

IMMOBEL  
since 1863



IMMOBEL  
since 1863

# 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 |



MÖBIUS

# 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 m<sup>2</sup> 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: [ANNUAL.REPORT.2016.IMMOBEL.BE/NL/](http://ANNUAL.REPORT.2016.IMMOBEL.BE/NL/)

# 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.



## 01 EVENWICHTIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET PROJECTEN DIE TOT DE VERBEELDING SPREKEN

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 alsmaar 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

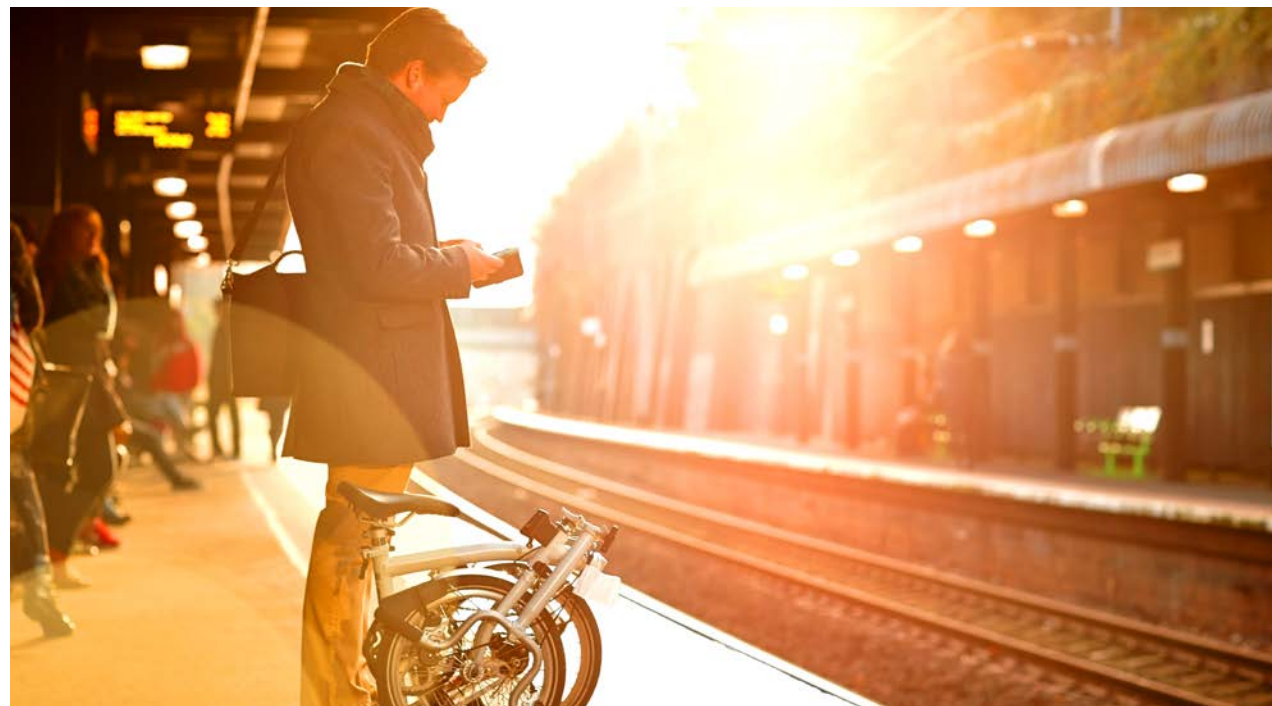
Duurzame ontwikkeling is een van de topprioriteiten van IMMOBEL. Duurzaamheid staat dan ook centraal in alle projecten, of het nu gaat om vastgoedontwikkeling of stadsvisie. Dat engagement wordt weerspiegeld in concrete projecten die deel uitmaken van een proactief beleid met oog op de toekomst.

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.



## 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.remember-souvenir.me).

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

Alexander HODAC, Gedelegeerd Bestuurder



# 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.

## 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.

## 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.

**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.



## 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.

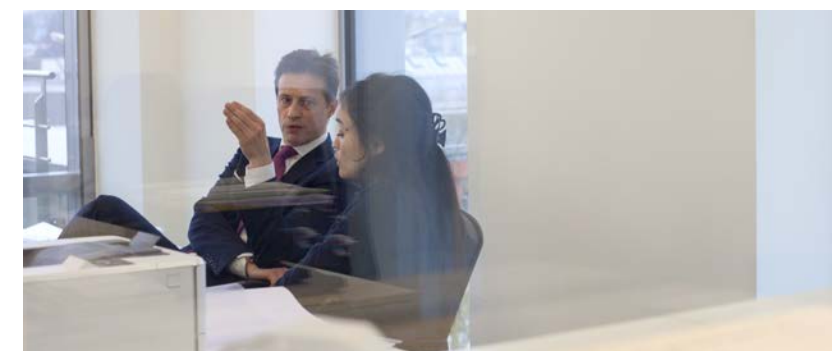
## TOPKWALITEIT

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.



## 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.

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 m<sup>2</sup>) 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 voorlopigen 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

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

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 privatiseringsaanspraken op de straat langsheen het project. Bedoeling is nu de werken aan te vatten in 2018.

Het 60.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> gebouw op de Brusselse Zavel en de 50.000 m<sup>2</sup> site op het de Brouckereplein zouden moeten aangevat zijn. Het nieuwe Allianz hoofdkwartier aan het Brusselse Noordstation zou moeten opgeleverd zijn.

**850.000 m<sup>2</sup>**

projecten in  
uitwikkelingsfase

**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.

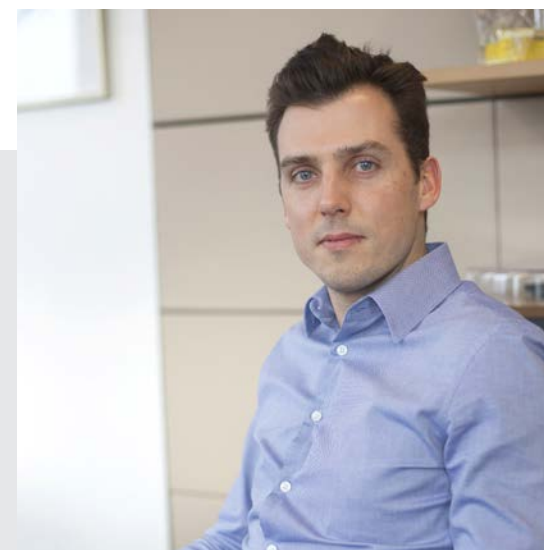
## EEN BELANGRIJKE NOOT

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> is voorzien voor eind 2019. Na de verhuur 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 modulaire 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 m<sup>2</sup> 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 Boston 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 toplicging.

## LUXEMBURG – GEMENGD – 33.000 M<sup>2</sup>

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 M<sup>2</sup>

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.



INFINITY



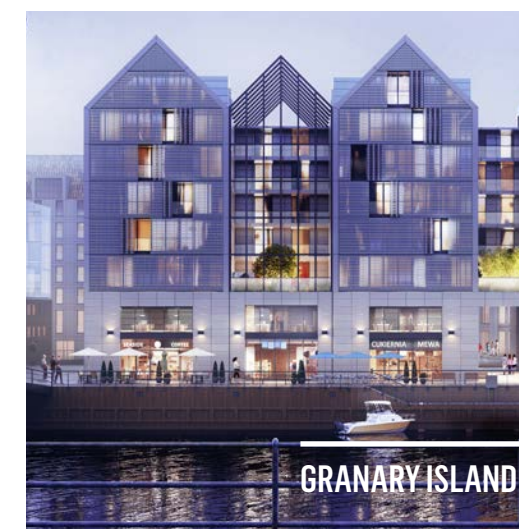
GATEWAY



CHAMBON

## BELGIË – RESIDENTIEEL – 50.000 M<sup>2</sup>

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 M<sup>2</sup>

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)<sup>1</sup>

### RESULTATENREKENING

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

### FINANCIËLE POSITIE

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

### EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

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

## 346 MEUR

operationele inkomsten in 2016

## 584 MEUR

projecten in portefeuille (voorraden)

- In overeenstemming met de IFRS-regels, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS11-norm toe. Deze norm wijzigt 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 KERNCIJFERS<sup>1</sup>

### KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)

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

### GEVEENS PER AANDEEL (EUR)<sup>2</sup>

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

### BEURSCIJFERS

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

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

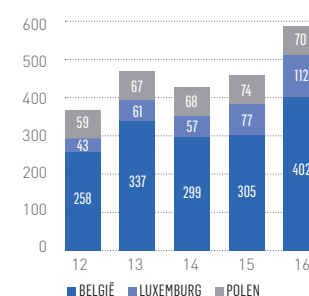
Valéry Autin, CFO

## 2,00 EUR

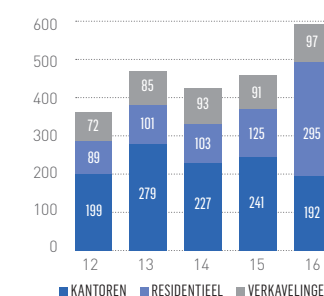
/ aandeel bruto dividend

## PORTEFEUILLE (VOORRADEN)

### EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (MEUR)

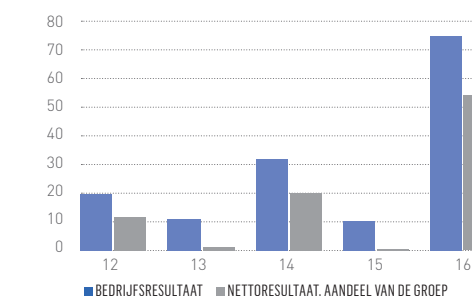


### EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEIT (MEUR)



## RESULTAAT

### BEDRIJFSRESULTAAT / NETTORESULTAAT (MEUR)





# INFORMATIE AAN ONZE AANDEELHOUDERS

## EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

### EVOLUTIE VAN HET AANDEEL IN 2016 (EUR)

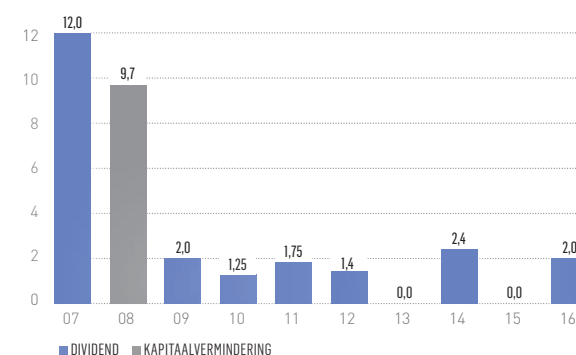


### EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER 5 JAAR (EUR)



## 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.

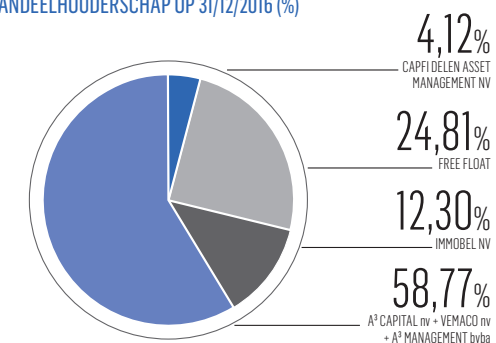
Sommige voorwaarden die bepaald werden in de twee obligatie-uitgiftes van december 2011 en maart 2013 stelden dat de vennootschap niet meer dan 50% van haar jaarlijks nettoresultaat mocht uitkeren.

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 (%)

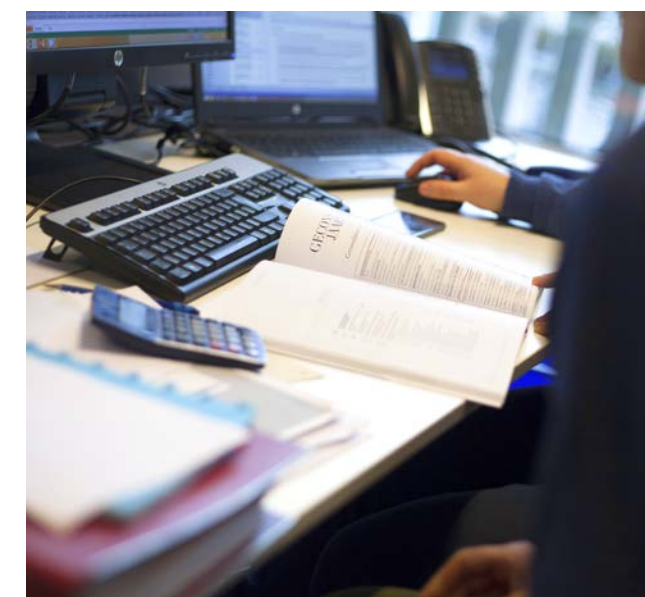


In uitvoering van artikel 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, werd IMMOBEL door volgende Aandehouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden:

| AANDEELHOUDERS  | STEMRECHTEN      | % V/H AANDELEN-TOTAAL |
|---|------------------|-----------------------|
| A³ CAPITAL nv + VEMACO nv + A³ MANAGEMENT bvba, allen met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52 | 5.875.369        | 58,77%                |
| IMMOBEL SA, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regenschapsstraat 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%                |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>9.997.356</b> | <b>100%</b>           |

## 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 ZOUAUI,  
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



## HET MANAGEMENT TEAM