Europe et le monde bénéficient d'une croissance économique mais évoluent toutefois dans l'incertitude, avec des risques sociaux, économiques et sociétaux que nous n'avons plus connus depuis la Seconde Guerre mondiale. Le groupe tiendra compte de ces macro-facteurs dans sa politique décisionnelle. Les compétences, les capitaux, les marchés de capitaux et la motivation sont là pour qu'au cours des prochaines décennies, notre groupe connaisse une croissance progressive et notable, toujours avec une perspective de ROE d'au moins 15%. Nos ambitions ne peuvent toutefois être débridées et doivent toujours tenir compte du monde dans lequel nous vivons. La vision à long terme élaborée par IMMOBEL il y a plus de 150 ans de cela doit rester le fil conducteur de notre stratégie.

Enfin, le Conseil d'Administration tient à poursuivre la politique de bienfaisance d'ALLFIN en continuant à distribuer une petite partie de notre bénéfice net à des œuvres de charité. A cet égard, nous privilégions trois domaines, à savoir les soins de santé, la culture et surtout la contribution à une plus grande cohésion sociale et inclusion dans notre société. Nous examinons actuellement des projets concrets et nous publierons la liste des initiatives louables que nous avons décidé de soutenir sur notre site web, de façon à ce que chaque actionnaire puisse découvrir avec fierté quelle bonne cause il ou elle soutient.

Cordialement,

Marnix Galle
Président exécutif



Arrivé chez IMMOBEL pour y faire souffler un vent nouveau, Alexander Hodac s'est vu confier la mission de transmettre son dynamisme à ses équipes avec un credo fort : toujours rester à leur écoute pour les aider à progresser et se dépasser.

« Nommé administrateur délégué d'IMMOBEL en décembre 2015, à 34 ans, je savais d'entrée de jeu que cette mission serait un défi considérable ! Depuis lors, le Groupe a traversé des mutations majeures – dont la fusion avec ALLFIN en juin 2016 – qui nous ont fait bénéficier d'une certaine reconnaissance mais qui ont encore davantage mis en exergue les réels enjeux.

Mon rôle aujourd'hui est celui d'un chef d'orchestre engagé. Je souhaite faire grandir IMMOBEL et en faire une société avec un portefeuille durable et une portée internationale. L'année 2016, a été une année de révélation plutôt que de transition. Une année où Marnix Galle et moi avons pu faire concrètement converger nos idées sur le monde et le marché immobilier, et les mettre en œuvre. Les premiers résultats de ce travail en tandem parlent d'eux-mêmes. Nous avons dépassé les objectifs que nous nous étions fixés.

Mais nous n'avons pas fait cela seuls. IMMOBEL a également fixé un objectif humain dont j'essaye d'être le premier ambassadeur : être à l'écoute des hommes et des femmes qui y travaillent, fédérer toutes nos équipes vers le même but, la même vision commune. IMMOBEL était perçue comme une vieille dame, or les collaborateurs ici – toutes générations confondues – possèdent de formidables compétences et sont prêts à innover.

Je pense que cette profonde transformation se fait déjà ressentir sur le marché, mais également dans le choix des défis que nous avons l'intention de relever. Notamment, celui de développer des projets innovants et rentables ! »

NOS FAITS MARQUANTS

01 VENTE DU PROJET OKRAGLAK À POZNAN EN POLOGNE

JANVIER 2016

Le projet d'une surface locative de 8.000 m² situé dans le centre de Poznan est vendu pour 17 MEUR à un investisseur londonien renommé. Ce projet est en portefeuille depuis 2011.



02 UNIVERSALIS PARK : UN NOUVEAU PARTENAIRE DE CHOIX

MARS 2016

Suite à la cession des actions de la SA Alcor, le groupe s'associe à 50% avec Thomas & Piron pour développer ce projet mixte de 8,5ha dans la commune d'Ixelles. Il prévoit des logements, une crèche, des bureaux et des commerces ainsi qu'une maison de repos dans un environnement très arboré.



03 CESSIION DE 100% DES ACTIONS DE WESTSIDE SA AU LUXEMBOURG

AVRIL 2016

Le complexe Westside Village (11.600 m²) du Parc d'Activités de Capellen est cédé à une société contrôlée par le fonds UFG European Commercial Real Estate Fund I SA pour un total de 34,5 MEUR. Avec ce projet en portefeuille depuis 2010, la cession ne dégage pas de marge à la vente mais permet de libérer des liquidités pour d'autres acquisitions.



04 IMMOBEL ET ALLFIN FUSIONNENT

JUIN 2016

Le 29 juin 2016, IMMOBEL et ALLFIN ne forment plus qu'un, suite à la fusion par absorption approuvée quasi à l'unanimité des votes lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire. Cette nouvelle entité devient, dès lors, le plus grand développeur immobilier belge coté en bourse. L'opération permet une capitalisation boursière de plus de 550 MEUR et des actifs de plus de 920 MEUR.



05 IMMOBEL LUXEMBOURG ÉTOFFE SON PORTEFEUILLE GRÂCE AU PROJET POLVERMILLEN

JUILLET 2016

La filiale luxembourgeoise d'IMMOBEL fait l'acquisition, via la société Tractim S.A., d'un terrain de plus de 2,6ha au centre de la capitale. Destiné à un usage mixte, le projet situé sur un ancien site industriel prévoit un développement résidentiel et bureaux (210 logements, 1.600 m² de bureaux) marqué par une volonté de créer un nouveau quartier entre ville et nature.



06 D'UNE PIERRE DEUX COUP : MÖBIUS ET DE BROUCKÈRE REDESSINERONT LE SKYLINE BRUXELLOIS

SEPTEMBRE 2016

La vente de l'une des deux tours Möbius à Allianz pour plus de 85 MEUR doit être suivie d'un début de chantier de ce projet du quartier Nord en 2017. L'emménagement d'Allianz dans 26.600 m² devrait ensuite être prévu pour fin 2019. L'actuel siège d'Allianz, place de Brouckère, sera également développé en 2020 par IMMOBEL et BPI.



07 BELLA VITA : INAUGURATION RÉUSSIE D'UN COMPLEXE INTERGÉNÉRATIONNEL

SEPTEMBRE 2016

Soutenu par le Collège communal de Waterloo, le projet a été développé en partenariat avec JCX. Il a pour objectif de créer un tout nouveau lieu de vie convivial et évolutif pour tous ses habitants : 182 appartements, 87 maisons, une crèche, un centre de soin, une piscine, plus de 250 places de parking et bien d'autres facilités. Au terme de l'inauguration, près de la totalité des unités sont déjà livrées et vendues.



08 INFINITY WORKING AU LUXEMBOURG ACCUEILLE UN LOCATAIRE PRESTIGIEUX

SEPTEMBRE 2016

Le cabinet d'avocats Allen & Overy a signé un head of terms pour la location de la totalité des 6.800 m² du bâtiment de bureaux du Kirchberg (Portes de l'Europe) pour y installer son siège – soit plus de 150 collaborateurs – d'ici 2020.



09 PRÉSENTATION D'UN PROJET NOVATEUR ET DURABLE À NIVELLES

NOVEMBRE 2016

Réhabilitation d'un ancien site industriel, l'Îlot Saint-Roch sera implanté sur un site de 3ha tout près de la Collégiale de Nivelles. Il est pensé comme un concept éco-responsable et convivial, en concertation avec les riverains et les autorités communales.



10 L'ACTIVITÉ LOTISSEMENT SE DÉPLOIE EN FLANDRES

DÉCEMBRE 2016

L'acquisition de 40ha de terrains à bâtir au groupe de construction Bostoen pour 20 MEUR confirme la stratégie d'expansion en Flandre orientale et occidentale.



11 LOCATION ET VENTE DU PROJET « BELAIR » (RAC 2)

DÉCEMBRE 2016

IMMOBEL et BREEVAST vendent la société RAC 2, détentrice du projet « Belair », à Real I.S. SMART pour un prix valorisant ses actifs à 59 MEUR. Le projet porte sur un immeuble de 9.500 m² de bureaux qui abritera dès 2018 le nouveau quartier général « sécurité » de la région Bruxelles-Capitale pour 18 ans ferme.



12 BLACK PEARL LIVRÉ ET LA SOCIÉTÉ PROPRIÉTAIRE VENDUE

DÉCEMBRE 2016

Cet immeuble de 11.000 m² de bureaux est livré à l'Union Européenne pour une durée ferme de 15 ans. Dans la foulée, The Green Corner, la société propriétaire du Black Pearl, est vendue à REAL I.S. pour un prix valorisant ses actifs à 56 MEUR.



13 GATEWAY (BRUSSELS AIRPORT) TERMINÉ ET LIVRÉ

DÉCEMBRE 2016

Deloitte prend possession de cet immeuble de bureaux de 35.000 m², développé en partenariat avec CODIC, pour y installer ses nouveaux quartiers. Parallèlement, la vente de Gateway à Befimmo est finalisée pour près de 150 MEUR.



NOS PROJETS PHARES

Parmi tous les développements d'IMMOBEL, ces cinq projets emblématiques illustrent particulièrement bien la nouvelle direction prise par le Groupe, ainsi que ses valeurs : implantés sur des sites stratégiques et parfaitement localisés, ils combinent une approche toujours novatrice à une réflexion urbaine fondée sur la mobilité et les nouveaux besoins des villes de demain.

LUXEMBOURG – MIXTE – 33.000 M²

Situé à l'entrée de la Ville de Luxembourg, sur le plateau du Kirchberg, cet ensemble architectural ambitieux (dessiné par le cabinet d'architecture international Arquitectonica en collaboration avec le cabinet luxembourgeois M3 Architectes) se compose d'une tour résidentielle haut de gamme (Infinity Living) et d'une tour de bureaux (Infinity Working), reliées entre elles par un cordon commercial aux enseignes attrayantes (Infinity Shopping). La commercialisation du projet a déjà démarré avec succès, aussi bien au niveau des appartements qu'au niveau des espaces commerciaux ou du bureau, comme en témoigne la prise en location longue durée de ce dernier, par le cabinet d'affaires d'avocat Allen & Overy.



INFINITY

BELGIQUE – BUREAU – 35.000 M²

L'immeuble Gateway est un projet d'envergure développé par CODIC et IMMOBEL sur le site même de l'aéroport de Bruxelles. Cet ancien complexe en U avec sa tour de contrôle a longtemps abrité l'activité de la Sabena et bénéficie d'une implantation optimale et d'une accessibilité parfaite, à portée du hall des départs de Brussels Airport et de la gare. Performant et novateur, le bâtiment a été livré au conseiller international Deloitte pour l'installation de ses nouveaux quartiers belges, et vendu dans la foulée à Befimmo. Un label incontestable du savoir-faire d'IMMOBEL qui illustre ici sa capacité à s'adapter et à développer des projets « sur-mesure ».



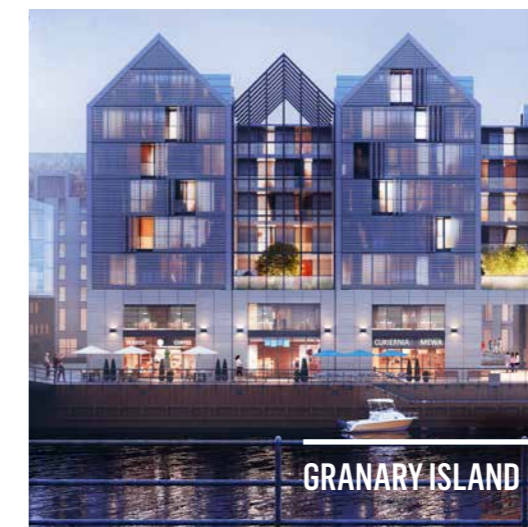
GATEWAY



CHAMBON

BELGIQUE – RÉSIDENTIEL – 50.000 M²

Cet important et emblématique projet de réhabilitation urbaine implanté en plein centre historique de Bruxelles (dans l'ex-siège de la CGER) pensé par A2RC Architects et Jaspers-Eyers Architects a nécessité un véritable travail d'orfèvre et à fait l'objet d'un chantier titanesque. Il abrite des appartements haut de gamme, des studios étudiants, des penthouses élégants, des commerces et bureaux ainsi que le nouvel easyHotel, ouvert au deuxième semestre 2016. Un second établissement hôtelier exclusif devrait bientôt voir le jour et va offrir à ses visiteurs un écrin accueillant qui valorisera le patrimoine de ce bâtiment de prestige.



GRANARY ISLAND

POLOGNE – MIXTE – 60.000 M²

Suite à d'importants investissements opérés par la Ville de Gdansk pour réaménager les berges de Granary Island (ou l'Île aux Greniers), IMMOBEL s'est lancé dans le redéveloppement de ce site d'exception, mis à mal par la deuxième guerre mondiale. Imaginé avec le bureau d'architectes RKW, ce projet polyvalent et audacieux inclut des appartements, un hôtel, de nombreux commerces et des bureaux, et vise à redynamiser tout un quartier patrimonial. La commercialisation d'une première phase résidentielle a commencé en novembre avec succès et le terrain de l'hôtel est vendu à UBM qui y développera un Holiday Inn 4 étoiles.

BELGIQUE (FLANDRE) – LOTISSEMENT – 40HA

L'achat de 40ha de terrain destinés à du lotissement et du développement résidentiel en Flandre illustre bien l'ambition d'expansion de l'activité lotissement en 2016. Cette opération portant sur 13 sites est le fruit d'une collaboration efficace avec le promoteur immobilier résidentiel Bostoën, qui avait déjà construit des maisons sur des terrains d'IMMOBEL. Objectifs du projet : développer ces parcelles en zones d'habitat tout en mettant l'accent sur le vivre ensemble, la sécurité, la durabilité, la mobilité et le côté « vert ».



BOSTOËN

NOS CHIFFRES CLÉS

PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (MEUR)¹

COMPTE DE RÉSULTATS

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL SA PUBLIÉ					
Revenus opérationnels	133,7	65,1	183,1	103,6	346,1
Charges opérationnelles	-114,3	-54,5	-151,8	-93,2	-273,4
Résultat opérationnel	19,4	10,6	31,2	10,5	72,7
Résultat financier	-6,8	-9,3	-9,6	-8,9	-5,4
Part dans le résultat des entreprises associées	0,0	0,2	-0,2	-0,3	-2,0
Résultat avant impôts	12,6	1,5	21,4	1,3	65,3
Impôts	-0,9	0,0	-1,4	-0,6	-11,6
Résultat de l'exercice	11,7	1,5	20,0	0,7	53,6
Part d'IMMOBEL dans le résultat	11,7	1,5	20,0	0,7	52,5

SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL SA PUBLIÉ					
Actifs non courants	7,7	6,5	5,0	4,6	18,5
Immobilisations incorporelles et goodwill	0,0	0,1	0,2	0,2	0,1
Immobilisations corporelles et immeubles de placement	3,9	3,6	3,6	3,6	3,8
Immobilisations financières	2,4	1,1	0,8	0,4	3,7
Autres	1,4	1,7	0,5	0,5	10,9
Actifs courants	409,9	520,4	492,2	506,9	767,9
Stocks	359,9	464,7	423,5	456,8	584,0
Trésorerie	26,9	31,4	32,0	24,5	128,9
Autres	23,1	24,4	36,7	25,6	55,1
TOTAL DES ACTIFS	417,6	527,0	497,2	511,6	786,4

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL SA PUBLIÉ					
Capitaux propres totaux	187,7	183,2	196,7	194,4	314,9
Passifs non courants	136,2	152,4	166,8	156,9	324,1
Dettes financières	135,5	151,5	164,5	155,0	319,0
Autres	0,7	0,9	2,3	1,8	5,1
Passifs courants	93,7	191,4	133,7	160,3	147,3
Dettes financières	51,8	148,8	99,4	110,4	68,4
Autres	41,9	42,7	34,3	49,9	79,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	417,6	527,0	497,2	511,6	786,4

346 MEUR

de revenus opérationnels en 2016

584 MEUR

de projets en portefeuille (stocks)

- Conformément aux règles IFRS, la Société applique depuis le 1^{er} janvier 2014, la norme IFRS 11. Cette norme modifie fortement la lecture des états financiers de la Société sans toutefois modifier le résultat net et les capitaux propres. Le Conseil d'Administration considère que les données financières avant IFRS 11 donnent une meilleure image des activités et des états financiers. Ce sont ces données qui sont présentées et comparées.
- Pour 2016, y compris les actions propres (1.230.398).
- Rendement brut sur 1 an : (dernier cours de bourse de clôture + dividendes perçus durant l'exercice - premier cours de la période) / premier cours de la période.

CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS¹

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE IMMOBEL (MEUR)

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL SA PUBLIÉ					
Bénéfice net, quote-part du Groupe	11,7	1,5	20,0	0,7	52,5
Capitaux propres, quote-part du Groupe	187,7	183,2	196,7	194,4	311,0
Capitalisation boursière ²	116,4	148,4	177,5	174,2	530,0

DONNÉES PAR ACTION (EUR)²

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL SA PUBLIÉ					
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4.122	4.122	4.122	4.122	9.997
Bénéfice net, quote-part du Groupe	2,8	0,4	4,9	0,2	5,2
Valeur des capitaux propres	45,6	44,4	47,7	47,2	31,1
Dividende ordinaire brut	1,40	0,00	2,40	0,00	2,00
Dividende ordinaire net	1,05	0,00	1,80	0,00	1,40

RATIOS BOURSISERS

	2012	2013	2014	2015	2016
IMMOBEL SA PUBLIÉ					
Cours au 31 décembre (EUR)	28,3	36,0	43,1	42,3	53,0
Cours maximum (EUR)	28,9	37,4	44,5	52,7	53,8
Cours minimum (EUR)	24,2	28,4	36,5	40,1	38,2
Cours / valeur nette comptable	62,0%	81,0%	90,3%	89,7%	170,4%
Rendement brut sur 1 an ³	22,0%	32,0%	24,0%	0,0%	25,3%
Dividende ordinaire brut / cours	4,9%	0,0%	5,6%	0,0%	3,8%
Dividende ordinaire net / cours	3,7%	0,0%	4,2%	0,0%	2,6%

“Un remboursement de nos emprunts obligataires permettra de réduire substantiellement notre taux d'intérêt moyen.”

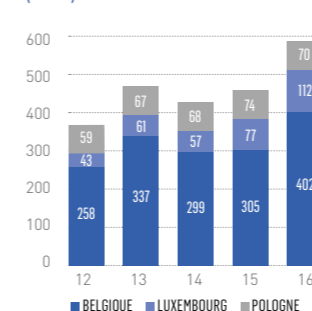
Valéry Autin, CFO

2,00 EUR

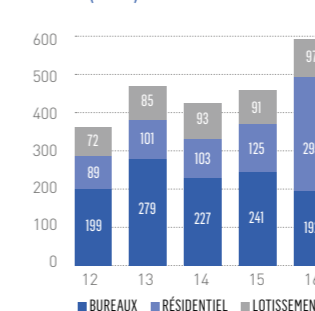
/ action de dividende brut

PORTEFEUILLE (STOCKS)

RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR PAYS (MEUR)

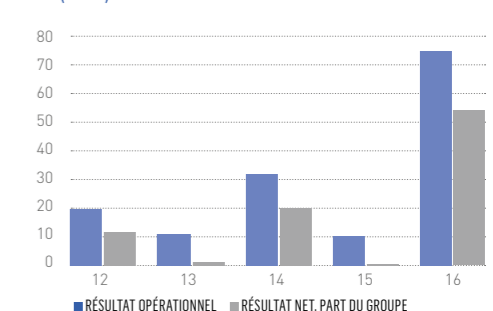


RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE PAR MÉTIER (MEUR)



RÉSULTAT

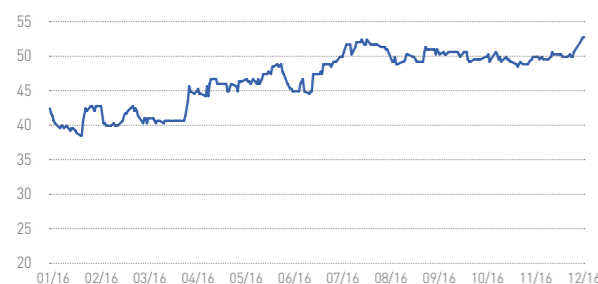
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL / RÉSULTAT NET (MEUR)



INFORMATION À NOS ACTIONNAIRES

ÉVOLUTION DE L'ACTION

ÉVOLUTION DE L'ACTION EN 2016 (EUR)

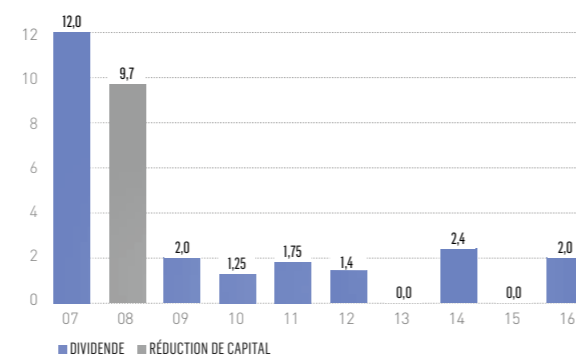


ÉVOLUTION DE L'ACTION SUR 5 ANS (EUR)



POLITIQUE DE DIVIDENDE

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE SUR 10 ANS (EUR)



Le Conseil d'Administration a arrêté en 2008 la politique de dividende suivante : IMMOBEL distribue entre 40 et 50% du résultat net annuel consolidé.

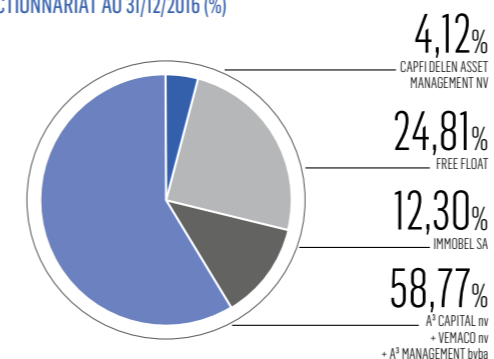
Certaines des conditions prévues dans les 2 émissions obligataires de décembre 2011 et mars 2013 ont prévu par ailleurs que la société ne pourra pas distribuer plus de 50% de son résultat net annuel.

Pour l'exercice 2016 le dividende brut proposé s'élève à 2 EUR par action.

Pour rappel, les montants suivants ont été versés les années antérieures : pas de dividendes pour 2015, 2,40 EUR pour 2014, rien pour 2013, 1,40 EUR pour l'année 2012, 1,75 EUR pour 2011 et 1,25 EUR pour 2010. Pour la période 2010-2016, le dividende brut moyen se sera ainsi élevé à 1,26 EUR brut par action.

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ACTIONNARIAT AU 31/12/2016 (%)



En exécution de l'article 29 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, IMMOBEL a été informée par les Actionnaires suivants qu'ils détenaient la participation suivante :

ACTIONNAIRES	DROITS DE VOTE	% DU TOTAL DES ACTIONS
A³ CAPITAL nv + VEMACO nv + A³ MANAGEMENT bvba, ayant toutes leur siège social à 1000 Bruxelles, quai des Péniches 52	5.875.369	58,77%
IMMOBEL SA, ayant son siège social à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58	1.230.398	12,30%
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196	4,12%
FREE FLOAT	2.479.393	24,81%
TOTAL	9.997.356	100%

AGENDA DE L'ACTIONNARIAT

Publication des résultats annuels 2016	23 mars 2017
Assemblée Générale Ordinaire 2016	24 mai 2017
Publication des résultats semestriels 2016	1 septembre 2017
Publication des résultats annuels 2017	mars 2018
Assemblée Générale Ordinaire 2018	24 mai 2018



NOTRE LEADERSHIP

Au 31 mars 2017, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL se compose de 9 Administrateurs. Le Comité Exécutif compte 6 membres, tandis que l'Équipe de Gestion de 13 personnes dirige au quotidien le travail de près de 100 talents.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Marnix GALLE,
Président Exécutif du Conseil d'Administration



Alexander HODAC,
Administrateur Délégué



Astrid DE LATHAUWER, Administrateur &
Président du Comité de Rémunération



Karin KOKS - VAN DER SLUIJS,
Administrateur



Sophie LAMBRIGHS,
Administrateur



Pierre NOTHOMB, Administrateur &
Président du Comité d'Audit & Financier



Annick VAN OVERSTRAETEN,
Administrateur



Piet VERCRUYSE,
Administrateur



Jacek WACHOWICZ,
Administrateur



LE COMITÉ EXÉCUTIF

Marnix GALLE,
Président Exécutif du Conseil d'Administration



Alexander HODAC,
Administrateur Délégué



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



Bartłomiej HOFMAN,
CEO IMMOBEL POLAND



Sandrine JACOBS,
Head of Marketing and Communications



Joëlle MICHA,
Head of Corporate Affairs



Olivier XHONNEUX,
Head of Landbanking



L'ÉQUIPE DE GESTION