



Building
the future,
adding value.



IMMOBEL
since 1863

Boodschap van de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder	02
Markante gebeurtenissen	04
Financiële informatie en kerncijfers	07
Corporate governance verklaring	10
Evolutie van de vastgoedmarkt	20
Duurzame ontwikkeling	26
Vastgoedontwikkeling	28
<i>Kantoren</i>	<i>30</i>
<i>Residentiële Ontwikkelingen</i>	<i>38</i>
<i>Verkavelingen</i>	<i>48</i>
Beheersverslag	55
Geconsolideerde jaarrekeningen verkorte statutaire jaarrekening	63
Verslag van de commissaris	100
Algemene inlichtingen	104



IMMOBEL is al meer dan 145 jaar één van de belangrijkste spelers in vastgoedontwikkeling in België. Zij voert eveneens haar activiteiten uit in het Groothertogdom Luxemburg en ontwikkelt nu ook een nieuwe markt in Polen. De activiteiten van het bedrijf in de sectoren kantoor, residentiële vastgoed en verkavelingen verzekeren de diversificatie van de projectportefeuille. De marktvisie en expertise van de onderneming maken het mogelijk om ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren. Deze projecten creëren waarde op lange termijn, respecteren het milieu en houden rekening met de grote maatschappelijke uitdagingen.



Boodschap van de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder

In 2010 werkte IMMOBEL verder aan de uitvoering van haar operationele strategie, die gestoeld is op de ontwikkeling van grote vastgoedgehelen in de sectoren "Kantoren", "Residentieel Vastgoed" en "Verkavelingen".

Dit jaar bewees IMMOBEL eens te meer haar vakmanschap en haar knowhow in de ontwikkeling en het beheer van grote complexe projecten.

Zo werd een grote stap vooruit gezet in het project *Belair*, met een langlopend verhuurcontract voor 65.000 m² aan de Federale Politie. Daaruit blijkt de relevantie van de ambitieuze keuze die de Raad van Bestuur in 2008 maakte om haar participatie in één van de belangrijkste kantoor- en huisvestingsprojecten in Brussel te verhogen.

Bepaalde projecten werden rijp voor verkoop, zoals *Château-Rempart*, *South City* (*Broodthaers* en *Fonsny*), ... nadat ze allemaal een huurder vonden. Ook werden nieuwe stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd die zullen bijdragen tot de toekomstige resultaten van IMMOBEL. Het gaat om *Bella Vita*, *Boomkleverstuin*, *Charmeriaie*, *Cour Saint-Hubert* (*Trianon*) en *Forum Fase II*.

De Groep verwierf nieuwe vastgoedprojecten in België en in het Groothertogdom Luxemburg.

Op 31 december 2010 kan de Groep een gezonde financiële structuur voorleggen met een lage schuldenlast van ongeveer van 31 %.

IMMOBEL sluit 2010 af met een geconsolideerde nettowinst van 10,6 MEUR en een bedrijfsresultaat van 13,2 MEUR, ondanks een weinig bemoedigende economische omgeving en een bijzonder moeilijke vastgoedmarkt.

De Raad van Bestuur bevestigde het beleid van de dividenduitkering die aansluit op de verwachtingen van de markt. Deze hangt af van de geconsolideerde nettoresultaten met een "pay-out ratio" van 40 tot 50 %. In dit kader meent de Raad van Bestuur dat het aangewezen is om voor het jaar 2010, de Algemene Vergadering van Aandeelhouders voor te stellen een brutodividend van 1,25 EUR per aandeel uit te keren.

In september 2010 nam de Groep Eastbridge een participatie van 25 % in IMMOBEL.

Eastbridge is een aandeelhouder van kwaliteit, die investeert met een visie op lange termijn. Zijn knowhow en zijn grondige kennis van de vastgoedmarkt in Centraal-Europa en in de Verenigde Staten van Amerika (New York) zal IMMOBEL in staat stellen om volop te genieten van al haar ervaring.

Deze nieuwe referentie-aandeelhouder biedt de Vennootschap, samen met het vertrouwen van haar partners, nieuwe vooruitzichten voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten van eerste rang.



In het tweede halfjaar heeft de Raad van Bestuur de mogelijkheden voor de rendabele groei van de Europese markt herzien.

Op initiatief van de Gedelegeerd Bestuurder heeft de Raad van Bestuur zijn akkoord gegeven voor een grootscheepse strategische ontwikkeling in Centraal-Europa.

Dit strategisch plan steunt op het marktpotentieel van Centraal-Europa en op de deskundigheid van IMMOBEL en werd onmiddellijk ingevoerd na een grondige analyse van de Poolse markt.

Bij deze gelegenheid heeft Eastbridge ons de middelen geboden om het proces voor de verwerving van projecten die al onderzocht werden te versnellen en te vergemakkelijken.

IMMOBEL zal in 2011 verder de strategische keuzes volgen die haar activiteit in 2010 aanstuurden, rekening houdend met de economische situatie en de evolutie van de markten, evenals met haar investeringsvermogen na de aankoop, de verkoop of de verhuur van bepaalde activa.

In de ontwikkeling van haar projecten zal IMMOBEL, gesterkt door meer dan 145 jaar ervaring en omringd door professionele medewerkers en partners van topniveau, de inspanningen voortzetten om aan de spits van de technologie te blijven wat de energieprestatie en duurzame ontwikkeling betreft, onder meer met BREEAM-certificaat. De Venootschap heeft de grootste aandacht voor de maatschappelijke punten van zorg en kadert haar projecten ook in de grote stedelijke evenwichten.

Wij danken onze partners en onze klanten voor hun vertrouwen en voor de vruchtbare samenwerking die ons verbindt.

Wij danken ook de aandeelhouders voor het vertrouwen dat ze blijven stellen in IMMOBEL en in haar evolutie.

Tot slot, gezien de bereikte resultaten het gevolg zijn van teamwork, zouden wij ook graag alle werknemers van de Groep willen danken. Zij blijven zich vol passie en professionalisme inzetten voor het belang van uw Venootschap.



Gaëtan Piret BVBA
Gedelegeerd Bestuurder

Baron Buysse CMG CBE
Voorzitter van de Raad
van Bestuur

Markante gebeurtenissen

Volgende operaties drukten hun stempel op 2010:

Verkoop

Château-Rempart – Doornik

IMMOBEL verkocht haar kantoorproject *Château-Rempart* in Doornik volledig. Dit project omvat 3 fasen voor een totaal van 13.642 m² kantoren, die allemaal met langlopende huurcontracten verhuurd zijn aan de Regie der Gebouwen. De kopers zijn een privé-belegger en de Caisse d'Epargne Nord France Europe.

South City (aandeel van 10 %) – Brussel

Nadat de fasen *Broodthaers* en *Fonsny* volledig verhuurd werden, kon de verkoop in 2010 afgerond worden. De *Broodthaers*-vleugel werd verkocht aan belegger Allianz en de vleugel die aan SMALS verhuurd is – *Fonsny* – werd door Integrale gekocht.

Het project *South City* ontwikkelt een bovengrondse oppervlakte van 30.723 m² en is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het Brusselse Zuid-Station.







Aankoop

Montoyerstraat en Handelsstraat – Brussel

IMMOBEL verwierf een erfpachtrecht van 99 jaar op het gebouw van Euler Hermes in Brussel, op de hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat. Inmiddels vroeg IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning aan om er een kantoorgebouw van ongeveer 11.000 m² te ontwikkelen, met het oog op een BREEAM-certificaat "uitstekend".

Green Hill – Groothertogdom Luxemburg

IMMOBEL nam ook een participatie van 50 % in het project *Green Hill*, in Beggen, Groothertogdom Luxemburg, om er 170 appartementen te ontwikkelen.

Verhuur

In het project *Belair* (vroeger Rijks Administratief Centrum) kregen IMMOBEL en haar partner groen licht om het huurcontract met de Regie der Gebouwen af te sluiten. De Ministeraad van de Belgische federale regering gaf op 15 december 2010 inderdaad zijn goedkeuring voor de huur van 65.000 m², om een groot deel van de diensten van de Federale Politie te huisvesten.

Verkavelingen

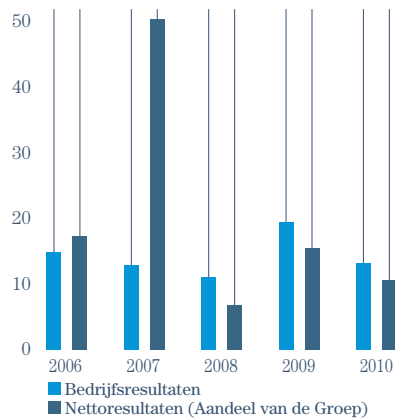
In het boekjaar 2010 werden verkavelingsvergunningen afgeleverd voor in totaal meer dan 18 ha verkavelingen.

Voor ongeveer 150 ha grond in voorraad of onder toezicht lopen administratieve procedures voor het bekomen van stedenbouwkundige, verkavelings- of bebouwingsvergunningen.

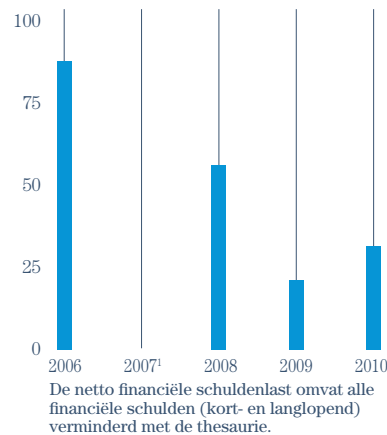
IMMOBEL heeft een project aangekocht in de Leopoldwijk, met als doel er een kantoorproject van bijna 11.000 m² te ontwikkelen en een BREEAM-certificaat "uitstekend" te bekomen.

Financiële informatie en kerncijfers

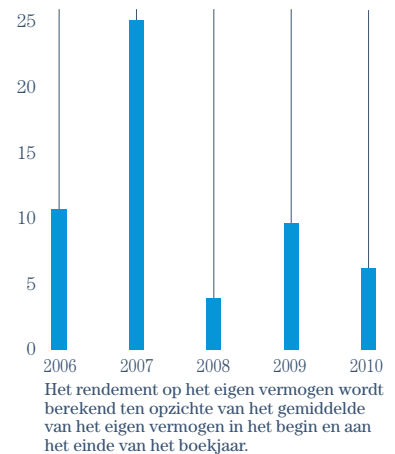
**Geconsolideerde bedrijfsresultaten /
Nettoresultaten (MEUR)**



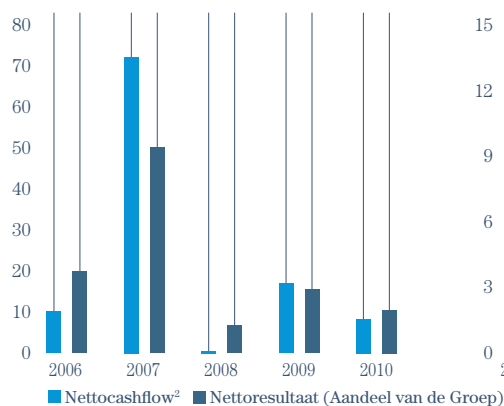
**Ratio nettoschuldenlast /
Eigen vermogen (%)**



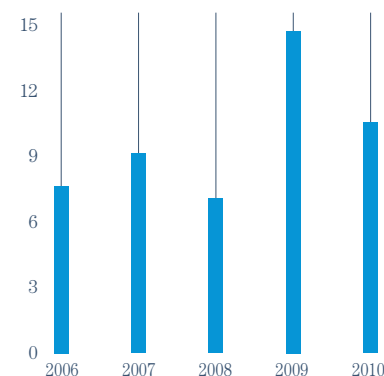
Rendement op eigen vermogen (%)



Nettocashflow / Nettoresultaat (MEUR)



**Nettowinst uit voortgezette
bedrijfsactiviteiten (MEUR)**



Nettoschuldenlast
beperkt tot
31 %

1. Op 31 december 2007 was de nettothesaurie positief.

2. Nettoresultaat zonder de niet uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen ...) en de niet geïnde opbrengsten (reële waarden ...).

10,6 MEUR
geconsolideerde nettowinst

Belangrijkste elementen van de geconsolideerde staten (MEUR)

Resultatenrekening	2006	2007	2008	2009	2010
Bedrijfsopbrengsten	232,4	142,3	58,5	113,0	85,6
Bedrijfskosten	-209,0	-129,4	-47,4	-93,5	-72,4
Bedrijfsresultaat	23,4	12,9	11,1	19,4	13,2
Financieel resultaat	-11,8	-6,6	-4,3	-4,0	-4,9
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	1,7	3,8	2,3	0,0	2,9
Resultaat vóór belastingen	13,2	10,1	9,1	15,4	11,2
Belastingen	-5,6	-1,0	-2,0	-0,7	-0,7
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7,6	9,1	7,1	14,7	10,5
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	12,6	41,1	-0,2	0,9	0,0
Resultaat van het boekjaar	20,2	50,2	6,9	15,6	10,5
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	20,2	50,2	6,9	15,6	10,6

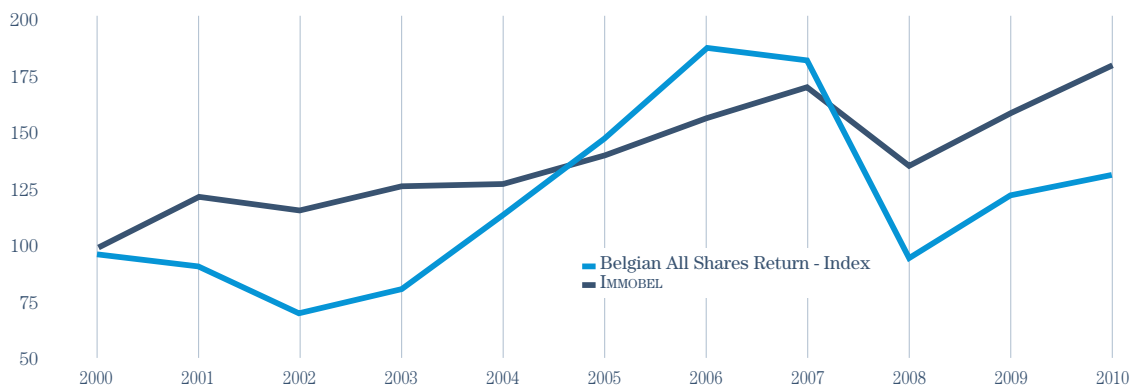
Balans	2006	2007	2008	2009	2010
Activa					
Vaste activa	90,7	27,3	15,9	13,2	11,4
Immateriële vaste activa en goodwill	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	68,6	5,4	2,9	3,4	3,6
Financiële vaste activa	20,4	20,7	12,7	9,3	7,5
Overige	1,7	1,2	0,3	0,6	0,3
Vlottende activa	430,6	393,1	303,3	345,3	292,1
Vorraden	302,3	224,6	262,0	260,3	240,8
Thesaurie	62,5	132,7	15,8	67,7	34,2
Afgeleide financiële instrumenten	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Overige	65,8	35,6	25,5	17,3	17,1
Totaal der activa	521,3	420,4	319,2	358,5	303,5

Eigen vermogen en passiva					
Totaal eigen vermogen	194,8	206,2	152,7	168,7	172,1
Langlopende verplichtingen	105,0	49,7	86,6	69,3	71,9
Financiële schulden	98,0	29,5	71,2	58,8	65,6
Overige	7,0	20,2	15,4	10,4	6,3
Kortlopende verplichtingen	221,5	164,5	79,9	120,5	59,4
Financiële schulden	135,9	91,8	30,5	44,9	22,5
Afgeleide financiële instrumenten	0,0	0,0	1,5	2,2	1,8
Overige	85,6	72,7	47,9	73,4	35,1
Totaal der passiva en eigen vermogen	521,3	420,4	319,2	358,5	303,5

6,2 %
rendement op eigen vermogen

In IFRS	2006	2007	2008	2009	2010
Geconsolideerde rekeningen (MEUR)					
Cashflow	10,2	72,2	0,7	17,2	8,5
Nettowinst, aandeel van de Groep	20,2	50,2	6,9	15,6	10,6
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	194,8	206,2	152,7	168,7	172,2
Beurskapitalisatie	182,4	178,1	61,8	101,8	130,2
Gegevens per aandeel (EUR)					
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Geconsolideerde cashflow	2,5	17,5	0,2	4,2	2,1
Geconsolideerde nettowinst uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	1,9	2,2	1,7	3,6	2,6
Geconsolideerde nettowinst, aandeel van de Groep	4,9	12,2	1,7	3,8	2,6
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	47,3	50,0	37,1	40,9	41,8
Nettodividend gewoon aandeel	1,5	9,0	0,0	1,5	0,94
Brutodividend gewoon aandeel	2,0	12,0	0,0	2,0	1,25
Slotkoers	44,3	43,2	15,0	24,7	31,6
Hoogste notering	44,3	49,8	43,4	24,7	32,9
Laagste notering	37,6	36,5	11,2	11,0	23,0
In belgische normen					
Maatschappelijke rekeningen (MEUR)					
Cashflow	-3,7	78,9	10,0	31,0	-3,1
Nettowinst	10,2	56,8	12,6	31,8	-5,4
Uitgekeerde winst	8,2	49,5	0,0	8,2	5,2
Eigen vermogen	179,6	186,3	158,9	182,4	171,9

Vergelijking van de return van IMMOBEL en de return van de Belgische beurs op 10 jaar



Corporate Governance verklaring

Aansluiting bij de Belgische Corporate Governance Code

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

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

Het *Corporate Governance Charter* beschrijft gedetailleerd de structuur van het bedrijfsbestuur, de beleidslijnen en de procedures van de Vennootschap op het gebied van deugdelijk bestuur. Dit Charter is te lezen op de website van de Vennootschap: www.immobel.be.

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

Bestuursorganen (op 1 januari 2011)

De Raad van Bestuur

Samenstelling

Baron BUYSSE	Voorzitter van de Raad	Onafhankelijk
Gaëtan PIRET ¹	Gedelegeerd Bestuurder	
Didier BELLENS ²	Bestuurder	Onafhankelijk
Maciej DROZD	Bestuurder	
Maciej DYJAS	Bestuurder	
Marc GROSMAN	Bestuurder	
Luc LUYTEN	Bestuurder	Onafhankelijk
Marek MODECKI	Bestuurder	Onafhankelijk
Wilfried VERSTRAETE	Bestuurder	Onafhankelijk
Laurent WASTEELS	Bestuurder	Onafhankelijk



Baron BUYSSE (1), CMG CBE, 66 jaar. Na een internationale carrière in Londen, als Executive Director van *BTR Plc* en Chief Executive Officer van *Vickers Plc*, is hij nu Voorzitter van *Bekaert*, een vennootschap van de BEL 20. Hij legde de grondslagen voor de Code Buysse voor Corporate Governance die bestemd is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. Hij is Voorzitter van het College van Censoren van de *Nationale Bank van België* en Bestuurder of Voorzitter van andere instellingen.



Gaëtan PIRET (2), 52 jaar, behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Université Libre de Bruxelles, is PMD 1989 van de Harvard Business School en Fellow Member van The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Hij startte bij de *Immobiliën Vennootschap van België* in 1992 en is sinds 29 juni 2007 Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap. Hij is ook, onder meer, onafhankelijk Bestuurder van *SITQ Europe (Finances)*, *SA (Société Immobilière Trans-Québec – Groupe Caisse de Dépôt et Placement du Québec)*.



Didier BELLENS (3), 55 jaar, behaalde een diploma Economie en Bedrijfsbeheer aan de ULB (Solvay Business School) en is sinds maart 2003 Gedelegeerd Bestuurder van *Belgacom*. Hij is tevens Bestuurder bij *AXA Belgium* en Lid van het Internationaal Comité NYSE. Voordien was hij CEO van *RTL Group* en Gedelegeerd Bestuurder van *GBL (Groep Brussel Lambert)*.



Maciej DROZD (4), 45 jaar, behaalde zijn diploma aan de Faculteit Wijsbegeerte en Sociologie en de Faculteit Management van de Universiteit van Warschau. Hij behaalde ook een MBA aan de Universiteit van Illinois, in Urbana-Champaign. Hij startte bij *Eastbridge* in 1995. Sinds juni 2009 is hij Lid van de Raad van Bestuur en CFO van *Eastbridge Group* en Lid van het Comité van Toezicht van de *EM&F Group*. Sinds 2002 is hij lid van de Raad van Bestuur en CFO van de afdeling Commercial Real Estate van *Eastbridge Group*, die sinds 2007 werkt als *Centrum Development & Investments SA (CDI)*. Voordien werkte hij als CFO in verschillende Poolse bedrijven.



Maciej DYJAS (5), 47 jaar, studeerde af in Informatica en Bedrijfsbeheer aan de Universiteiten van Warschau en van Stuttgart. In 1994 ging hij voor *Eastbridge* werken. Momenteel oefent hij de functie van CEO van *Eastbridge Group* en Voorzitter van *EM&F Group* uit. Hij is verantwoordelijk voor de globale groeistrategie van de Groep, het beheer van de bedrijfsactiviteiten in Europa en in de Verenigde Staten en de handhaving van de relaties met de zakelijke partners en investeerders. Voordien werkte hij bij consultancybedrijven in Europa en in de Verenigde Staten. Hij is lid van de Poolse Business Club, van de Duits-Poolse Kamer van Koophandel en van de Vereniging van Duitsers in Polen.



Marc GROSMAËN (6), 56 jaar, heeft zijn Master van het *Institut Supérieur de Gestion* vervolledigd met een MBA aan de *Harvard Business School*, die hij in 1982 behaalde. Hij is, sedert 1978, mede-oprichter en CEO van *Celio*, de nummer 1 in herenmode in Europa, en sinds 2006, meerderheidsaandeelhouder van het damesmodemerk *Jennyfer*. Beide merken samen tellen 1400 winkels in 62 landen. De heer Grosmaën is ook Lid van de Raad van Toezicht van *Eastbridge Sàrl* en Bestuurder van *Bata Shoes* en van *Calvin Klein Industries NY*.



Luc LUYTEN (7), 57 jaar, heeft een MBA van de Universiteit van Chicago, een diploma Burgerlijk Ingenieur en een licentie Toegepaste Economische Wetenschappen, respectievelijk van de Universiteit van Gent en van de Katholieke Universiteit van Leuven. In 1986 trad hij in dienst bij *Bain & Company* in Londen, om in 1988 Vennoot te worden. Hij is Senior Partner van *Bain & Company* in de Benelux.



Marek MODECKI (8), 52 jaar, heeft een diploma Rechten behaald aan de Universiteit van Warschau. Hij heeft eveneens Internationaal Recht gestudeerd aan het *Max Planck Instituut* en Rechten aan de Universiteit van Hamburg. Op dit ogenblik is hij partner bij *Concordia* (sinds 1997), een investeringsmaatschappij die in Warschau en in Brussel gevestigd is en gespecialiseerd is in M&A transacties en corporate finance in Polen en in landen van de Europese Unie. Hij voerde onder meer de onderhandelingen voor de verkoop van *Argos SA* aan *Pernod*

Ricard, de verkoop van *Warta Insurance* aan *KBC*, de verwerving van *Multivita* door *Coca-Cola Company* ... In 2006-2008 werkte hij als Senior Banker voor *Concordia Espirito Santo Investment*, een joint venture tussen *Concordia* en de Portugese groep *Espirito Santo Group*. In het verleden was de heer Modecki Lid van de Raad van Toezicht van *Argos SA*, *Clif SA*, *Atlantis SA*, *Metalexport SA*, *Prokom Software SA*, *Concordia Espirito Santo Investment Ltd*. Momenteel is hij Lid van de Raad van Toezicht van *Pegas Nonwovens SA* (Tsjechische Republiek) en *Polnord SA* (Polen).



Wilfried VERSTRAETE (9), 52 jaar, studeerde Economische Wetenschappen aan de V.U.B. (Vrije Universiteit Brussel) en behaalde een Master in Financieel Management aan de VLEKHO Brussel. Hij volgde ook het IE-programma van het INSEAD. Hij is momenteel Voorzitter van het Group Executive Committee van *Euler Hermes*, lid van de groep *Allianz*, die hij in 2007 vervoegde als CFO van *Allianz Global Corporate & Specialty Group*. Hij was van mei 2004 tot oktober 2006 Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nederlandse kredietverzekeraar *Atradius NV*. Wilfried Verstraete was van 1996 tot 2004 Chief Financial Officer van achtereenvolgens *Mobistar*, *Wanadoo* en *Orange*, die allemaal deel uitmaken van *Groupe France Télécom*.



Laurent WASTEELS (10), 55 jaar, is licentiaat en Master in de Economische en Sociale Wetenschappen (FNDP Namen) sinds 1981. Hij volgde ook het programma "Entrepreneurial Management" aan de Universiteit van Boston. Momenteel is hij Voorzitter van de Raad van Bestuur van *Wasteels Trains de Nuit* (door middel van een E.S.V. met *Compagnie des Wagons-Lits* voor de exploitatie van nachttreinen), Bestuurder van de *Compagnie Européenne de Constructions Immobilières SA* en zaakvoerder van *Antibes Investissements Sàrl*. Hij is Economisch en Sociaal Adviseur van de Prinselijke Regering en Honorair Consul van het Koninkrijk België in het Vorstendom Monaco, twee openbare mandaten die hij in Monaco uitoefent.

1. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Gaëtan PIRET als vaste vertegenwoordiger van GAËTAN PIRET bvba.
2. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Didier BELLENS als vast vertegenwoordiger van ARSEMA bvba.



Van links naar rechts: Pierre DELHAISE, Joëlle MICHA, Philippe HELLEPUTTE, Gaëtan PIRET, Christian KARKAN, Philippe OPSOMER, Jean-Louis MAZY en Paul MUYLDERMANS

Activiteitenverslag

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in augustus en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproeptermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2010 vergaderde de Raad acht keer.

De Comités van de Raad van Bestuur

Samenstelling van het Audit- en Financieel Comité (hierna "AFC" genoemd)

Wilfried VERSTRAETE, Voorzitter,
Didier BELLENS, en
Maciej DROZD, Leden.

In 2010 kwam het AFC vier keer samen, op vraag van zijn Voorzitter.

Samenstelling van het Bezoldigings- en Benoemingscomité (hierna "BBC" genoemd)

Didier BELLENS, Voorzitter,
Luc LUYTEN, en
Marek MODECKI, Leden.

In 2010 werd het BBC vier keer samengeroepen op vraag van zijn Voorzitter.

Samenstelling van het Investerings- en Activabeheercomité (hierna genoemd "IAC")

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Maciej DYJAS,
Marc GROSMAN, en
Wilfried VERSTRAETE, Leden.

In 2010 werd het IAC zeven keer samengeroepen op verzoek van de Voorzitter.

Samenstelling van het Uitvoerend Comité

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Pierre DELHAISE¹,
Philippe HELLEPUTTE²,
Christian KARKAN³,
Jean-Louis MAZY⁴,
Joëlle MICHA⁵,
Paul MUYLDERMANS⁶, en
Philippe OPSOMER⁷, Leden.

Samenstelling van het Managementcomité

De Raad van Bestuur heeft, bij beslissing van 9 december 2010, een Managementcomité opgericht dat uit volgende personen bestaat:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Philippe HELLEPUTTE,
Christian KARKAN,
Philippe OPSOMER, Leden.

1. Head of Legal Services en verantwoordelijk voor het Secretariaat van het Uitvoerend Comité.
2. Head of Landbanking.
3. Vast vertegenwoordiger van REALEYDE DEVELOPMENT bvba, Head of Development van IMMOBEL.
4. Vast vertegenwoordiger van JEAN-LOUIS MAZY bvba, Advisor.
5. Vast vertegenwoordiger van MINOS bvba, Head of Corporate Affairs en verantwoordelijk voor het Algemeen Secretariaat van de Raad van Bestuur en van de Comités van IMMOBEL en van haar dochterbedrijven. Ze is ook "Compliance Officer" van IMMOBEL.
6. Vast vertegenwoordiger van PAUL MUYLDERMANS bvba, Head of Project Management.
7. Vast vertegenwoordiger van ASAP CONSULTING bvba, Head of Finance.

Bezoldigingsverslag

Procedure voor de uitstippeling van het beleid van de bezoldiging:

Van de Bestuurders:

In 2010 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders toe, dat uiteengezet wordt in Bijlage 2 van het reglement van de Raad van Bestuur, en in punt I.2.8. van het Corporate Governance Charter, dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

De Raad van Bestuur van IMMOBEL bepaalt de bezoldiging van de Bestuurders op grond van de voorrechten van de Algemene Aandeelhoudersvergadering.

Voor de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders doet het BBC uitvoerige voorstellen aan de Raad van Bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de markt. Behoudens tegengestelde beslissing van de Raad van Bestuur omvat deze bezoldiging een basisbezoldiging als Bestuurder en een aanvullende bezoldiging voor de deelname aan de vergaderingen van één of meer Comités die de Raad van Bestuur oprichtte of voor elk voorzitterschap of ondervoorzitterschap van een Comité of van de Raad. Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen bezoldiging die gekoppeld is aan de prestaties en/of voordelen in natura en voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen, evenmin als een jaarbonus, aandelenopties of deelneming in pensioenplannen. Ze hebben geen enkel recht op vergoeding wanneer hun mandaat verstrijkt.

Bij de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt ook rekening gehouden met de tijd die ze aan hun functies besteden. De niet-uitvoerende Bestuurders kunnen een vergoeding innen die vastgelegd wordt overeenkomstig de wettelijke bepalingen en het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders.

Het mandaat van de uitvoerende Bestuurders kan ook bezoldigd worden. In dat geval wordt de bezoldiging verwerkt in het globaal kader van de bezoldigingen die aan de uitvoerende Bestuurders worden toegekend voor de uitvoerende functies die ze in de schoot van IMMOBEL uitoefenen en overeenkomstig het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders, voor het Managementcomité en voor het Uitvoerend Comité.

Er werd in 2010 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid.

Van de leden van het Managementcomité:

In 2010 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de leden van het Managementcomité toe, dat uiteengezet wordt in punt III.4. van het Corporate Governance Charter, dat beschikbaar is op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

De Raad van Bestuur keurt de contracten goed voor de aanstelling van de Leden van het Managementcomité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het BBC, op voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder.

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

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties. Op initiatief van het BBC analyseert de Raad van Bestuur de concurrentiekracht en de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

De bezoldiging van de Leden van het Managementcomité is bedoeld om:

- mogelijk te maken dat IMMOBEL blijvend, rekening houdend met het concurrentiekader waarin ze werkt, bedrijfsleiders van hoog niveau met een sterk potentieel kan aantrekken, motiveren en aan zich binden,

- de verwezenlijking van ambitieuze prestatiedoelstellingen aan te moedigen, opdat de belangen van de bedrijfsleiders en van de Aandeelhouders met elkaar zouden overeenstemmen, op korte, middellange en lange termijn,
- zowel de relevante individuele bijdragen als de collectieve goede prestaties te stimuleren, erkennen en belonen.

Voor zover nodig herinnert IMMOBEL eraan dat het Managementcomité werd opgericht tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 9 december 2010 en dat het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Managementcomité aldus geen enkele wijziging onderging ten opzichte van 2009.

Procedure voor de bepaling van de individuele bezoldiging

Van de niet-uitvoerende Bestuurders:

- Op 27 augustus 2008 besliste de Raad van Bestuur om vanaf het boekjaar 2008, de Bestuurders (de Voorzitter van de Raad uitgezonderd) als volgt te bezoldigen: toekenning van vaste jaarlijkse vergoedingen van 12.500 EUR per Bestuurder en per lidmaatschap van een Comité (buiten vertegenwoordigers van de referentie-aandeelhouder). Deze vergoedingen worden verdubbeld voor het Voorzitterschap van de Raad of van een Comité.
- De Voorzitter van de Raad van Bestuur ontvangt een bedrag van 200.000 EUR per jaar¹.
- Het mandaat van niet-uitvoerend Bestuurder houdt geen enkele variabele vergoeding in die gekoppeld is aan de resultaten of aan andere prestatiecriteria. Het houdt ook geen recht op aandelenopties noch op een stelsel van bovenwettelijk pensioen in.
- De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reiskosten en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comité's.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur is de enige niet-uitvoerende Bestuurder die over een vaste infrastructuur beschikt (kantoor en secretariaat). De andere niet-uitvoerende Bestuurders krijgen de logistieke steun van het Algemeen Secretariaat, naargelang hun behoeften.

De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen, te dekken.

- Bedrag van de bezoldigingen en andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen aan de niet-uitvoerende Bestuurders, door IMMOBEL of door een verbonden vennootschap.

Het individuele bedrag van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor het boekjaar 2010 wordt vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn brutobedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

Baron BUYSSE		200 000,00 EUR
ARSEMA sprl ²		50 000,00 EUR
Chester BARNES	(ontslagnemend op 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Maciej DROZD	(sinds 08-09-2010)	3 938,36 EUR
Maciej DYJAS	(sinds 08-09-2010)	3 938,36 EUR
Barden GALE	(ontslagnemend op 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Marc GROSMAN	(sinds 08-09-2010)	3 938,36 EUR
Karim HABRA	(ontslagnemend op 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Luc LUYTEN		25 000,00 EUR
Marek MODECKI	(sinds 08-09-2010)	7 876,71 EUR
Wilfried VERSTRAETE		50 000,00 EUR
Daniel WARD	(ontslagnemend op 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Laurent WASTEELS	(sinds 08-09-2010)	7 876,71 EUR
Thomas WERNINK	(ontslagnemend op 08-09-2010)	25 684,93 EUR
Christopher ZEUNER	(ontslagnemend op 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Totale brutobezoldiging		421 061,64 EUR

Van de Leden van het Managementcomité:

De bezoldiging van de Voorzitter en van de Leden van het Managementcomité wordt globaal bruto bepaald. Ze omvat zodoende niet enkel de verworven brutobezoldiging bij IMMOBEL, maar ook deze die contractueel of als sociaal mandataris verschuldigd is en afkomstig is van de vennootschappen waarin IMMOBEL al of geen meerderheidsparticipatie heeft.

De individuele bezoldiging wordt bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, op voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. Er is een variabele bezoldiging van de Leden van de Raad van Bestuur voorzien: hun bezoldiging is verbonden met de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de beoordelingsperiode en de beoordelingsmethode.

1. Een tegemoetkoming in de autoleasingkosten inbegrepen.

2. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Didier BELLENS.

Bezoldiging van de CEO en van de andere Leden van het Managementcomité voor het boekjaar 2010

De principes en het verband tussen bezoldiging en prestaties:

De bezoldiging van de Leden van het Managementcomité is opgesplitst in een vast en een variabel deel. Dit omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die gebaseerd is op een reeks criteria, zoals de nettowinst, de omvang van de acquisities, het risicobeheer en de risicobeheersing,
- een kwalitatieve variabele bezoldiging die bepaald wordt op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Managementcomité moeten halen.

Het relatieve belang van de verschillende bestanddelen van de bezoldiging:

Algemeen wordt voor de Leden van het Managementcomité voor de berekening van de totale variabele bezoldiging een gewicht van 60 % toegekend aan de kwantitatieve aspecten en van 40 % aan de kwalitatieve aspecten.

Bedrag van de bezoldigingen en andere voordelen, die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de CEO en aan de andere Leden van het Managementcomité (zie samenstelling op pagina 12):

	CEO	Andere leden
Basisbezoldiging	434 859,32 EUR	778 252,28 EUR
Variabele bezoldiging	254 000,00 EUR	356 000,00 EUR
Individuele Pensioen-toezegging	Geen	50 101,37 EUR
Bedrijfswagen	24 000,00 EUR	22 696,87 EUR
Andere voordelen	Geen	Geen

De variabele bezoldiging wordt op voorstel van het BBC toegekend nadat de Raad van Bestuur de jaarrekeningen per 31 december van het verstreken boekjaar heeft vastgesteld.

Een lid van het Managementcomité heeft een individuele pensioentoezegging type “defined contribution” betaald door de Vennootschap die een levensverzekering, een overlijdensverzekering, een arbeidsongeschiktheidsverzekering alsook een vrijstelling van premiebetaling omvat.

De Leden van het Managementcomité, de Voorzitter inbegrepen, passen inzake de beroepskosten ten laste van de Vennootschap dezelfde regels toe als deze die van toepassing zijn voor alle medewerkers, namelijk de verantwoording, rubriek per rubriek, van de opgelopen beroepskosten. Privé-kosten worden niet ten laste genomen.

De kenmerken van de (opties) op aandelen/warrants – “incentives”:

Zoals eerder aangestipt, houdt het mandaat van Lid van het Managementcomité geen recht op aandelenopties in.

Informatie over het bezoldigingsbeleid voor de volgende twee maatschappelijke boekjaren:

De Raad van Bestuur verwacht in de komende twee jaar geen ingrijpende wijzigingen in zijn bezoldigingsbeleid.

Aandelen en opties op aandelen

De bezoldiging van de Leden van het Managementcomité en ook van de Leden van het Uitvoerend Comité omvat geen aandelen en/of opties op aandelen.

Belangrijkste contractuele bepalingen in verband met de aanwerving en het vertrek bij IMMOBEL en/of een verbonden vennootschap, de bepalingen inzake de bezoldiging bij vervroegd vertrek inbegrepen

Aanwerving

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

Vertrek

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

De tabel hierna geeft een overzicht van de vergoeding die de Groep verschuldigd is bij verbreking van de contracten met de volgende leden van het Managementcomité:

Gaëtan PIRET		24 maanden
Christian KARKAN		18 maanden
Philippe OPSOMER		9 maanden
Philippe HELLEPUTTE	bij ontbinding vóór 31-12-2011	36 maanden
	bij ontbinding tussen 01-01-2012 en 31-12-2013	24 maanden
	bij ontbinding na 01-01-2014	18 maanden

Verslag over de interne controle en de risicobeheersystemen¹

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

Niettemin bepaalt het huidig Belgisch wettelijk en normerend kader noch het model voor de interne controle waarnaar de bedoelde vennootschappen zich moeten schikken, noch de modaliteiten voor de invoering van een dergelijk systeem (verreikte details).

IMMOBEL hanteert een systeem voor het risicobeheer en de interne controle dat intern werd vastgelegd en gebaseerd is op het interne controlemodel "COSO"².

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

Interne controle-omgeving

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

Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de vennootschap:

"IMMOBEL stelt zich op als een beursgenoteerde vennootschap met een leiderspositie in vastgoed, meer bepaald in kantoren, residentiële ontwikkelingen en verkavelingen, en ook naargelang de opportuniteiten, in retail/handel. IMMOBEL heeft tot doel om via deze 3 activiteitsgebieden een gediversifieerde portefeuille van projecten te beheren en om vastgoedprojecten te ontwerpen, beheren en promoten die waarde creëren op lange termijn, met zorg voor het milieu en rekening houdend met de grote maatschappelijke uitdagingen".

Een bepaling van de rollen van de beheerorganen:

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een Investerings- en Activabeheercomité, een Audit- en Financieel Comité, een Bezoldigings- en Benoemingscomité, een Uitvoerend Comité en een Managementcomité.

De verantwoordelijkheid voor het uitstippelen van de strategie van IMMOBEL en voor het toezicht op de gang van zaken komt op de eerste plaats de Raad van Bestuur toe.

Het Investerings- en Activabeheercomité assisteert de Raad van Bestuur bij zijn strategisch beheer van elk actief van IMMOBEL met een waarde van meer dan 5 MEUR en helpt ook om strategische uitdagingen van nieuwe potentiële vastgoedprojecten die boven de 5 MEUR gaan te identificeren en te begrijpen.

Het Audit- en Financieel Comité verleent de Raad van Bestuur assistentie op het vlak:

- van bewaking van de financiële verslagen en financiële informatie aan de aandeelhouders en aan derden,
- van toezicht op de kwaliteit van de interne controle en van het risicobeheer,
- de opvolging van de taken die de commissarissen uitvoeren, en
- de opvolging van de thesaurie en van de financiering van de vennootschap.

De hoofdpdracht van het Bezoldigings- en Benoemingscomité is aan de Raad van Bestuur voorstellen doen in verband met bezoldigingen (elementen van de bezoldiging van de Bestuurders, van de leden van het Uitvoerend Comité en van het Managementcomité, van de bedrijfsleiders en van de personen die instaan voor het dagelijks beheer; beleid van aan-

1. Art. 96, §2, al. 1^{er}, 3^e C. Soc.

2. *Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission* is een internationaal niet-gouvernementeel privé-organisme dat erkend is op het gebied van bestuur, interne controle, risicobeheer en financiële rapportering.

deelhouderschap van de loontrekkenden,...), en met benoemingen (benoeming of herverkiezing van de leden van de Comités,...). Het Bezoldigings- en Benoemingscomité bereidt, in toepassing van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010, het Jaarlijks Bezoldigingsverslag voor dat de Raad van Bestuur in zijn Corporate Governance Verklaring opneemt, dat op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal besproken worden.

De voornaamste taken van het Managementcomité bestaan eruit:

- toezicht te houden op de prestaties van de departementen van IMMOBEL tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgetten,
- de Financiële staten aan de Raad van Bestuur te overhandigen,
- onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder, de voorstellen en strategische keuzes te verkennen, te identificeren en voor te bereiden met inbegrip van Financiële materies die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van IMMOBEL.

De rol van het Uitvoerend Comité bestaat in het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook in het dagelijks beheer van de activiteiten.

Een risicocultuur:

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

De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:

IMMOBEL beschikt over een ethische en integriteitscode die de principes van goed gedrag beschrijft die van toepassing zijn voor elke Bestuurder, maar ook voor de leden van het Managementcomité en van het Uitvoerend Comité alsook voor alle medewerkers en externe betrokkenen. Deze code heeft betrekking op de aspecten van belangenvermenging, beroepsgeheim, de aankoop en verkoop van aandelen, corruptie en misbruik van vennootschapsgoederen, relatiegeschenken of ook menselijke waardigheid. Tevens werd de functie van Compliance Officer ingevoerd.

Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen;

- **Competentie van de Bestuurders:** gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investering en bezoldigingsbeleid.

- **Competentie van de Leden van het Managementcomité, van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers.** Een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen.

Een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders, van de leden van het Uitvoerend Comité en van het Managementcomité: IMMOBEL voerde een bezoldigingsprocedure in die beantwoordt aan de vereisten van de Corporate Governancewet van 6 april 2010.

Risico-analyse

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

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

Controlewerkzaamheden

De controlewerkzaamheden beantwoorden aan de ingevoerde regels en procedures om de belangrijkste afgebakende risico's in goede banen te leiden.

Tot de belangrijkste regels en procedures die bij IMMOBEL werden vastgelegd, behoren:

- De invoering van een stelselmatige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de projectbeheerder, de Head of Development en Head of Finance analyseren. Voor alle investeringsprojecten van meer dan 5 MEUR wordt de haalbaarheidsstudie trouwens ook voorgelegd aan het Investerings- en Activabeheercomité.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget, minstens twee keer per jaar, door de Head of Finance. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt voorgelegd aan het Managementcomité en/of Uitvoerend Comité en aan het Audit- en Financieel Comité.
- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de organen van de Directie en voor het Audit- en Financieel Comité.

- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

Informatie en communicatie

IMMOBEL gebruikt als financieel informatiemanagementsysteem de software Navision, waarvan het onderhoud en de ontwikkeling aan een partner worden uitbesteed.

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

De boekhouding is, voor de meeste entiteiten van de groep IMMOBEL, uitbesteed aan een onderneming die in financiële diensten gespecialiseerd is. De boekhouding wordt gevoerd op de ERP van IMMOBEL, het geïntegreerd managementsoftwarepakket Navision. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft echter instaan voor de afsluiting en de opmaak van het jaarverslag, van de geconsolideerde financiële staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de jaarrekeningen. De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de Vennootschap. De communicatie loopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan alle personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die door de Gedelegeerd Bestuurder getekend is.

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

Toezicht en Monitoring

Het Audit- en Financieel Comité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle.

Gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, meent het Audit- en Financieel Comité dat het niet nodig is om een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan.

Voor een regelmatige beoordeling van de controle-omgeving, vertrouwt het Audit- en Financieel Comité de Commissaris een aantal gerichte opdrachten toe om de interne controle

grondiger te onderzoeken. Deze bestaan uit het toetsen van de bestaande controles en het identificeren van de eventuele zwakke punten ten opzichte van de beste werkwijzen. Het Audit- en Financieel Comité ziet toe op de concrete invoering van de aanbevelingen in voorkomend geval.

Als de aard en de omvang van de activiteiten van de Groep zouden veranderen, zou het Audit- en Financieel Comité herbekijken of het noodzakelijk is om een interne auditor in te schakelen.

Andere governance-aangelegenheden

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

In 2010 pasten de Bestuurders een procedure toe die van toepassing is bij een belangenconflict, zoals voorzien in de artikelen 523 en 524 W.Venn., en zoals ze beschreven staat in het Corporate Governance Charter. Daarnaast vond tussen de Groep IMMOBEL enerzijds en de Leden van het Managementcomité, de Leden van het Uitvoerend Comité en de andere medewerkers anderzijds geen enkele transactie plaats waarop bovengenoemde procedure werd toegepast.

Beoordeling van de maatregelen die de Vennootschap nam in het kader van de richtlijn betreffende handel met voorkennis en marktmanipulatie.

Het *Corporate Governance Charter* voorziet in zijn *Code van Goed Gedrag*, die bedoeld is om marktmisbruik te voorkomen, en die van toepassing is op de Bestuurders, op de Bedrijfsleiders en op elke andere persoon die zou kunnen beschikken over bevoorrechte informatie wegens zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde operatie.

Deze regels werden aangevuld met een interne nota met een overzicht van de belangrijkste verplichtingen terzake, onder meer rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, om de betrokkenen bewust te maken van hun verplichtingen.

De Compliance Officer is belast met het toezicht op de naleving van genoemde regels, om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te beperken. Aldus maakt hij de lijsten op van de personen die over bevoorrechte informatie

kunnen beschikken of zouden kunnen beschikken of redelijkerwijze niet onwetend kunnen zijn van het bevoorrechte karakter van deze informatie. Tevens werkt hij de lijsten in kwestie bij.

Wanneer deze personen overwegen om operaties uit te voeren op financiële instrumenten die IMMOBEL uitgeeft, moeten zij schriftelijk of via de elektronische post de Compliance Officer op de hoogte brengen van het voornemen om de operatie uit te voeren. Binnen de 5 werkdagen na ontvangst van dit voorafgaand bericht, zal de Compliance Officer aan deze personen melden dat er redenen bestaan om de overwogen operatie als misbruik van voorkennis te kunnen beschouwen. Desgevallend wordt afgeraden om deze operatie uit te voeren. Deze personen moeten binnen de vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken operatie de CBFA op de hoogte brengen van de operaties die voor eigen rekening werden uitgevoerd en betrekking hebben op de aandelen van de Vennootschap. Deze kennisgeving kan echter, overeenkomstig de wet, worden uitgesteld zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het burgerjaar niet boven de drempel van 5.000,00 EUR gaat.

Tijdens de zogenoemde “sperperiodes” is het deze personen verboden om operaties op de financiële instrumenten van IMMOBEL uit te voeren.

Tijdens het voorbije boekjaar werd de functie van Compliance Officer van IMMOBEL waargenomen door mevrouw Joëlle Micha, Head of Corporate Affairs.

Toepassing

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

Structuur van het aandeelhouderschap (op 7 september 2010)

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

Aandeelhouders	Stem- rechten	% van het totale aan- tal aandelen
CRESIDA INVESTMENT S.à.r.l. met maatschappelijke zetel te L-1469 Luxembourg, rue Ermesinde 67.	1 030 484	25,00 %
JER AUDREY S.à.r.l. met maatschappelijke zetel te L-2240 Luxembourg, rue Notre Dame 15.	228 081	5,53 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ¹ met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178.	208 516	5,06 %
KBC VERZEKERINGEN NV ² met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Prof. Roger Van Overstraetenplein 2	71 275	1,73 %
FIDEA NV ³ met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Van Eycklei 14.	142 413	3,46 %

1. Collectief beleggingsorganisme.

2. Dochter van KBC GROEP NV.

3. Dochter van KBC VERZEKERINGEN NV.

Evolutie van de vastgoedmarkt

Kantoren vastgoedmarkt: trends in 2010 en vooruitzichten 2011¹

I. Brussel

In 2010 was er op de Brusselse kantorenmarkt meer activiteit merkbaar, wat bevestigt dat huurders opnieuw bereid zijn vastgoedbeslissingen te nemen. De beschikbaarheidsgraad ligt nog hoog in bepaalde wijken en zorgt voor een zeer competitieve huurmarkt en een rem op de huurprijzen. De projectontwikkelingsmarkt werd voorzichtiger en het speculatieve toekomstige aanbod voor de komende twee jaar ligt historisch laag op minder dan 50.000 m². Dit zal de leegstand waarschijnlijk doen dalen, vooral in nieuwe gebouwen.

Het investeringsvolume voor kantoren is gestegen. Investeerders hebben nog steeds een risicoaversie maar zij zijn nu bereid ook naar andere dan laagrisico / lange termijn verhuurde gebouwen te kijken, hoewel de markt voor dit soort investeringen het meest liquide blijft. De iets gezondere huurmarkt gecombineerd met een verbetering van de investeringsfondamente laat ons geloven dat er in 2011 meer investeringsvolume zal zijn.

Huurmarkt

Kerncijfers

	5 jaar gemiddelde	2009	2010
Opname (in m ²)	551 000	424 000	467 000
Stock (in miljoen m ²)	12,2	12,7	13,0
Opleveringen (in m ²)	335 000	357 000	268 000
Beschikbaarheid (in m ²)	1 235 000	1 422 000	1 463 000
Beschikbaarheidsgraad (in %)	10,1	11,2	11,2
Tophuurprijs (in EUR/m ² /jaar)	284	265	310
Topkwartielhuurprijs (in EUR/m ² /jaar)	207	217	219
Gemiddelde gewogen huurprijs (in EUR/m ² /jaar)	166	168	172

Opname

De totale opname op de Brusselse kantoormarkt bedroeg in 2010 467.000 m². Ondanks het feit dat dit 15 % lager is dan het 5-jarig gemiddelde is de opname tegenover 2009 toch met 10 % gestegen.

De opname door de privésector verbeterde tegenover 2009 met 5 %, hetzij 63 % van de totale opname in 2010. Transacties door de privésector tussen 500 en 2.500 m² stegen met één derde tegenover 2009, wat erop wijst dat bedrijven opnieuw vastgoedbeslissingen nemen terwijl ze de kosten toch scherp in de gaten blijven houden. Hun opname van kantoorruimte wordt vooral gedreven door herpositioneringen, hergroeperingen en rationalisaties. De grootste transactie was de huur door BNP Paribas Fortis (35.000 m² - Noordwijk) in het gebouw "Boréal".

1. Bron: Jones Lang LaSalle.



“De stijging van het take-upvolume dit jaar is grotendeels aan de privé-sector toe te schrijven. Deze tendens zal aanhouden in 2011. In combinatie met de grote bewegingen die van de openbare sector worden verwacht, zal dit Brussel in de top vijf van de belangrijkste Europese steden houden wat take-up betreft.”

Antoine BRUSSELMANS,
Partner and Head of Office Agency – CUSHMAN & WAKEFIELD

De opname door de Belgische Administraties met inbegrip van gerelateerde activiteiten vertoonde een grote stijging (tot 20 % tegenover 2009) die vooral werd veroorzaakt door de huur door de Federale Politie van 54.500 m², door overheidsbedrijven en door twee universiteiten. De opname door de Europese Instellingen en Europese Agentschappen steeg eveneens (25.000 m² - totaal 2010) en bestaat vooral uit netto-absorptie. De opname door internationale administraties (21.000 m² - totaal 2010) daalde lichtjes.

Beschikbaarheid en aanbod

De beschikbaarheidsgraad heeft volgens ons in de huidige cyclus zijn piek bereikt tijdens het tweede trimester van 2010 (11,5 %). Hij daalde sindsdien tot 11,2 %, terug op hetzelfde niveau als op het einde van 2009. De daling van de beschikbaarheidsgraad is voornamelijk te zien in het CBD waar het aanbod van nieuwe gebouwen daalde terwijl de leegstand buiten het CBD bleef stijgen door bijkomende opleveringen van nieuwe gebouwen, gecombineerd met tweedehands producten die opnieuw op de markt kwamen. De beschikbaarheidsgraad is in het CBD gedaald tot 7,2 % (7,7 % in Q4 2009) en steeg buiten het CBD tot 18,2 % (tegenover 17,5 % in Q4 2009).

Huurprijzen

Tijdens 2010 zijn de faciale tophuurprijzen in het Pentagon gestegen met 7 % en in de Leopoldwijk met 17 %. Zij bedragen nu respectievelijk 230 EUR/m²/jaar en 310 EUR/m²/jaar. Dit huurprijzniveau bewijst dat er een stijgende vraag is naar kwalitatief hoogstaande gebouwen op strategische locaties dichtbij openbaar vervoer. De faciale tophuurprijzen bleven stabiel in andere wijken. De topkwartielhuurprijzen en de gewogen gemiddelde huurprijzen bleven relatief stabiel op respectievelijk 219 EUR/m²/jaar en 172 EUR/m²/jaar. Een analyse van de transacties tijdens het afgelopen jaar toont aan dat de delta tussen de faciale en economische huurprijs gemiddeld omtrent 15 % bedraagt.

Vooruitzichten

Het toekomstige aanbod ligt historisch laag: 113.000 m² in 2011 (waarvan 11 % speculatief) en 64.000 m² in 2012 (waarvan 50 % speculatief), vergeleken met het vijfjarig gemiddelde van 335.000 m². Het lage speculatieve aanbod voor de komende twee jaar is vooral geconcentreerd in het CBD en tot nu toe zijn voor deze periode geen nieuwe projecten voorzien in de Periferie voor deze periode.

De daling in het toekomstige aanbod zou een verdere daling van de beschikbaarheid in 2011 kunnen betekenen, vooral van nieuwe gebouwen. Het aanbod van huurvrije periodes en andere incentives zal waarschijnlijk beginnen afnemen ten gevolge van de dalende beschikbaarheid, vooral in het CBD. De kantorenmarkt wordt gedreven door een nieuwe dynamiek. De markt lijkt zich aan te passen om tegemoet te komen aan de stijgende nood aan residentiële units, rusthuizen en onderwijsfaciliteiten. De aanpassing van kantoorruimte naar dit soort ruimtes leidt tot meer gemengde wijken.

Interesse voor stationslocaties of locaties dicht bij grote verkeersknooppunten is eveneens merkbaar, niet alleen in Brussel maar ook in de regionale steden, en dit wordt voor gebruikers van gebouwen een steeds belangrijker criterium.

Investeringsmarkt

Kerncijfers

	5 jaar gemiddelde	2009	2010
Investeringsvolume BE (in miljard EUR)	3,3	1,49	1,41
Investeringsvolume BE Kantoren (in miljard EUR)	1,8	0,74	0,91
Investeringsvolume BRUX Kantoren (in miljard EUR)	1,3	0,57	0,69
Toprendement (in %) voor 6/9-jarige huurcontracten	6,00-6,35	6,20-6,50	6,00-6,50

Investeringsvolume

Tijdens 2010 daalde het totale investeringsvolume in België lichtjes tot 1,41 miljard EUR (-5 % vergeleken met 2009), maar voor de Brusselse kantorensector steeg dat cijfer in 2010 met 23 % van 0,57 tot 0,69 miljard EUR. Dit is echter nog altijd onder het 5-jarig gemiddelde.

Belgische investeerders (57 %) nemen nog altijd het leeuwendeel van dit volume in de Brusselse kantorenmarkt voor hun rekening maar internationale investeerders zijn actiever dan in 2009, onder andere de Duitse (25 %) en de Engelse investeerders (12 %). Institutionele investeerders waren de meest actieve met 28 % van het totale investeringsvolume in Brusselse kantoorruimte, gevolgd door private investeerders (16 %) en bedrijven die kochten voor eigen gebruik (14 %). Ontwikkelaars en vastgoedbedrijven kochten 14 % en fondsmanagers voor derden 12 %. De ontwikkelaars zijn daarmee terug op de markt en ze doen strategische aankopen om klaar te zijn voor de start van de volgende vastgoedcyclus.

Investeerders hebben het moeilijk om "core" producten te vinden (producten die op lange termijn zekere huurinkomsten genereren). Daarom zien we dat de markt opnieuw wordt opengetrokken naar "core +" producten.

Rendementen

De toprendementen voor kantoren met standaard huurcontracten begonnen in 2009 in vele steden al te dalen maar in Brussel pas vanaf de tweede helft van 2010 en dit met 20 basispunten van 6,20 naar 6,00 %. Rendementen voor gebouwen met huurcontracten op langere termijn daalden verder en bleven op hetzelfde niveau als, of dicht bij de niveaus van vóór de crisis.

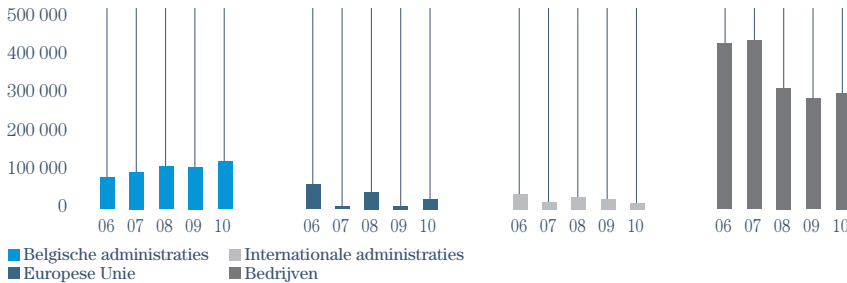
Vooruitzichten 2011

Tijdens 2010 steeg het investeringsvolume in Europa met 40 % en er wordt verwacht dat dit – gesteund door verbeterende marktfundamenten en een dalende risicoaversie – in 2011 verder zal stijgen met 25-35 % tot 130 miljard EUR. Wereldwijd zullen er in 2011 meer middelen beschikbaar zijn om te investeren in vastgoed en de kapitaalallocatie in vastgoed van vele instellingen zal stijgen.

Ook in België verwachten we een stijgend investeringsvolume omdat meer producten beschikbaar zullen zijn. We zien enige interesse van investeerders voor "core+" producten. Ontwikkelaars zullen actief op zoek blijven gaan naar producten met 1 tot 4 jaar cashflow en een duidelijk ontwikkelingspotentieel. Een belangrijke factor is dat banken opnieuw meer bereid zijn om leningen te geven, ook voor grotere bedragen, hoewel ze veel selectiever zijn in termen van "loan to value" en "track record" van de lener dan in de jaren vóór de crisis.

Duitse Gesloten Fondsen hebben duidelijk de weg gevonden naar België en wij verwachten dat deze trend zich doortrekt naar 2011. Ook de lokale verzekeringsmaatschappijen zullen zeker nog actief zijn door een stijgende kapitaalallocatie in vastgoed. De Belgische vastgoedbevakings zullen verder blijven groeien en een zekere consolidatie in deze sector is mogelijk.

Evolutie van de kantooropname in Brussel per sector



II. Waals Gewest

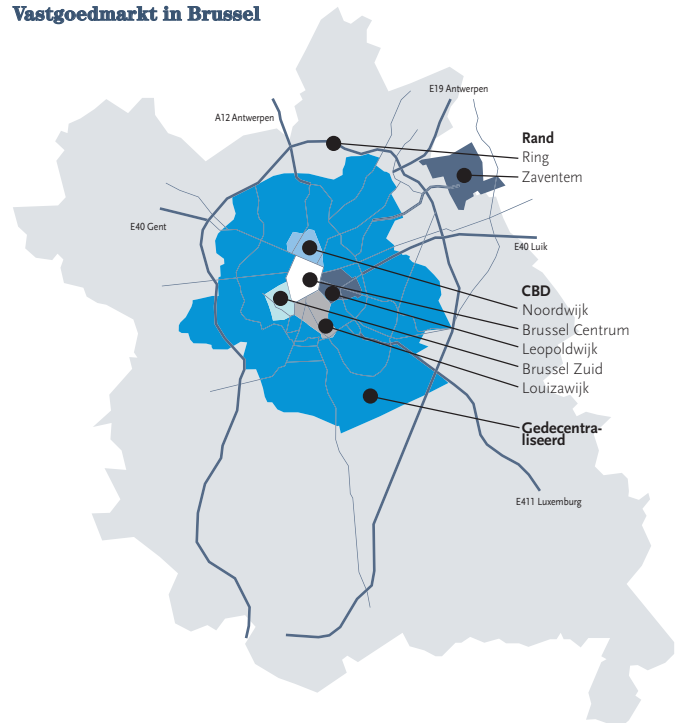
Luik, Charleroi en Namen zijn in Wallonië de drie belangrijkste vastgoedmarkten voor wat betreft kantoren.

De opname in deze drie steden was in 2010 relatief bescheiden vergeleken met 2009 en met de 5-jarige gemiddelden omdat er geen grote transacties (> 5.000 m²) werden geregistreerd. In 2010 lag het opnameniveau in Namen en Luik het hoogst met respectievelijk 9.900 m² en 9.100 m², gevolgd door Charleroi (3.900 m²). In Namen werden de grootste huurtransacties gesloten met de Administraties zoals onder andere het Waalse Gewest voor de gebouwen aan de Chaussée de Liège (2.800 m²) en de Avenue Prince de Liège (1.500 m²). De Regie der Gebouwen nam 2.450 m² in het Celestines 25 gebouw op. De grootste transacties in Luik betroffen twee verhuringen in het Office Park Alleur 2.900 m² aan Arcelor Group en 975 m² aan Deloitte. De grootste transactie in Charleroi was de verhuring aan Carnoy (1.600 m²) in het Talon 55 gebouw.

In 2010 waren er in de drie steden geen opleveringen van kantoorruimte behalve 1 kantoorgebouw in Luik: Office Park Alleur, een kantoorgebouw van 8.000 m² dat voor 50 % verhuurd is. Dit zorgt ervoor dat de leegstand op de drie markten zeer laag ligt, i.e. onder de 3 %. Het toekomstige aanbod voor 2011 blijft zeer bescheiden en omvat slechts twee projecten in Namen: het Namur Office Park 8 (4.200 m² - 75 % verhuurd) en het gebouw aan de Chaussée de Marche (3.240 m² - 60 % verhuurd). In Luik en Charleroi zijn er in 2011 geen projecten voorzien. De top-huurprijzen in Luik en Charleroi stegen in 2010 naar respectievelijk 130 EUR/m²/jaar en 125 EUR/m²/jaar, een stijging met 10 en 9 procent ten opzichte van 2009, en bleven stabiel in Namen op 161 EUR/m²/jaar.

Het totale investeringvolume in Wallonië bleef in 2010 laag met 80 MEUR, wat vergelijkbaar is met het niveau van 2009. Het cijfer omvat slechts één grote kantoortransactie: de verkoop van het *Château-Rempart* (13.600 m² kantoorruimte aan 34 MEUR) door de Groep IMMOBEL aan de Caisse d'Épargne Nord France

Vastgoedmarkt in Brussel





“Nadat de economie in 2009 ter plaatse bleef trappelen in het Groothertogdom Luxemburg, viel in 2010 weer een geleidelijke opleving te noteren. Het kantoorvastgoed deed het beter in 2010, met een take-up van 125.000 m² kantooroppervlakte over het hele jaar (+10 % ten opzichte van 2009) en 216 transacties (+30 %), voor een gemiddelde omvang van 580 m².”

Vincent BECHET,
Senior Partner, Managing Director – PROPERTY PARTNERS

Europe en een private partij. De grootste logistieke transactie was de aankoop door de Belgische vastgoedbevak Montea van het Coca Cola Distribution Center in Heppignies met 13.000 m² opslagruimte aan 9,3 MEUR.

III. Vlaams Gewest

De belangrijkste kantoormarkten in Vlaanderen zijn Antwerpen, Gent, Leuven en Mechelen.

In 2010 steeg de totale opname in Antwerpen met 40 % tegenover 2009 en met 25 % vergeleken met het 5-jarige gemiddelde. De opname door bedrijven (90.000 m² in 2010) steeg met 5 %, vooral door de verhuring aan Vivium (14.000 m²) in het voormalige Mercator gebouw. De opname door de Administraties (30.000 m² in 2010) steeg sterk door de verhuring van 15.600 m² aan VDAB Antwerpen in het Copernicus gebouw. Er waren twee transacties van elk 3.600 m² door de Antwerpse Verkeerspolitie en het Vlaamse Verkeers- en Tunnelcentrum in het Kievitgebouw vlakbij het centraal station van Antwerpen. Andere opmerkelijke transacties in Vlaanderen waren de opname van 36.000 m² in Gent (VAC) en 39.000 m² in Brugge (KAM Building) door de Vlaamse Regering die haar diensten hergroepeerde dicht bij de belangrijke treinstations van de provinciehoofdsteden, een trend die tijdens de afgelopen twee jaar ook in andere provinciehoofdsteden te zien was.

De hoge opname en het kleine aantal opleveringen (13.600 m²) kon in Antwerpen niet voorkomen dat de beschikbaarheidsgraad verder steeg van 11,1 % naar 12,8 % op jaarbasis. Deze stijging kan verklaard worden door een aantal hergroeperingen naar locaties buiten Antwerpen. Het speculatieve toekomstige aanbod voor 2011 bedraagt slechts 6.000 m² wat de stijging van de beschikbaarheidsgraad een halt kan toeroepen. De tophuurprijzen in het Centrum daalden van 144 EUR/m²/jaar naar

136 EUR/m²/jaar als gevolg van de toegenomen concurrentie van de wijk rond de Ring, waar de huurprijzen op hetzelfde niveau liggen. De tophuurprijs in de Haven werd opwaarts herzien naar 125 EUR/m²/jaar. De tophuurprijzen in de Rand bleven stabiel op 125 EUR/m²/jaar.

Het totale investeringsvolume in Vlaanderen (exclusief de Brusselse rand) bedroeg 325 MEUR in 2010, een daling van bijna 50 % vergeleken met 2009. Het investeringsvolume voor de kantoorsector steeg wel met 10 % naar 170 MEUR. De grootste twee transacties deden zich voor in Gent: de aankoop aan 44,4 MEUR van het Axxes Park door het Belgische gesloten fonds Axxess Certificates, beheerd door Bank Degroof en de aankoop aan 36 MEUR van 49 % van het VAC Gent door de PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen). De grootste twee transacties in Antwerpen waren de aankoop door Vabeld (privé-investeerder) van een baanwinkel aan de Noorderlaan van Cofinimmo voor een gerapporteerde prijs van 23 MEUR en de aankoop door Integrale van het Copernicus kantoorgebouw dat recent werd verhuurd aan VDAB Antwerpen (huurcontract van 18 jaar) van de Belgische ontwikkelaar IRET aan een gerapporteerde prijs van 22 MEUR.



De Belgische residentiële en verkavelingen vastgoedmarkt in 2010¹

I. Residentieel

2010 werd gekenmerkt door 2 periodes:

- In het begin van 2010 kregen de potentiële kopers weer iets meer vertrouwen, na de gebeurtenissen van eind 2008, begin 2009. De toekomstige kopers hadden wat tijd nodig om te beseffen dat vastgoed een vluchtwaarde is en blijft. Voor het Brussels Gewest mag niet uit het oog verloren worden dat slechts 40 % van de bewoners ook eigenaar is. En hoewel de financiële instellingen hun voorwaarden versoepelden, toch blijft een lening aan 100 % moeilijk te krijgen. Om de toegang tot huisvesting te bevorderen, voerde het Brussels Gewest onlangs een “jongerenlening” in, met rentevoeten die een stuk onder de laagste marktrenten liggen. Vandaag gaat de grootste vraag uit naar middelgrote huisvesting en dat bevestigt de trend die al in 2008 en 2009 genoteerd werd.
- Tegen het einde van 2010 ging de verkoop sneller. De kopers zagen inderdaad stilaan de voordelen in waar ze voordeel konden uit halen (namelijk de regeringspremie op de BTW, lagere registratierechten – enkel in het Brussels Gewest). De vervalldag van 31 december 2010 (wijziging van het BTW-stelsel en van de registratierechten op nieuwe gebouwen) dreef de verkoop op. Ondanks deze wijzigingen blijven de verminderde registratierechten (tot 60.000 EUR en 75.000 EUR), onder voorbehoud van toepassing.
- In de rand blijft de vastgoedmarkt aantrekkelijk door de prijzen, in het algemeen, te vergelijken met de prijzen die in het Brussels Gewest gelden.

Vanaf 2011 moet rekening gehouden worden met de resultaatverplichtingen in energiebesparing die de Gewesten opleggen. Deze hebben een rechtstreekse invloed op de

kostprijs van de bouw. Toch kan de financiële weerslag op termijn voordelig uitvallen wanneer de toekomstige kopers hun goed laten waarderen.

II. Verkavelingen

In bouwgrond krimpt het aantal transacties al enkele jaren voortdurend. Dit is vooral te verklaren door de schaarste aan beschikbare grond. In 2009 viel het aantal transacties met meer dan 10 % terug ten opzichte van 2008. Voor de eerste drie trimesters van 2010 klonk het aantal transacties met 6 % ten opzichte van dezelfde drie trimesters van 2009. Deze cijfers doen een gelijk aantal transacties als in 2008 verwachten. In 2010 steeg de gemiddelde prijs met ongeveer 5 %.

Er werd ook nieuwe regelgeving van kracht. In het Waals Gewest traden de nieuwe bepalingen van de “bebouwingsvergunning” op 1 september 2010 in voege. Deze vervangt de vroegere verkavelingsvergunning. De regelgeving in kwestie is bedoeld om meer belang te hechten aan het stedenbouwkundige en architecturale aspect van de inrichting van het grondgebied.

In de Vlaamse regio heeft de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die in voege trad op 1 september 2009, reeds wijzigingen ondergaan in 2010 in het domein “Verkavelingen”. Een nieuwe wetgeving betreffende de toegankelijkheid van gebouwen is van kracht sinds 1 maart 2010.

1. Met dank aan de heer Serge Fraeijs de Veubeke (Consortium Immobilier Général).

Immobel en duurzame ontwikkeling

IMMOBEL verwerkt de laatste technologische evoluties in haar projecten en ontwikkelt op die manier projecten die sterke energieprestaties leveren en zeer milieuvriendelijk zijn. Het is met de recente ontwikkelingen in het design en in de industriële technieken inderdaad mogelijk om gebouwen met een hoog energierendement op te trekken. Zo werkt IMMOBEL mee aan de vernieuwing van het bestaande vastgoedpark en aan het halen van de doelstellingen in verband met de vermindering van de CO₂-uitstoot.

IMMOBEL koos voor de BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) als internationaal basisreferentiesysteem voor de ontwikkeling van haar kantoorprojecten, aangevuld met het keurmerk "GreenBuildingBrussels" van het BIM (Brussels Instituut voor Milieubeheer), en steunt op de handleiding "Waardering van kantoorgebouwen" van het AFM (Agentschap voor Facilitair Management van de Vlaamse Overheid).

Via de BREEAM wordt een project beoordeeld op zijn energie- en zijn milieukwaliteiten. Een project dat alleen maar beantwoordt aan de wettelijke verplichtingen en aan de regelgeving krijgt geen enkel punt. Wanneer het beter scoort, krijgt het punten op een schaal met 5 "graden":

- Pass: minstens 30 punten
- Good: minstens 45 punten
- Very Good: minstens 55 punten
- Excellent: minstens 70 punten
- Outstanding: minstens 85 punten

IMMOBEL schenkt ook bijzondere aandacht aan de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van energiebesparing en de duurzaamheid van woningen. Hier is de EPB-berekening van de energieprestatie van gebouwen, volgens de regionale regelgeving, het belangrijkste referentiesysteem. De prestaties worden uitgedrukt in de E-waarde voor het energieverbruik en in de K-waarde voor isolatie. In het residentiële vastgoed worden huizen en appartementen in 2 types ingedeeld: "passief" of "energiezuinig". De criteria zijn de volgende:

- 15 kWh/m² per jaar voor de passieve huizen en appartementen, wat in het algemeen bereikt wordt met een isolatieniveau van K15 tot K20,

- 60 kWh/m² per jaar voor de energiezuinige huizen en appartementen, wat in het algemeen bereikt wordt met een isolatieniveau van K30 tot K35.

Omvangrijke residentiële projecten zoals *Bella Vita*, *Green Hill* en *Universalis Park* worden ontwikkeld als milieuwijken. Ze zijn uitgerust met stadsverwarming, stormbekkens, voorzieningen voor het insijpelen van regenwater, enz.

Drie voorbeelden:

Het project Forum

Het project *Forum* bestaat uit een aantal fasen, waarvan de eerste begin 2010 opgeleverd werd. De tweede fase is momenteel in aanbouw. Voor de eerste fase werd een "Post Construction" BREEAM-evaluatie uitgevoerd die de graad VERY GOOD opleverde. Voor de tweede fase is de BREEAM-evaluatie "Design Stage" aan de gang. Op basis van de pre-assessment, zal ook voor deze tweede fase het label "VERY GOOD" worden toegekend.

Wat de energieprestaties betreft, liggen de waarden voor de eerste fase op E86 en K34, en voor de tweede fase op E71 en K31, met een luchtdichtheid van 5 m³/h.m².

Er is een groot verschil tussen de E-waarden van deze twee fasen, terwijl er tussen de bouw slechts drie jaar ligt. Tijdens de ontwikkeling van eerste fase hadden we zelf al ambitieuze doelen voor ogen, in Brussel was nog geen enkele E-waarde opgelegd en bedroeg de referentiewaarde in Vlaanderen E100.

De grootste verschillen tussen beide fasen zijn te zoeken bij de ventilatie, de energiekosten van de hulpapparatuur, d.w.z. het elektriciteitsverbruik van de circulatiepompen en de prestaties van de koelinstallaties. De tweede fase wordt uitgerust met koelmachines met condenswater, gekoppeld aan koeltorens.

“Goed wonen op de juiste plaats is onmisbaar voor de levenskwaliteit, vooral als natuur en stad gecombineerd kunnen worden.”

Christian BAUER,
Oprichter – CHRISTIAN BAUER &
ASSOCIÉS ARCHITECTES



De al krachtige isolatie van de eerste fase werd nog verbeterd en de verlichting van het type down lights zal met leds uitgerust worden.

Het project Bella Vita in Waterloo

Dit project wordt als een echte milieuwijk ontwikkeld. Het omvat bijzonder charmante gebouwen en paviljoenen die tussen 1912 en 1926 werden gebouwd, en volledig zullen gerenoveerd worden, met oog voor de architectuur en met nieuwe constructies. Naast de 54 wooneenheden die in de gerenoveerde gebouwen zullen ingericht worden en de 215 wooneenheden die in de nieuwe gebouwen komen, zal het project ook nieuwe functies huisvesten zoals een rusthuis, een rust- en verzorgingstehuis, een dienstenpool en buurtwinkels, een verzorgingsunit, kinderopvang, een gemeenschapsruimte, een zwembad en een groot park.

Wat de energie betreft, is de site uitgerust met een gecentraliseerde installatie voor de productie van warmte met warmtekrachtkoppeling, op basis van houtsnippers (90 %) en gas (10 %). Deze installatie zal een deel van de elektriciteitsbehoeften en alle warmtebehoeften van de site invullen. Het stedelijk verwarmingsnet zal de warmte leveren, zowel voor de verwarming als voor het sanitair warm water.

Deze installatie maakt een flinke energiebesparing mogelijk en draagt bij tot een aanzienlijke vermindering van de CO₂-uitstoot. Alle huizen, zowel de gerenoveerde als de nieuwe, worden daarnaast ook uitgerust met balansventilatie met warmterecuperatie voor de nieuwe gebouwen en met enkelvoudige systemen met vochtigheidsvoelers voor de gerenoveerde gebouwen. De nieuwe gebouwen zullen allemaal weinig energie verbruiken, met een globaal isolatieniveau tussen K26 en K35.

Voor het waterbeheer leidden grondige studies tot de dimensionering van een geheel van citernes en putten voor het insijpele van het regenwater dat opgevangen wordt door de daken en een aantal stormbekkens en infiltratiesloten voor het afvloeiend water van de wegen en de omgeving.

Het project Green Hill in het Groothertogdom Luxemburg

Het project *Green Hill* bestaat uit 170 appartementen, verdeeld over 14 gebouwen in een park van 4 ha. Het wordt ontwikkeld volgens de strengste Luxemburgse normen. Deze regeling bepaalt dat de behoeften aan primaire energie en aan verwarming en ook de CO₂-uitstoot vooraf moeten bepaald worden. De prestaties worden in 9 klassen gerangschikt, van A tot I. Drie A-codes stemmen overeen met de rangschikking “passieve bouw”, terwijl 3 B-codes of beter horen bij de klasse “laag energieverbruik”.

De grote zorg die aan het ontwerp en de dimensionering van de appartementen werd verleend, leverde elk appartement de rangschikking A-B-A op.

Alle appartementen van *Green Hill* beantwoorden dus aan de klasse “laag energieverbruik”.

Deze uitstekende prestatie is onder meer te danken aan de zeer verzorgde thermische isolatie van de buitenzijde van de gebouwen, die deels uitgerust zijn met ramen met driedubbele beglazing, en aan de installatie van balansventilatie met warmterecuperatie. Deze hoge prestatie wordt nog aangevuld met de aansluiting van de gebouwen van *Green Hill* op een verwarmingsinstallatie met houtsnippers.

Door al deze maatregelen zal *Green Hill* een geraamde 240 ton minder CO₂ per jaar uitstoten, of dus meer dan 70 % minder dan verwarming op een fossiele energiebron zoals aardgas.

Op milieuvlak werd een bijzondere studie gewijd aan de inrichtingen om elke negatieve invloed op het milieu te vermijden met name door het aanleggen van landschapstuinen en de keuze van de beplanting. Op het programma staan ook groene daken, spaarbekkens en de aanleg van een speeltuin voor de kinderen.



Kantoren
voor ongeveer
180.000 m²

Vastgoed-
ontwikkeling



Residentiële
ontwikkelingen
voor ongeveer
173.000 m²



Verkavelingen
bijna
290 ha
(+ 94 ha onder optie)

Kantoren

voor ongeveer

180.000 m²



FORUM (Stad Brussel)
Archi 2000

-
- Verkoop van *South City*
 - Verkoop van *Château-Rempart* te Doornik
 - Verhuur van 65.000 m² in *Belair*
 - Verwerving van het project *Euler Hermes*
-



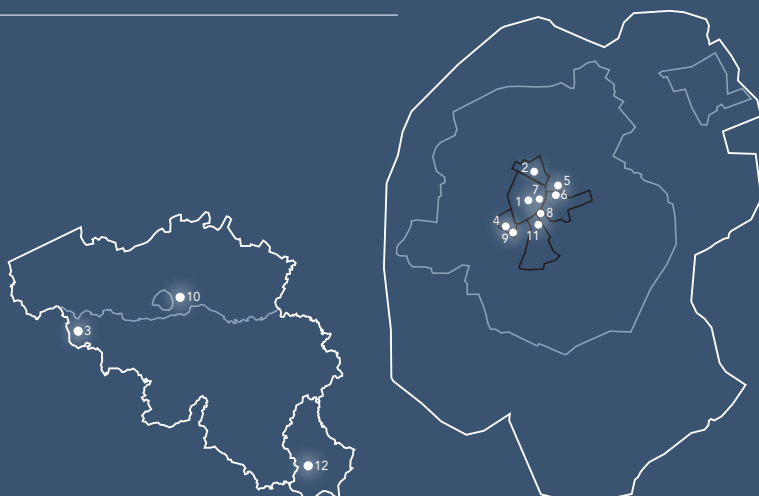
Kantoren

Markante feiten

- IMMOBEL verkocht volledig haar project *Château-Rempart* in Doornik.
- Ze droeg (participatie van 10 %) de fasen *Broodthaers* en *Fonsny* van het project *South City* over.
- IMMOBEL sloot ook belangrijke huurcontracten af:
 - In Brussel, in het project *Belair* (participatie van 40 %), gaf de Ministerraad de toestemming om een huurovereenkomst van 18 jaar af te sluiten voor de huisvesting van bepaalde diensten van de Federale Politie, op een oppervlakte van ongeveer 65.000 m².
 - In de projecten *South City* en *Espace Midi* in Brussel: het saldo van de projecten is verhuurd.
 - In Doornik werden de fasen 1B en 2 verhuurd aan de Regie der Gebouwen.
 - In het Groothertogdom Luxemburg werden een aantal huurcontracten afgesloten in het project *WestSide Village*. De huurders zijn onder andere IBM, Magellan en C-Dev.
- IMMOBEL verwierf een erfpachtrecht op het gebouw *Euler Hermes* in de Leopoldwijk, op de hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat, voor de herontwikkeling van een nieuw kantoorgebouw van zowat 11.000 m².

Locaties

Belair	> Stad Brussel	1
Brusselstower	> Stad Brussel	2
Château-Rempart	> Doornik	3
Espace Midi - Blok D	> Brussel (Sint-Gillis)	4
Esplanade Émeraude	> Brussel (Schaarbeek)	5
Etterbeek Offices	> Brussel (Etterbeek)	6
Forum	> Stad Brussel	7
Montoyer-Handel	> Stad Brussel	8
South City - Broodthaers & Fonsny	> Brussel (Sint-Gillis)	9
Transpolis	> Zaventem	10
Universalis Park	> Brussel (Elsene)	11
WestSide Village - Fase II	> Groothertogdom Luxemburg	12





Kantoorprojecten waarvan de bouw in 2010 werd gestart, voortgezet of voltooid

Belair (vroeger Rijks Administratief Centrum) Stad Brussel

Het project *Belair* is een gezamenlijke ontwikkeling van Breevast (60 %) en IMMOBEL (40 %). Het is een gemengd project (kantoren, residentieel, kleinhandel, openbare ruimtes,...) van ongeveer 150.000 m². Het "Master Plan" dat aansluit op het "Richtschema" dat het Brussels Gewest goedkeurde, werd ontworpen door Studio Arne Quinze.

Belair (vroeger Rijks Administratief Centrum) ligt aan de Pachecolaan en is de hoeksteen tussen de bovenstad en de benedenstad, heel dicht bij het stadscentrum.

Het is zeer goed zichtbaar en kan als een locatie van eerste rang beschouwd worden.

De werken voor de asbestverwijdering liepen verder in 2010.

IMMOBEL en haar partner kregen op 15 december 2010 groen licht van de federale regering om met de Regie der Gebouwen een huurcontract met een vaste duur van 18 jaar af te sluiten voor de Federale Politie. Deze beslissing betreft een oppervlakte van 65.000 m², of het grootste deel van het kantoorgedeelte van het project.

In het tweede halfjaar van 2011 wordt gestart met de zware renovatie van de gebouwen D, F en C.

Château-Rempart Fase 1B & Fase 2 Doornik

Het *Château-Rempart* project is zeer goed gelegen.

Dankzij de nabijheid van grote verkeerswegen is het stadscentrum en de rand van Doornik uitstekend bereikbaar. Een zeer goed uitgewerkt openbaar vervoernet maakt de site nog aantrekkelijker: het treinstation en het busstation liggen op amper 150 meter. Het centrum van Doornik is maar enkele honderden meter van het project verwijderd.

IMMOBEL vervolgde en voltooide de bouw van fase 1B. Ze startte ook met de bouw van fase 2.

Het geheel is op lange termijn verhuurd aan de Regie der Gebouwen, voor rekening van de FOD Financiën en de FOD Justitie. Het hele project werd verkocht aan een privé-belegger en aan de "Caisse d'Epargne Nord France Europe".



SOUTH CITY OFFICE (Brussel / Sint-Gillis)
TV A.2R.C (Michel Verliefdien) en Jaspers, Eyers & Partners



WESTSIDE VILLAGE - Fase II (Groothertogdom Luxemburg)
Assar Architects

Espace Midi Blok D Brussel (Sint-Gillis)

Dit project ligt aan de Fonsnylaan, tegenover het Zuidstation (Eurostar en Thalys). Deze locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en werpt zich steeds meer op als erkende submarkt voor kantoren in Brussel.

IMMOBEL zette de bouw van dit gemengde gebouw van kantoren (6.400 m²) en woongelegenheden (2.830 m²) verder.

Het kantoorgedeelte werd verhuurd aan de NMBS, met een huurcontract van 9 jaar vast. Er lopen gesprekken voor de verkoop aan een belegger.

Forum Stad Brussel

Dit grootscheepse project van meer dan 43.000 m² kantoren ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Federaal Parlement, in het Blok dat begrensd wordt door de Parlementstraat, de IJzerenkruisstraat, de Drukpersstraat en de Leuvenseweg. Het omvat 3 fasen.

- Een eerste nieuw kantoorgebouw werd in het eerste trimester van 2010 ter beschikking gesteld.
- Een tweede nieuw gebouw dat uit kantoren en cascovolumes bestaat, die rechtstreeks door de Kamer van Volksvertegenwoordigers zullen ingericht worden, komt in de loop van het eerste halfjaar van 2013 ter beschikking.
- Voor deze twee gebouwen werden de modernste en meest effectieve technieken toegepast, met name ten opzichte van de vereisten op het gebied van duurzame ontwikkeling.
- De derde fase betreft de terbeschikkingstelling, in de huidige staat en na de asbestverwijdering, van het gebouw aan de Leuvenseweg en de Parlementstraat. Dit is gepland voor midden 2011.

In 2010 werden de bouwwerken van fase I voltooid en begonnen de werken van fase II.

South City Office Brussel (Sint-Gillis)

Dit project ligt aan de Fonsnylaan, tegenover het Zuidstation (Eurostar en Thalys). Deze locatie is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en werpt zich steeds meer op als erkende submarkt voor kantoren in Brussel.

Broodthaers-Fase

IMMOBEL (10 %) vervolgde de bouw van dit complex van 17.662 m² kantoren, dat langlopend verhuurd is aan SMALS en aan de NMBS. Het goed werd verkocht aan belegger Allianz.

Fonsny-Fase

IMMOBEL (10 %) vervolgde de bouw van dit gebouw van 13.106 m² kantoren, dat met een langlopende huurovereenkomst verhuurd is aan SMALS. Het goed werd verkocht aan de Belgische belegger Integrale.



“WestSide Village is ideaal gelegen in het mooie Luxemburgse platteland. Het doel is er een bedrijvendorp uitbouwen via een fundering, paviljoenen, ... een ziel.”

Eric YSEBRANT,
Architect-vennoot – ASSAR-GROUP-ARCHITECTS SCRL

Westside Village Fase II Groothertogdom Luxemburg

WestSide Village is gelegen aan de snelweg die Luxemburg met Brussel verbindt, op minder dan tien minuten rijden van het stadscentrum. De zichtbaarheid en de bereikbaarheid zijn uitstekend, wat een belangrijk voordeel is.

De bouw startte in juni 2008, zoals gepland, en is sinds februari 2010 voltooid.

Het project vertegenwoordigt een oppervlakte van 11.670 m² kantoren. IMMOBEL heeft in 2010 al verhuurd:

- 2.260 m² aan IBM, in het kader van een huurcontract van 9 jaar,
- 224 m² aan Magellan,
- 647 m² aan C – DEV,
- 443 m² aan “Crèche Pétronille”.

		Participatie %	Boven- grondse oppervlakte (m ²)	Aandeel van IMMOBEL (m ²)	Ter beschikking op	Stand van zaken commercialisering (m ² bovengronds)
Kantoorprojecten waarvan de bouw in 2010 werd gestart, voortgezet of voltooid						
Belair	Stad Brussel	40 %	75 000	30 000	2013	Verhuur van 65 000 m ² goedgekeurd door de Ministerraad (Federale Politie)
Château-Rempart, Fase 1B	Doornik	100 %	3 557	3 557	11/2010	Overgedragen
Château-Rempart, Fase 2	Doornik	100 %	5 633	5 633	mi-2012	Overgedragen
Forum	Stad Brussel	100 %	43 053	43 053	03/2010 Phase I 06/2013 Phase II 06/2011 Phase III	Overgedragen
Espace Midi Blok D	Brussel (Sint-Gillis)	20 %	6 418	1 284	02/2011	Lopende De kantoren zijn voor 100 % verhuurd
South City Office - Broodthaers - Fonsny	Brussel (Sint-Gillis)	10 % 10 %	17 662 13 106	1 766 1 310	Voltooid Voltooid	Overgedragen Overgedragen
WestSide Village - Fase II (A, B, C)	Groothertogdom Luxemburg	100 %	11 667	11 667	01/2010	3 574 m ² verhuurd saldo: lopende
Total			176 096	98 270		



MONTOYER-HANDEL (Stad Brussel)
Art & Build



Harry Chkolar
en Patrick De Meirleir

Projecten ter studie

Brusselstower Stad Brussel

Samen met een partner (50 %) verwierf IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning die het huidige bouwvolume wijzigt in een gebouw van 24 verdiepingen. Het grootste deel van de werken voor de asbestverwijdering werd in 2008 afgerond en de nieuwe vergunning die eind 2006 werd aangevraagd, werd in april 2009 afgeleverd. De geldigheid van de vergunning werd tot april 2011 verlengd. Deze betreft een kantooroppervlakte van 60.000 m². Er zijn momenteel contacten met potentiële gebruikers.

Etterbeek Offices Brussel (Etterbeek)

Dit kantoorproject, dat vroeger *Justus Lipsius II* heette, wordt met een partner ontwikkeld (50 %). Er werd een nieuwe inplanting bestudeerd om de Etterbeeksesteenweg te kunnen verbreden. De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van nagenoeg 10.000 m² kantoren werd afgeleverd.

Montoyer-Handel Stad Brussel

IMMOBEL verwierf een erfpachtrecht van 99 jaar op het gebouw dat eigendom is van Euler Hermes en gelegen is in Brussel, op de hoek van de Montoyerstraat en van de Handelsstraat. Het is een uitstekende locatie in de Leopoldwijk, het grootste en meest dynamische kantoor-district van Brussel, door de aanwezigheid van de Europese instellingen, grotendeels rond de Schuman-rotonde. Het is maar eventjes lopen tot de metrostations "Kunst-Wet" (lijnen 1, 2, 5 en 6) en "Troon" (lijnen 2 en 6), die in minder dan 10 minuten naar het Zuidstation gaan (Eurostar, Thalys, HST en ICE terminal) en in ongeveer 30 minuten naar de luchthaven. Het gebouw is goed bereikbaar met de auto, ligt dicht bij de Wetstraat en de Belliardstraat wat de snelweg en de internationale luchthaven ook meteen vlot bereikbaar maakt. Ondertussen vroeg IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning aan voor de herontwikkeling van een kantoorgebouw met een oppervlakte van zowat 11.000 m², met het oog op een BREEAM-certificaat "Uitstekend".

Universalis Park Brussel (Elsene)

In december 2006 verwierf IMMOBEL in partnerschap (50 %) 2 percelen grond (85.000 m²) van de ULB, op de Campus de la Plaine in Elsene, voor een gemengd kantoor- en woonproject. In juni 2008 keurde de vennootschap *Universalis Park* het "Master Plan", dat was opgesteld door het architectenbureau Art & Build, voor het hele project goed.



BRUSSELSTOWER (Stad Brussel)
Jaspers, Eyers & Partners



Jean-Louis Amandt, Griet Trekels
en Charles-Antoine Schobbens

Grondreserve

Esplanade Emeraude Brussel (Schaarbeek)

IMMOBEL legde, in partnerschap, een stedenbouwkundig project op de site Reyers/Kolonel Bourg voor.

Het project voorziet de herinrichting van de hele zone Kolonel Bourgstraat/Reyerslaan, met de aanleg van een esplanade aan het einde van de Kolonel Bourgstraat, van een "park-and-ride" parking onder deze esplanade, van nieuwe toegangswegen naar de RTBF en naar de parkeergarages van de aanpalende gebouwen, een wijziging van de afrit van de snelweg, een uitbreiding van het bestaande Blok B (MCM-Agoria) en de ontwikkeling van Blok C, het laatste kantoorgebouw dat langs de Reyerslaan nog moet opgetrokken worden.

In 2009 werden stedenbouwkundige certificaten toegekend.

Transpolis Zaventem

Samen met Brussels Airport en Wilma Project Development, bekijkt IMMOBEL de mogelijkheid om in de onmiddellijke nabijheid van Brussel Nationaal in Zaventem een kantoorcomplex op te trekken onder de naam *Transpolis*.

Residentiële ontwikkelingen

voor ongeveer

173.000 m²



-
- Aankoop van een residentieel project met het oog op de ontwikkeling van 170 appartementen in het Groothertogdom Luxemburg
 - Begin van de bouw van de *Résidence Saint-Hubert* te Luik
 - Opstarten van de verkoop per eenheid in het project *Vallée du Maelbeek*
-



Residentiële ontwikkelingen

Markante feiten

- In 2010 nam IMMOBEL een deelname van 50 % in het project *Green Hill*, gelegen in Beggen in het Groothertogdom Luxemburg, om er 170 appartementen te ontwikkelen.
- De Groep startte, werkte verder aan en/of voltooide eveneens een aantal woonprojecten, waaronder *Bolinne*, *Boomkleverstuin - fase 2*, *Crespel*, *Espace Midi*, *Martelaarsplein (Blok 7)*, *Résidence Saint-Hubert* en *South City Hotel*.
- In het kader van de verkavelingsvergunning die de gemeente Ukkel afleverde voor het project *Charmeraie*, dient gemeld te worden dat de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegen tijdens het boekjaar afgeleverd werd. De wegeniswerken gingen van start.
- In 2010 werden 61 appartementen en 7 woningen verkocht.

Locaties

Albatross Village	> Brussel (Haren)	1
Bella Vita	> Waterloo	2
Bolinne	> Eghezée	3
Boomkleverstuin - Fase 2	> Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	4
Boulevard Melot	> Namen	5
Charmeraie	> Brussel (Ukkel)	6
Condorcet	> Charleroi	7
Crespel 40-42	> Brussel (Elsene)	8
Espace Midi - Blok D	> Brussel (Sint-Gillis)	9
Forum	> Stad Brussel	10
Green Hill	> Luxemburg (Beggen)	11
Hôpital Français	> Brussel (Sint-Agatha-Berchem)	12
Ilôt Saint-Roch	> Nijvel	13
Merceilis	> Brussel (Elsene)	14
Martelaarsplein - Blok 7	> Stad Brussel	15
Résidence Saint-Hubert	> Luik	16
South City Hotel	> Brussel (Sint-Gillis)	17
Tuinen van Jette	> Brussel (Jette)	18
Universalis Park	> Brussel (Elsene)	19
Vallée du Maelbeek	> Stad Brussel	20





BOLINNE (Éghezée)
Benoît Hock

Residentiële projecten waarvan de bouw werd gestart, voortgezet of voltooid in 2010

Bolinne Eghezée

Er werd van start gegaan met de bouw van 5 huizen. In 2010 werden daar twee van verkocht.

Boomkleverstuin **Fase 2**

Brussel

(Sint-Lambrechts-Woluwe)

Het project ligt op het snijpunt tussen Sint-Pieters-Woluwe en Sint-Lambrechts-Woluwe, in de nabijheid van het Dumonplein en de Woluwelaan, een heuse toplocatie.

Tijdens het voorbije boekjaar werd de verkoop van de laatste huizen afgerond. Op deze site van 3 ha 50 trok de Groep in totaal al 66 eengezinswoningen en 28 appartementen op.

In het tweede halfjaar werd een nieuw project van 32 appartementen op stapel gezet. In drie maanden tijd gingen 11 appartementen van de hand.

Nu moet nog een laatste gebouw van ongeveer 15 appartementen opgetrokken worden.

Crespel 40-42 Brussel (Elsene)

De Kapitein Crespelstraat loopt uit op de Guldenvlieslaan, vlakbij de Louizalaan. Dit wordt beschouwd als een trendy woonwijk met tal van restaurants en winkels in de buurt.

De bouw van 32 appartementen, een ontwikkeling in partnerschap (50 %), startte in september 2008. Het geheel werd in 2009 aan een privé-belegger verkocht. De werken eindigden in april 2010.

Espace Midi – Blok D Brussel (Sint-Gillis)

Dit project ligt aan de Fonsnylaan, tegenover het Zuidstation (Eurostar en Thalys). Deze locatie is zeer vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en werpt zich steeds meer op als erkende submarkt voor kantoren in Brussel.

De werken liepen verder in 2010. Het gaat om 22 wooneenheden.

Martelaarsplein **Blok 7** Stad Brussel

Het *Martelaarsplein* ligt in het historisch centrum van Brussel, in de onmiddellijke nabijheid van de Nieuwstraat, de winkelwandelstraat.

De werken voor de gesloten ruwbouw gingen verder en werden in 2010 voltooid. De voorlopige oplevering van de werken werd toegekend.



SOUTH CITY HOTEL (Brussel / Sint-Gillis)
TV A.2R.C (Michel Verliefdien) en Jaspers, Eyers & Partners



RÉSIDENCE SAINT-HUBERT (Luik)
Audex

Résidence Saint-Hubert Luik

Het project omvat 2 fasen. De ene bestaat uit 25 appartementen en één handelszaak. De andere is een hotelproject aan de Boulevard de la Sauvenière.

De bouw van de woonfase ging in augustus 2010 van start. Deze is gelegen aan de rue Saint-Hubert, pal in het hart van Luik. De 25 appartementen en de handelszaak zijn over twee entiteiten verdeeld.

South City Hotel Brussel (Sint-Gillis)

Het project is te vinden aan de Fonsnylaan en gezien haar ligging, tegenover het Zuidstation (Eurostar en Thalys), uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer en werpt zich steeds meer op als erkende submarkt voor kantoren in Brussel.

De bouw van dit hotel met 142 kamers werd in 2010 verdergezet. Het zou afgewerkt moeten zijn in het eerste halfjaar van 2011. Er werd een beheercontract gesloten met Rezidor.

		Participatie %	Eenheden
Belangrijkste woningen en/of handelszaken en/of hotels waarvan de bouw startte, verder liep of voltooid werd in 2010 (7 projecten)			
Bolinne	Eghezée	100 %	5 huizen in aanbouw, waarvan 2 verkocht in 2010.
Boomkleverstuin - Fase 2	Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	80 %	5 huizen verkocht en 32 appartementen in aanbouw, waarvan 11 verkocht in 2010.
Crespel	Brussel (Elsene)	50 %	32 appartementen in aanbouw. Het geheel werd verkocht aan een belegger.
Espace Midi	Brussel (Sint-Gillis)	20 %	22 appartementen in aanbouw, waarvan 2 verkocht.
Martelaarsplein - Blok 7	Stad Brussel	100 %	Hotel met 46 kamers.
Résidence Saint-Hubert	Luik	50 %	25 appartementen en een handelszaak in aanbouw. 8 verkopen in 2010.
South City Hotel	Brussel (Sint-Gillis)	10 %	Hotel met 142 kamers in aanbouw.



Residentiële projecten waarvan de verkoop verder liep in 2010

Mercelis Brussel - Elsene

Het project is gelegen aan de Mercelisstraat die uitgaat op de Elsensesteenweg. Het is maar even lopen tot het gemeentehuis van Elsene. De werken eindigden in oktober 2009.

Naast de appartementen die al werden verkocht in 2008 (2) en in 2009 (8), werden nog eens 2 appartementen verkocht in 2010. Er blijft nu nog 1 appartement te koop.

Tuinen van Jette Brussel (Jette)

Het betreft een grote gemengde ontwikkeling (ongeveer 1.000 woningen) in partnerschap (50 %). In 2010 gingen 25 appartementen van de hand.

Vallée du Maelbeek Stad Brussel

Het project bevindt zich midden in de Leopoldwijk, op de hoek van de Belliardstraat en de Froissartstraat, dichtbij het Europees Parlement en de Ministerraad. De werken eindigden in november 2009, maar de oorspronkelijke koper bleef in gebreke en zodoende kon de verkoop per eenheid pas midden 2010 starten. In 2010 werden 13 wooneenheden en 15 handelseenheden verkocht.

		Participatie %	Eenheden
Residentiële projecten waarvan de verkoop verder liep in 2010 (3 projecten)			
Mercelis	Brussel (Elsene)	100 %	13 wooneenheden, waarvan 2 verkocht in 2010.
Tuinen van Jette	Brussel (Jette)	50 %	25 appartementen verkocht in 2010.
Vallée du Maelbeek	Stad Brussel	50 %	66 wooneenheden en 7 handelszaken, waarvan 18 (13 wooneenheden en 5 handelszaken) verkocht in 2010.



Projecten ter studie

Bella Vita Waterloo

De grote troef van het project *Bella Vita* is de uitzonderlijke ligging, nabij het centrum en het treinstation. Het bruisende centrum van Waterloo, met haar winkels, diensten, cafés, restaurants, banken,... is maar enkele honderden meters van het project verwijderd.

Deze site van 14,9 ha (in partnerschap voor 50 %), waarvan een groot deel beschermd is als architecturaal geheel, zal gerestaureerd worden tot gemengd intergenerationeel centrum dat op de derde en de vierde leeftijd gericht is en onder meer een medische of paramedische activiteit, een rusthuis, een rust- en verzorgingstehuis, een serviceflat, een ontspanningscentrum, residentiële woongelegenheden, enz. kan bevatten. Tijdens het boekjaar liepen de studies verder. In november 2010 werd voor het geheel een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. Het project omvat een oppervlakte van ongeveer 50.000 m².

Boulevard Melot Namen

Begin 2007 verwierf IMMOBEL de site voor de uitvoering van een gemengd project. Dit wordt momenteel bestudeerd.

De *boulevard Melot* geniet van een zeer centrale ligging, op enkele stappen van het treinstation.

Charmeraië Brussel (Ukkel)

Het project ligt op de hoek van de Dolezlaan en van de Engelandstraat, in een residentiële topwijk van Ukkel. Na de aflevering van de verkavelingsvergunning en van de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken, zijn de stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van huizen en appartementen ter studie. Dit project van huizen en appartementen wordt uitgevoerd op een site van meer dan 3 ha. Het zal ongeveer 70 wooneenheden omvatten. De commercialisering zal in 2012 starten.

Forum Stad Brussel

Dit project ligt zeer dicht bij het Belgisch Parlement, in de zogenoemde "beveiligde zone". Het gebouw is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer, daar het Centraal Station op loopafstand ligt en metro en tram vlakbij zijn.

In maart 2006 kocht IMMOBEL alle gebouwen van het blok dat gevormd wordt door de Parlementstraat, de Drukpersstraat, de Leuvenseweg en de IJzerenkruisstraat. Het betreft een gemengd project (kantoren/residentiële), dat in verschillende fasen wordt ontwikkeld. De vergunning, die betrekking heeft op de vroegere gebouwen van het Nationaal Instituut voor Statistiek en een deel van de meer recente gebouwen van het Belgisch Staatsblad, werd in 2010 afgeleverd. De werken voor de residentiële fase voor 32 appartementen starten in 2011.



Green Hill Luxemburg (Beggen)

IMMOBEL nam een deelname van 50 % in het project *Green Hill*, in Beggen, Groothertogdom Luxemburg, met de bedoeling om er 170 appartementen te ontwikkelen. De site is gelegen op een goed gerichte heuvel met een weids uitzicht, ten noorden van de stad Luxemburg, op 3,5 km van het stadscentrum, en op 1,5 km van het Kirchbergplateau. De bouwwerken van een eerste fase van 50 wooneenheden zullen begin 2011 starten. Dat het project een energiecertificaat van klasse "laag energieverbruik" zal hebben, met stadsverwarming op biomassa (benadrukt de Groep graag).

Hôpital Français Brussel (Sint-Agatha-Berchem)

Dit project is gelegen in Sint-Agatha-Berchem, één van de 19 gemeenten van Brussel, in het noordelijke gedeelte. De Josse Goffinlaan is een residentiële laan. De bouw van de appartementen, waarvan ongeveer de helft bestemd is voor wooneenheden waarvoor een overeenkomst afgesloten is, is ter studie.

Ilôt Saint-Roch Nijvel

Het project ligt op een terrein dat afgebakend is door de boulevard des Arbalétriers, de rue des Combattants en de rue du Faubourg Sainte-Anne. Eerste schetsen van de massaplannen werden aan de gemeentelijke overheden voorgelegd, met het oog op de opstart van een gemengd project van woningen en handelszaken. De site ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Nijvelse stadscentrum.

Universalis Park Brussel (Elsene)

In december 2006 verwierf IMMOBEL in partnerschap (50 %) 2 percelen grond (85.000 m²) van de ULB, op de Campus de la Plaine in Elsene, voor een gemengd kantoor- en woonproject. In juni 2008 gaf de vennootschap Universalis Park haar goedkeuring op het "Master Plan" voor het hele project, dat was opgesteld door het architectenbureau Art & Build. Het richtschema met betrekking tot de hefboomzone nr 13 en de VUB is nog altijd in een fase van afwerking. Ondanks deze context heeft de Gemeente Elsene reeds een auteur aangeduid voor het BBP ULB + VUB (bijzonder bestemmingsplan). Het in uitvoering brengen van deze procedure zou ons moeten toelaten om binnen een periode van twee jaar de nieuwe stedenbouwkundige bestemmingen van de site vast te leggen. In afwachting zal er in het eerste semester van 2011 al een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning worden ingediend voor een eerste fase van 130 wooneenheden.



Grondreserve

Albatross Village Brussel (Haren)

De aanvraag van een vergunning inzake een residentiële ontwikkeling werd opgeschort gezien het Ministerie van Justitie deze site uitkoos voor de vestiging van de nieuwe gevangenis, ter vervanging van de gevangenissen in Vorst, Sint-Gillis en Berkendaal, in het kader van een onteigeningsprocedure.

Condorcet Charleroi (rue Tumelaire en rue du Parc)

De Groep IMMOBEL is eigenaar (voor 80 %) van een terrein dat gelegen is tussen de rue Tumelaire en de rue du Parc. Er werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd die beantwoordt aan het Gemeentelijk Plan van Aanleg. Het is de bedoeling om 54 appartementen en kantoren voor vrije beroepen te ontwikkelen. Momenteel worden verschillende ontwikkelingsopties onder de loep genomen.



Verkavelingen

bijna

290 ha

(+ 94 ha onder optie)



- Meer dan 15 ha verworven in ontwikkelbare zone
- 174 verkooptransacties voor een oppervlakte van 17 ha
- Meer dan 18 ha met een verkavelingsvergunning



Verkavelingen

Markante feiten

- In 2010 werd meer dan 15 ha in bouwzone aangekocht. Daarnaast werd nog eens zowat 4,5 ha verworven onder opschortende voorwaarden, met joint venture-overeenkomsten of onder optie.
- Op het einde van het boekjaar was de Vennootschap eigenaar van 260 ha in bouwzone en van 29 ha in landbouwgebied. Ze oefent ook toezicht uit, onder opschortende voorwaarden of onder optie, op 91 ha bebouwbare grond.
- In 2010 werden nieuwe stedenbouwkundige en/of verkavelingsvergunningen afgeleverd in Achêne, Bergen, Bolinne, Borgworm, Bredene, Burdinne, Edingen, Eupen, Forchies-la-Marche, Kettenis, Lontzen, Montzen, Neupré, Rhisnes, Soumagne, Sint-Lambrechts-Woluwe, Ukkel, Vilvoorde en Waterloo.
- Er werd een stedenbouwkundig en milieuraapport goedgekeurd voor de uitvoering van een gebied van 15,6 ha in Luik, waarvan de inrichting door de gemeente aan een overlegprocedure onderworpen is.
- Er werden wegeniswerken uitgevoerd in de verkavelingen van Baillonville, Bredene, Chastre, Edingen, Eupen, Hannuit, Soumagne, Walhain en Waterloo.
- In het kader van de verkopen van gronden werden 174 transacties afgerond in het boekjaar 2010. Het ging onder meer om blokken landbouwgrond in Gent en in Alsemberg, voor een oppervlakte van 17 ha. De verkopen van gronden in de verkavelingen betrof 8,2 ha netto (aandeel van de Groep). Ook werden expertises en mandaten voor rekening van derden uitgevoerd.

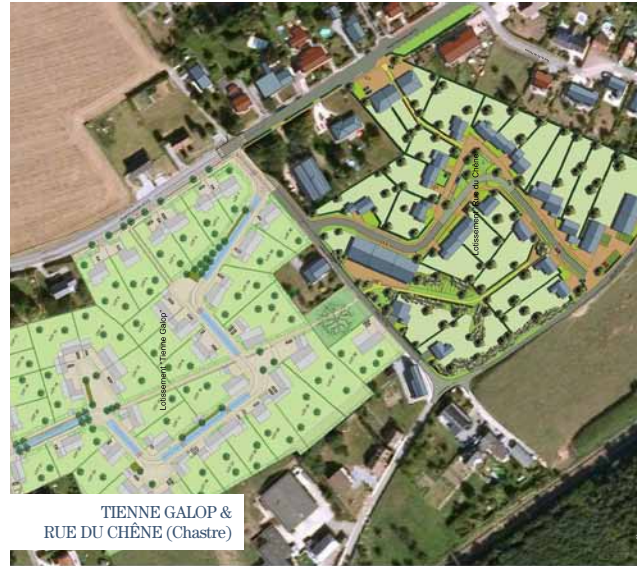
Locaties

Al Trappe	> Limbourg	1
Basse Levée	> Stavelot	2
Braibant	> Ciney	3
Breeweg	> Bredene	4
Caraute	> Waterloo	5
Chaussée d'Ath	> Edingen	6
Chaussée de Nivelles	> Temploux	7
Chemin Mahy	> Walhain	8
Deux Tilleuls	> Soumagne	9
Kettenis	> Eupen	10
Klosterstraße	> Lontzen	11
La Charmeriaie	> Ukkel	12
Noreth	> Eupen	13
Parkbos	> Bredene	14
Rue du Bouny	> Fléron	15
Rue du Chêne	> Achêne	16
Rue Gustave Demoulin	> Montzen	17
Rue Jean Jaurès	> Soumagne	18
Ruelle Burton	> Gesves	19
Taille d'Harscamp	> Sart-Bernard	20
Tienne Galop	> Chastre	21





Jacques Lambotte, Nicolas Mommens
en Wauthier Dumont de Chassart



TIENNE GALOP &
RUE DU CHÊNE (Chastre)

Belangrijkste verkavelingen waarvoor de commercialisering loopt per 31 december 2010

Al Trappe Limbourg

In deze verkaveling van 74 kavels werden tijdens het boekjaar 8 kavels verkocht van de 40 die nog te koop waren.

Basse Levée Stavelot

In deze verkaveling van 33 percelen werden 4 verkopen genoteerd in 2010; er zijn nog 21 gronden te koop.

Caraute Waterloo

De laatste 8 kavels van deze verkaveling werden tijdens het boekjaar verkocht.

Chaussée d'Ath Edingen

Voor deze grote verkaveling met 91 percelen werden 12 verkoopaktes getekend in 2010. Nu zijn er nog 13 terreinen te koop.

Chaussée de Nivelles Temploux

In deze verkaveling werd in 2010 van start gegaan met 17 kavels, waarvan er 8 al verkocht zijn.

Deux Tilleuls Soumagne

De verkoop van de percelen van deze verkaveling van 26 kavels is begonnen. In 2010 werden twee aktes getekend.

Parkbos Bredene

De verkoop in dit grootscheepse project van 226 percelen voor eengezinswoningen en 6 percelen voor villa-appartementen verloopt zoals gepland. In 2010 gingen er 15 van de hand. Nu resten er nog 121 kavels te koop, waarvan 6 kavels voor villa-appartementen.

Rue de Bouny Fléron

Tijdens het boekjaar werden 5 kavels verkocht, zodat er nu nog 26 gronden te koop staan.

Rue Jean Jaurès Soumagne

In deze verkaveling van 39 kavels, is er nog 1 te koop. Er werden 3 kavels verkocht in 2010.

Taille d'Harscamp Sart-Bernard

In 2010 vonden 7 kavels een koper. Er moeten nu nog 22 kavels verkocht worden.

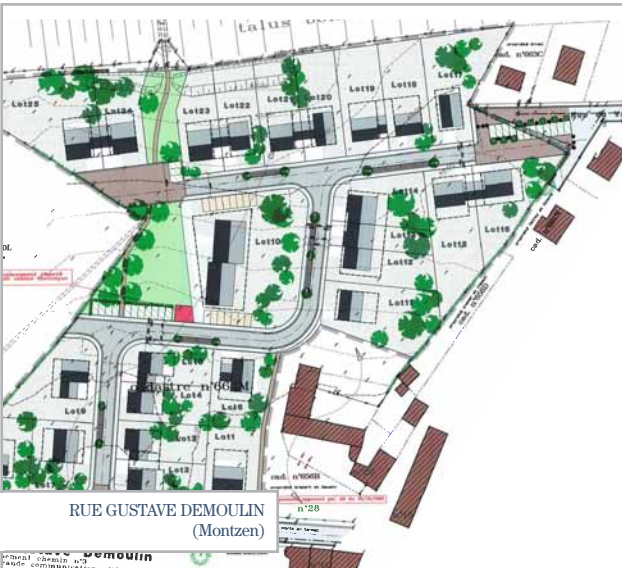
Tienne Galop Chastre

Voor deze verkaveling van 36 kavels werd de commercialisering in 2010 opgestart en werden 4 verkoopaktes getekend.



Verkavelingen die in 2011 gecommercialiseerd of opgestart worden

Braibant Ciney	De wegeniswerken werden voltooid in 2009. De grond werd in 2009 uitgerust met de nutsvoorzieningen en de wegenis. De 15 gronden worden in 2011 te koop aangeboden.
Breeweg Bredene	Na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken, opgestart in 2010, liepen deze af in 2011.
Caraute Waterloo	De wegeniswerken en de werken voor de uitrusting van de derde en de vierde fase van de verkaveling begonnen in 2010. De kavels komen vanaf het tweede halfjaar 2011 op de markt.
Chaussée d'Ath Edingen	De wegeniswerken van de laatste fase van deze verkaveling die 8 kavels telt, worden in 2011 opgeleverd.
Chemin Mahy Walhain	De werken werden in 2010 opgeleverd. De 6 kavels van deze verkaveling komen in 2011 te koop.
Kettenis Eupen	De verkavelingsvergunning voor 37 kavels en de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken werden in 2010 afgeleverd. De werken gaan in het eerste halfjaar van 2011 van start.
Klosterstraße Lontzen	De werken voor de uitrusting met de nutsvoorzieningen en wegenissen van deze grote verkaveling van 53 kavels starten zodra de wegenisvergunning afgeleverd is.
La Charmeraie Ukkel	De stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken werd in 2010 afgeleverd. De werken starten in januari 2011.
Noreth Eupen	De wegenisvergunning werd in 2010 afgeleverd en de wegeniswerken van deze verkaveling, met 38 percelen, zijn aan de gang.
Rue du Chêne Achène	Er werd een verkavelingsvergunning voor 34 kavels afgeleverd. De wegeniswerken zullen dus starten in 2011. De verkaveling telt 34 kavels.
Rue Gustave Demoulin Montzen	De verkavelingsvergunning voor 25 kavels werd in 2010 afgeleverd. De werken voor de uitrusting van de verkaveling zullen in 2011 worden uitgevoerd, zodra de wegenisvergunning bekomen is.
Ruelle Burton Gesves	De wegeniswerken van deze verkaveling zijn voltooid. De 12 kavels worden vanaf 2011 gecommercialiseerd.



Projecten ter studie

Aarlen, Alleur, Andenne, Ans, Beaufays, Belgrade, Berloz, Bierset, Borgworm, Bredene, Chastre, Clavier, Cortil-Noirmont, Eghezée, Eigenbrakel, Etterbeek, Gembloers, Grivegnée, Hermée, Herstal, Lontzen, Maizeret, Montzen, Nandrin, Olné, Ottignies, Plombières, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Lambrechts-Woluwe, Soumagne, Tinlot, Ukkel, Vilvoorde, Walhain, Waterloo, Waver, Woluwe-Saint-Lambert, Zinnik.

In al deze gemeenten zijn er effectenstudies, aanvragen van stedenbouwkundige of bebouwingsvergunningen, stedenbouwkundige en milieuraapporten (RUE) of "Ruimtelijke UitvoeringsPlannen" (RUP) aan de gang en/of in onderzoek.

Voorraad¹	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Voorraad (in m²)						
in Exploitatie	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099
in Reserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857
Totaal	3 103 460	2 947 829	2 840 517	2 894 647	3 006 146	2 896 956²
Verkochte netto-oppervlakte (in m²)	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340
Aantal transacties	222	232	141	150	159	174

1. Aandeel van de Groep.

2. Te vermeerderen met de aankoop van 91 ha onder voorwaarden.

Beheersverslag



Beheersverslag

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons jaarverslag voor te stellen over de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2010.

Hoewel de conjunctuur moeilijk blijft en ondanks een zeer ongunstige vastgoedmarkt sluit IMMOBEL het jaar 2010 af met een bedrijfsresultaat van 13,2 MEUR, vergeleken met 19,4 MEUR voor 2009. Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 10,6 MEUR, tegenover 15,6 MEUR vorig boekjaar.

I. Evolutie van de activiteiten (art. 96 § 1, 1° en art. 119, 1° W. Venn.)

Activiteiten van de groep IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 81,85 MEUR, ten opzichte van 106,68 MEUR in 2009.

In de loop van 2010 heeft IMMOBEL haar Ontwikkelingsplan binnen haar drie vakgebieden, namelijk Kantoren, Residentiële Ontwikkelingen en Verkavelingen, voortgezet. Zo heeft de Groep enkele belangrijke aankoop-, verkoop- of verhuuroperaties uitgevoerd, in overeenstemming met haar doelstellingen.

a) Kantoorontwikkeling

– Verwerving van het project:

- Brussel: IMMOBEL verwierf een erfpachtrecht voor 99 jaar op het gebouw dat eigendom is van Euler Hermes en gelegen is in Brussel, op de hoek van de Montoyerstraat en van de Handelsstraat. Ondertussen vroeg IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning aan met het oog op de ontwikkeling van een kantoorgebouw met een oppervlakte van zowat 11.000 m² en een BREEAM-certificaat “uitstekend”.

– Verhuur van de projecten:

- Brussel:
 - In het project *Belair* (participatie van 40 %) gaf de Ministerraad zijn akkoord om een huurcontract van 18 jaar af te sluiten, voor een oppervlakte van nagenoeg 65.000 m², om bepaalde diensten van de Federale Politie te huisvesten.
 - In het project *Crystal (Blok D) Espace Midi* (participatie van 20 %): het hele project werd verhuurd aan de NMBS.
 - In het project *South City “Broodthaers”* (participatie van 10 %): verhuur van 13.662 m² aan de NMBS en het saldo van 4.000 m² aan SMALS.
- Groothertogdom Luxemburg: in het Groothertogdom Luxemburg werden in het project *WestSide Village* een aantal huurovereenkomsten en verbintenissen getekend met huurders zoals IBM en Fujitsu. Begin 2011 was meer dan 40 % van het kantoorcomplex (11.667 m²) verhuurd.

- Doornik: in Doornik zijn de laatste twee fasen (9.190 m²) van het project *Château-Rempart* verhuurd aan de Regie der Gebouwen, voor rekening van de FOD Financiën en van de FOD Justitie.

– Overdracht van de projecten:

- Brussel: na de volledige verhuring van de fasen *Broodthaers* en *Fonsny* kon in 2010 de verkoop worden afgerond. De *Broodthaers*-vleugel (17.662 m²) werd verkocht aan de belegger Allianz en de vleugel die aan SMALS verhuurd werd (13.106 m²) - *Fonsny* – werd verkocht aan Integrale en aan OGEO Fund.
- Doornik: IMMOBEL verkocht haar totale kantoorproject *Château-Rempart* in Doornik. Dit project omvat 3 fasen voor een totale oppervlakte van 13.642 m² kantoren, die volledig verhuurd zijn aan de Regie der Gebouwen, met langlopende huurcontracten. De kopers is een privé-belegger die verbonden is met de Caisse d'Epargne Nord France Europe.

– Vergunningen:

- IMMOBEL kreeg een wijzigende vergunning voor de fase II van het project Forum, die het mogelijk maakt om het project volledig uit te voeren.

IMMOBEL startte, werkte verder aan en/of voltooide alleen de bouwprojecten *Château-Rempart* in Doornik (fasen IB en II), *Forum I en II*, *WestSide Village* (A, B en C) en in partnerschap, de projecten *Belair*, *Espace Midi* (Blok D) en *South City Office* (*Broodthaers* en *Fonsny*).

Als gevolg van al deze verkopen en verhuringen ligt de omzet van de activiteit “Kantoren” voor het voorbije boekjaar op 58,67 MEUR, tegenover 82,06 MEUR in 2009. Het bedrijfsresultaat klokt af op 10,96 MEUR in 2010, tegen 16,84 MEUR in 2009.

b) Residentiële Ontwikkelingen

– Verwerving van het project:

- Groothertogdom Luxemburg: IMMOBEL nam een aandeel van 50 % in het project *Green Hill*, dat gelegen is in Beggen (Stad Luxemburg), om er 170 appartementen te ontwikkelen.

– Bekomen stedenbouwkundige vergunningen:

- voor de bouw van 26 eenheden in het gebouw *Résidence Saint-Hubert (Espace Trianon)* in Luik;
 - voor 32 appartementen in de *Boomkleverstuin* in Sint-Lambrechts-Woluwe;
 - voor de aanleg van de wegenis voor het project *Charme-raie* in Ukkel, en om de wegeniswerken te starten.
- IMMOBEL verkocht 61 appartementen en 7 woningen (vergeleken met respectievelijk 62 en 8 in 2009).

– IMMOBEL startte, werkte verder aan of voltooide de ontwikkeling en de bouw van woonprojecten zoals: *Bolinne*, *Boomkleverstuin*, *Crespel*, *Espace Midi*, *Espace Trianon* (gebouw *Résidence Saint-Hubert*), *Martelaarsplein* (Blok 7) en *South City Hotel*.

Inzake de stedenbouwkundige en milieuv vergunningen voor het project *Bella Vita* in Waterloo, die in 2010 werden afgeleverd, loopt momenteel een beroep bij de Raad van State.

In deze activiteit ligt de omzet voor afgelopen boekjaar op 12,03 MEUR, ten opzichte van 13,51 MEUR voor het voorgaande boekjaar.

Voor 2010 werd een bedrijfsresultaat van 0,38 MEUR opgetekend, vergeleken met -1,33 MEUR voor 2009.

c) Verkavelingen

– In de activiteit Verkavelingen werd in 2010 meer dan 15 ha verworven in te bebouwen gebied. Ook werden aankopen onder opschortende voorwaarden, met joint-venture overeenkomsten of onder optie, voor ongeveer 4,5 ha afgerond in 2010.

– Tijdens het boekjaar 2010 vertegenwoordigden de verkopen van grond 174 transacties. Bij twee daarvan ging het om de verkoop van blokken landbouwgrond in Gent en in Alsemberg, voor een oppervlakte van 170 ha. De verkoop van grond in verkavelingen betrof 8,2 ha netto (aandeel Groep). Ook werden expertises en opdrachten voor rekening van derden uitgevoerd. In 2009 werden 159 transacties tot een goed einde gebracht.

– Er werden verkavelingsvergunningen voor verschillende verkavelingen van in totaal meer dan 18 ha afgeleverd.

De omzet in deze activiteit bedraagt voor het voorbije boekjaar 11,15 MEUR, tegen 11,11 MEUR in 2009.

Het bedrijfsresultaat beloopt 1,88 MEUR in 2010, vergeleken met 3,92 MEUR in 2009.

Toelichting bij de jaarrekening

1. Geconsolideerde rekeningen

Geconsolideerde cijfers (MEUR)	31/12/2009	31/12/2010
Bedrijfsresultaat	19,43	13,22
Financieel resultaat	- 4,04	-4,88
Aandeel in het resultaat van de ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast	0,01	2,86
Resultaat vóór belastingen	15,40	11,20
Belastingen	- 0,69	-0,67
Resultaat van de voortgezette activiteiten	14,71	10,53
Resultaat van de beëindigde activiteiten	0,90	-
Resultaat van het boekjaar	15,61	10,53
Aandeel van de Groep in het resultaat	15,61	10,55

2. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt -4,86 MEUR over het afgesloten boekjaar, tegenover 25,70 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2009 afgesloten werd en waarop de overdracht van het project Forum aan de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers een grote impact had.

Het financieel resultaat komt op 3,44 MEUR, tegen 6,03 MEUR in 2009.

Het uitzonderlijk resultaat werd beïnvloed door waardeverminderingen op financiële deelnemingen en klokt af op -3,93 MEUR. Het maatschappelijke boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettoverlies van 5,35 MEUR, ten opzichte van een nettowinst van 31,78 MEUR op 31 december 2009.

Balans

Het balanstotaal ligt op 215,96 MEUR, vergeleken met 265,82 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2009 werd afgesloten.

Het eigen vermogen beloopt 177,09 MEUR op 31 december 2010. In 2009 bedroeg het 182,44 MEUR.

Bestemming van de resultaten

De te bestemmen winst, rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar, komt op 106,71 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 26 mei 2011 voor om een brutodividend over het boekjaar 2010 van 1,25 EUR per aandeel toe te kennen.

Het winstsaldo zal zodoende als volgt bestemd worden:

– Dividend over het jaar: 5,15 MEUR

– Over te dragen winst: 101,56 MEUR

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 6 juni 2011, tegen overhandiging van coupon nr. 22.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

De Groep IMMOBEL wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan of verbonden zijn met de sector van de vastgoedontwikkeling. Zo zijn er bijvoorbeeld, zonder dat deze lijst volledig is:

De marktrisico's

De Groep is gevoelig voor de evolutie van de kantoorvastgoedmarkt (voornamelijk in Brussel en in het Groothertogdom Luxemburg), en de residentiële vastgoedmarkt (hoofdzakelijk in Brussel en Wallonië).

De projecten die ontwikkeld worden of nog te ontwikkelen zijn, worden voldoende gespreid in tijd en aard van bestemming om de impact van een verzwakkende vastgoedmarkt te beperken.

De Groep is onderhevig aan de wet van vraag en aanbod op deze markten. Dat geldt zowel voor de aankoop als voor de verhuur. Ook de huurprijzen en de waardebepaling van de gebouwen spelen een rol. De evolutie van de belangrijkste macro-economische indicatoren beïnvloedt deze elementen en kan in voorkomend geval de activiteitsgraad en de ontwikkelingsvooruitzichten van de Groep aantasten.

De risico's die aan de ontwikkelingsactiviteit verbonden zijn

Vóór elke aankoop van een project voert de Groep studies uit inzake de stedenbouwkundige, technische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking van gespecialiseerde externe adviseurs. Ondanks alle voorzorgen kunnen er zich onverwachte problemen voordoen die met externe factoren te maken hebben (beslissingen van de administratieve overheid die op zich laten wachten, nieuwe regelgeving met name inzake bodemverontreiniging of de energieprestatie, reacties van drukingsgroepen bij openbare raadplegingen, milieubescherming,...). Er kunnen tevens onvoorspelbare risico's opduiken in de projecten die de Groep ontwikkelt, en die tot vertragingen en tot budgetoverschrijdingen kunnen leiden. De complexiteit van de projecten, de toepassing van de regels, het groot aantal betrokkenen, de noodzaak om huurders te zoeken en te vinden en, in fine, investeerders-kopers, zijn evenveel activiteiten en risico's waar de projectontwikkelaar mee te maken krijgt. Om het hoofd te bieden aan deze vakgebonden risico's beschikt de Groep over ervaren teams, - die zowel thuis zijn in de ontwikkeling van kantoren als van residentiële gebouwen en terreinen -, en ook over de gepaste instrumenten om de risico's te beheren en in de hand te houden.

De liquiditeits- en financieringsrisico's

De Groep staat bloot aan een liquiditeitsrisico dat kan voortvloeien uit een gebrek aan thesaurie wanneer haar financieringscontracten, bestaande kredietlijnen inbegrepen, niet zouden verlengd worden of zouden opgezegd worden. De Groep begint nooit aan de ontwikkeling van een project als de financiering van dit project niet voor zijn geraamde duur verzekerd is, zowel met interne als met externe bronnen. De Groep financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft de Groep in 2010 – alleen of met haar partners – kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor ongeveer 280 MEUR (deelneming van 100 %). Het financieringsbedrag dat in 2011 moet hernieuwd worden, vertegenwoordigt ongeveer 60 % van de beschikbare kredietlijnen per einde 2010.

De risico's in verband met rentevoeten

Gezien de huidige en toekomstige schuldpositie die vereist is om projecten te kunnen ontwikkelen, kan elke beduidende evolutie van de rentevoeten op korte en lange termijn een impact hebben op de Groep. Dat gaat ook op voor de kredietmarges die de banken nemen en voor de financieringsmogelijkheden (voorwaarden, duur, prijs, enz.). De Groep gaat haar financiering aan op basis van kortlopende rentevoeten (gebaseerd op de Euribor-rente van 1 maand tot 12 maanden).

De haalbaarheidsstudies van elk project zijn gestoeld op de verwachte minimale en maximale rentevoeten op lange termijn. In het kader van een globaal programma voor de dekking tegen de risico's voerde de Groep een hedgingbeleid in, dat bedoeld is om het renterisico op haar schuld met passende financiële instrumenten in te dekken.

De administratieve risico's

Elk ontwikkelingsproject is gebonden aan de toekenning van stedenbouwkundige en milieuvergunningen. Gezien de reeds afgeleverde vergunningen, vertrouwt de Vennootschap erop dat ze in staat is of zal zijn om de projecten die ze momenteel in portefeuille heeft, concreet te ontwikkelen.

De tegenpartijrisico's

De Groep schenkt veel aandacht, via de geëigende studies, aan de keuze van haar partners, de investeerders en kandidaten, bij de opzet van een project. Desondanks blijft het risico bestaan dat deze tegenpartijen in gebreke blijven, wat in dat geval de resultaten van de Groep kan aantasten.

II. Belangrijke gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2° W. Venn.)

Met uitzondering van de verwerving van de projecten Cedet in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m²) en Okraglak pal in het centrum van Poznan (ongeveer 7.600 m²) in Polen, door een dochteronderneming van de Groep, Compagnie Immobilière Luxembourgeoise, deden zich geen belangrijke gebeurtenissen meer voor na de afsluiting van het boekjaar.

III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de groep opmerkelijk kunnen beïnvloeden (art. 96 §1, 3° en art. 119, 3° W. Venn.)

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

IV. Activiteiten met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling (art. 96 § 1, 4° en art. 119, 4° W. Venn.)

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

V. Gebruik van de financiële instrumenten (art. 96 § 1, 8° en art. 119, 5° W. Venn.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat de Groep financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt -1,82 MEUR op 31 december 2010.

VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en bekwaamheid van minstens één lid van het Audit- en Financieel Comité (art. 96 § 1, 9° en art. 119, 6° W. Venn.)

Op voorstel van de Raad van Bestuur hebben de aandeelhouders de heer Wilfried Verstraete (tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 augustus 2007) en Arsema bvba, vertegenwoordigd door de heer Didier Bellens (tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2009) tot Bestuurders benoemd. Deze twee Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526 ter W. Venn., en zetelen in de Raad van Bestuur en in het Audit- en Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders.

Deze twee Bestuurders bezitten universitaire diploma's in economie of bedrijfsmanagement (MBA) en bekleedden of bekleeden nog steeds functies als Chief Executive Officer in internationale groepen. De heer Maciej Drozd, momenteel CFO van Eastbridge Group, beschikt ook over de nodige bekwaamheden op het vlak van boekhouding en audit.

VII. Beschrijving van de systemen voor interne controle en risicobeheer (art. 119, 7° W. Venn.)

Zie in dit verband het Rapport over de interne controle en de risicobeheersystemen op pagina's 16 en volgende van dit Jaarverslag.

VIII. Aanvullende informatie

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

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

Inzake de informatie die moet opgenomen worden krachtens art. 96 §1, 7° van het Wetboek van Vennootschappen, meldt de Raad van Bestuur:

- dat er geen enkele te melden kapitaalverhoging in toepassing van artikel 608 van het Wetboek van Vennootschappen heeft plaatsgevonden tijdens het voorbije boekjaar;
- dat noch IMMOBEL, noch een directe dochteronderneming of andere persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of van een directe dochteronderneming aandelen van IMMOBEL heeft verkocht of verworven (art. 624 W. Venn.).

IX. Op te nemen informatie krachtens de artikelen 523 en 524 W. Venn.

De Raad van Bestuur meldt dat hij de procedure die bepaald is in de artikelen 523 en 524 W. Venn. heeft toegepast op een overname en, meer bepaald bij de beslissing inzake de eventuele verwerving door een dochteronderneming van de Vennootschap, Compagnie Immobilière Luxembourgeoise, van twee projecten in Polen, allebei eigendom van vennootschappen die verbonden zijn aan referentie-aandeelhouder Cresida Investment S.à.r.l.

De Raad van onafhankelijke Bestuurders heeft op 9 december 2010 een advies uitgebracht over de verwerving van twee projecten in Polen (zie Bijlage 1).

Op basis van dit rapport van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en van de haalbaarheidsstudies heeft de Raad van Bestuur op die zelfde 9 december beslist om de twee nieuwe investeringen, op basis van een globale prijs van 40,2 MEUR (standard base case) goed te keuren en genoemde operaties uit te voeren. Het heeft Baron Buysse en/of Gaëtan Piret, die samen en/of afzonderlijk kunnen handelen om verder te gaan, de opdracht gegeven om de onderhandelingen met CDI af te ronden en de diverse documenten in dat verband te ondertekenen.

De Commissaris heeft een waardering gegeven van de getrouwheid van de gegevens in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur (zie Bijlage 2).

X. Corporate governance verklaring (art. 96 §2 W. Venn.), die het bezoldigingsverslag bevat (art. 96 §3 W. Venn.)

Zie in dat verband pagina's 10 en volgende van huidig Jaarverslag voor de *Corporate Governance Verklaring*, evenals pagina's 13 en volgende voor het *Bezoldigingsbeleid*.

XI. Publiek overnamebod

In toepassing van het artikel 34 van het K.B. van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt stelt IMMOBEL dat:

- 1° het kapitaal is vastgesteld op 60.302.107,83 EUR, vertegenwoordigd door 4.121.934 aandelen, zonder nominale waarde, die elk een gelijk aandeel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de statuten),
- 2° de Raad van Bestuur gemachtigd is om het maatschappelijk kapitaal te verhogen tot een maximumbedrag van 50.000.000 EUR (art. 13 van de statuten), hierbij wordt herhaald dat de uitoefening van deze macht beperkt is in het geval van een publiek overnamebod volgens artikel 607 W. Venn.,
- 3° – een Buitengewone Algemene Vergadering werd bijeengeroepen om zich uit te spreken over de toestemming aan de Raad van Bestuur, geldig voor 3 jaar vanaf de genoemde Buitengewone Algemene Vergadering, om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden,
- voor wat betreft de benoeming en de vervanging van leden van de Raad van Bestuur, bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur samengesteld is uit minstens vijf leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het Bezoldigings- en Benoemingscomité, en dit voor een periode van 4 jaar ten langste,
- voor de wijziging van de statuten, bestaat er geen andere reglementering dan diegene voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

XII. Bestuur van en toezicht op de vennootschap

Op de Gewone Algemene Vergadering van 26 mei eerstkomend, zal u worden voorgesteld om de bestuurdersmandaten te verlengen van de vennootschappen ARSEMA bvba, vertegenwoordigd door **Dhr. Didier BELLENS**, en GAËTAN PIRET bvba, vertegenwoordigd door **Dhr. Gaëtan PIRET**, evenals van **de heren Luc LUYTEN, Marek MODECKI, Wilfried VERSTRAETE en Laurent WASTEELS**, voor een periode van 4 jaar, die afloopt op de Gewone Algemene Vergadering van 2015.

Daarnaast zal u zich tijdens deze zelfde Algemene Vergadering dienen uit te spreken over de vernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de burgerlijke vennootschap onder de vorm van CVBA DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN. Er wordt voorgesteld om haar mandaat van Commissaris te verlengen voor een nieuwe periode van 3 jaar, die verstrijkt na de Gewone Algemene Vergadering van 2014, voor een jaarlijks indexeerbare vergoeding van 40.000,00 EUR per jaar (buiten kosten en uitgaven). De Commissaris DELOITTE BEDRIJFSREVISOREN wordt vertegenwoordigd door **Dhr. Laurent BOXUS** in de hoedanigheid van verantwoordelijk vennoot.

Zoals vermeld in de Corporate Governance Verklaring, hebben de Bestuurders tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 9 december 2010 een Managementcomité opgericht, dat uit vier leden bestaat.

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

Opgemaakt ter zitting van de Raad van Bestuur van 24 maart 2011.

GAËTAN PIRET bvba

Baron BUYSSE

Gedelegeerd Bestuurder

Voorzitter van de Raad van Bestuur

Bijlage 1

Comité van Onafhankelijke Bestuurders

Verslag aan de Raad van Bestuur Advies over de voorgestelde verwerving van projecten in Polen

Brussel, 9 december 2010

Wij hebben de overwogen operaties geanalyseerd, overeenkomstig de procedure volgens artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen.

Zoals wordt uiteengezet in het dossier van de IAMC, dat vóór de vergadering werd toegestuurd, gaat het om de aankoop van twee ontwikkelingsprojecten (Kantoren/Retail) in Polen (Warschau en Poznan).

De eerste operatie bestaat uit de afbraak/heropbouw van een kantoor-/handelsgebouw van 20 tot 22.000 m² in het centrum van Warschau, dat als een topligging beschouwd wordt.

De tweede opportuniteit bestaat uit een zware renovatie van een kantoor-/retailgebouw van zowat 8.000 m² in de stadskern van Poznan, een locatie die ook als een ligging van topniveau beschouwd wordt.

De investeringen voor deze twee operaties belopen zowat 40,2 MEUR + de kosten voor de bouw en de renovatie, evenals de verschillende soft costs en financiële lasten.

De aankoopprijs zal evolueren naargelang van het aantal werkelijk verhuurbare m² als kantoor/retail voor Warschau, waar de basisprijs voor 19.900 m² op 37 MEUR komt, en van de marge die kan worden bekomen voor Poznan, met een basisprijs van 3,2 MEUR.

Het zal trouwens mogelijk zijn om de transactie van Warschau te annuleren, zo een zekere drempel van ontwikkelbare m² niet gehaald wordt, gezien er voor Warschau geen enkele vergunning of gebiedsplanning werd afgeleverd. Daarentegen werd voor Poznan wel de renovatievergunning afgeleverd.

In huidig geval zijn het, zoals gebruikelijk in België en in Polen, twee maatschappijen die elk het actief bezitten, die zullen gekocht worden.

Wij hebben een beroep gedaan op DTZ Polen om de hypothesen die in de haalbaarheidsstudie werden gebruikt, na te lopen. Op basis van het rapport van de expert menen wij dat de geraamde rentabiliteit voor deze twee projecten, zoals ze in de haalbare mogelijkheden wordt berekend, aansluit bij de rentabiliteit van de laatste acquisities die de Groep IMMOBEL deed.

De financiële gevolgen voor de Vennootschap houden een aanvankelijke investering in voorraad van nagenoeg 40,2 MEUR in (variabel naargelang van het aantal ontwikkelde m²). Deze zal gefinancierd worden met de benutting van de corporate kredietlijn. Uit de haalbaarheidsstudie die aan expert DTZ Polen werd voorgelegd, blijkt een positieve rentabiliteit.

Het COB is van mening dat de overwogen transacties niet van die aard zijn dat ze de Vennootschap kunnen benadelen en meent tevens dat ze beantwoorden aan het gebruikelijke promotierisico dat IMMOBEL neemt in het kader van haar te ontwikkelen projecten, die de gewenste rendementen en winsten opleveren.

Bijlage 2

Beoordeling van de commissaris overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen Beslissing van de Raad van Bestuur van 9 december 2010

Aan de Raad van Bestuur

In het kader van transacties met Centrum Development & Investments SA, een onderneming verbonden met Cresida Investment Sàrl, referentie-aandeelhouder van de Immobiliën Vennootschap van België NV, is onze beoordeling vereist conform artikel 524 van het wetboek van vennootschappen over de getrouwheid van de gegevens vermeld in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van 9 december 2010 en in de notulen van de raad van bestuur van 9 december 2010. Deze beoordeling zal bij de notulen van deze raad van bestuur worden gevoegd en in het jaarverslag worden opgenomen.

De transacties beogen de acquisitie van twee projecten (kantoor/retail) in Polen.

In het kader van onze opdracht hebben wij de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- a) wij hebben het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd 9 december 2010 bekomen en hebben de financiële gegevens vergeleken met het verslag van 7 december 2010 van de onafhankelijke deskundige DTZ Polska SP. Z.o.o.;
- b) wij hebben de notulen van de raad van bestuur dd 9 december 2010 bekomen en de conclusie vergeleken met de conclusie opgenomen in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders.

Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat:

- voor wat betreft punt a) hierboven, dat de financiële gegevens vermeld in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd 9 december 2010 overeenstemmen met het verslag van 7 december 2010 van de onafhankelijke deskundige DTZ Polska SP. Z.o.o.;
- voor wat betreft punt b) hierboven, dat de conclusie opgenomen in de notulen van de raad van bestuur dd 9 december 2010 overeenstemt met de conclusie in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders;
- en dus dat de financiële gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weer-gegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij de transactiewaarde noch de opportuniteit van de beslissing van de raad van bestuur hebben beoordeeld.

Ons verslag mag enkel gebruikt worden in het kader van de hierboven beschreven transacties en kan niet voor andere doeleinden aangewend worden. Dit verslag heeft enkel betrekking tot de gegevens die hierboven werden vermeld en niet tot andere gegevens, van welke aard ook.

Diegem, 23 maart 2011

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Pierre-Hugues Bonnefoy

Geconsolideerde jaar- rekeningen en Verkorte statutaire jaarrekening



Inhoud

Geconsolideerde jaarrekeningen	65
Geconsolideerde resultatenrekening	65
Geconsolideerd overzicht van het totaalresultaat	65
Geconsolideerde balans	66
Geconsolideerd kasstroomoverzicht	67
Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen	68
Boekhoudkundige principes en methoden	69
Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening	75
1. Sectoriële informatie - Financiële gegevens per sector	75
2. Omzet	77
3. Overige bedrijfsopbrengsten	77
4. Inkopen - Wijziging in de voorraad	78
5. Personeelskosten	78
6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen van de activa	79
7. Overige bedrijfskosten	79
8. Financieel resultaat	80
9. Aandeel in het resultaat van de geassocieerde deelnemingen	81
10. Belastingen op het resultaat	81
11. Resultaat per aandeel	81
12. Materiële vaste activa	82
13. Vastgoedbeleggingen	82
14. Investerings in de geassocieerde deelnemingen	83
15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop	83
16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen	84
17. Voorraden	85
18. Handelsvorderingen	86
19. Overige vlottende activa	86
20. Toestand van de nettothesaurie	87
21. Totaal eigen vermogen	90
22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen	91
23. Voorzieningen	92
24. Handelsschulden	93
25. Overige vlottende activa	93
26. Schommeling van het bedrijfskapitaal	94
27. Aanschaffingen van deelnemingen	94
28. Verkoop van deelnemingen	94
29. Terugbetaling van kapitaal en ontvangen dividenden	95
30. Belangrijkste voorwaardelijke activa en passiva	95
31. Informatie over de verbonden partijen	96
32. Gebeurtenissen na de afsluiting	96
33. Joint ventures	97
34. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen	97
Verklaring van de verantwoordelijke personen	99
Verslag van de commissaris	100
Verkorte statutaire jaarrekening	101
Verkorte balans	101
Verkorte resultatenrekening	102
Resultaatverwerking	102
Samenvatting van de waarderingsregels	103
Algemene inlichtingen	104

Geconsolideerde jaarrekeningen

(in duizenden EUR)

Geconsolideerde resultatenrekening

	NOTA'S	31-12-2010	31-12-2009
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		85 616	112 952
Omzet	2	81 850	106 681
Overige bedrijfsopbrengsten	3	3 766	6 271
BEDRIJFSKOSTEN		-72 399	-93 521
Inkopen	4	-30 477	-70 677
Wijziging in de voorraden	4	-26 272	-850
Personeelskosten	5	-6 363	-9 001
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	-349	-2 076
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	13	309	-806
Overige bedrijfskosten	7	-9 247	-10 111
BEDRIJFSRESULTAAT		13 217	19 431
Renteopbrengsten		423	1 479
Rentelasten		-4 771	-5 028
Overige financiële opbrengsten		22	97
Overige financiële kosten		-554	-590
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-4 880	-4 042
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde deelnemingen	9	2 859	7
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		11 196	15 396
Belastingen	10	-670	-687
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		10 526	14 709
RESULTAAT UIT BEÏNDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			898
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 526	15 607
Aandeel van de minderheidsbelangen		-24	0
AANDEEL VAN IMMOBEL		10 550	15 607
BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	11		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		2,55	3,57
- Resultaat van het boekjaar		2,56	3,79

Geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat

	NOTA'S	31-12-2010	31-12-2009
Resultaat van het boekjaar		10 526	15 607
Andere elementen van het totaalresultaat			
Kasstroomafdekkingen	20	1 114	-562
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegd pensioenregelingen	22	53	910
Andere elementen van het totaalresultaat		1 167	348
TOTAALRESULTAAT		11 693	15 955
Aandeel van de minderheidsbelangen		-24	0
AANDEEL VAN IMMOBEL		11 717	15 955

Geconsolideerde balans

ACTIVA	NOTA'S	31-12-2010	31-12-2009
VASTE ACTIVA		11 415	13 187
Immateriële vaste activa		12	21
Materiële vaste activa	12	1 278	1 380
Vastgoedbeleggingen	13	2 280	1 971
Investeringen in de geassocieerde deelnemingen	14	7 445	9 194
Deelnemingen beschikbaar voor verkoop	15	77	70
Uitgestelde belastingvorderingen	16	74	281
Overige vaste activa		249	270
VLOTTENDE ACTIVA		292 093	345 298
Voorraden	17	240 769	260 250
Handelsvorderingen	18	9 881	5 155
Fiscale vorderingen		546	885
Overige vlottende activa	19	6 358	10 895
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	34 239	67 736
Vaste activa geclassificeerd als aangehouden voor verkoop		300	377
TOTAAL DER ACTIVA		303 508	358 485

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	NOTA'S	31-12-2010	31-12-2009
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	172 129	168 680
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		172 152	168 679
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		111 485	109 179
Overige reserves		365	-802
MINDERHEIDSBELANGEN		-23	1
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		71 949	69 265
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	346	786
Voorzieningen	23	3 003	3 067
Uitgestelde belastingverplichtingen	16	335	3 952
Financiële schulden	20	65 640	58 835
Handelsschulden	24	2 625	2 625
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		59 430	120 540
Voorzieningen	23	2 357	4 108
Financiële schulden	20	22 540	44 940
Handelsschulden	24	13 342	22 583
Fiscale schulden		232	215
Afgeleide financiële instrumenten	20	1 824	2 172
Overige kortlopende passiva	25	19 135	46 522
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN		303 508	358 485

Geconsolideerd kasstroomoverzicht

	NOTA'S	31-12-2010	31-12-2009
Bedrijfsresultaat		13 217	19 431
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		349	1 844
Schommeling van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen		-309	806
Wijziging van voorzieningen		-2 202	-469
Winst op de verkoop van deelnemingen		-49	-2 102
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL, DE BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		11 006	19 510
Schommeling van het bedrijfskapitaal	26	-8 495	25 226
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		2 511	44 736
Betaalde rente		-4 652	-4 847
Betaalde belastingen		-134	-1 559
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-2 275	38 330
Aanschaffingen van deelnemingen	27	-7 979	-
Verkoop van deelnemingen	28	228	5 304
Terugbetaling kapitaal en dividenden ontvangen van geassocieerde deelnemingen	29	4 443	3 356
Aanschaffingen van vaste activa		-111	-856
Verkoop van vaste activa		10	-
Schommeling van de deelnemingen beschikbaar voor de verkoop en andere vaste activa		30	- 195
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-3 379	7 609
Nieuw afgesloten leningen		15 300	79 798
Terugbetaalde leningen		-35 098	-77 717
Ontvangen rente		423	1 294
Overige financieringskasstromen		-224	-33
Betaalde dividenden		-8 244	-
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-27 843	3 342
NETTOKASSTROOM UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		-33 497	49 281
NETTOKASSTROOM UIT BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN			2 663
TOENAME OF AFNAME IN GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-33 497	51 944
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR	20	67 736	15 792
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR	20	34 239	67 736

Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM- AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2009							
SALDO PER 01-01-2009	60 302	93 572	-552	-598	152 724	1	152 725
Totaalresultaat van het boekjaar		15 607	-562	910	15 955		15 955
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR		15 607	-562	910	15 955		15 955
SALDO PER 31-12-2009	60 302	109 179	-1 114	312	168 679	1	168 680
2010							
SALDO PER 01-01-2010	60 302	109 179	-1 114	312	168 679	1	168 680
Totaalresultaat van het boekjaar		10 550	1 114	53	11 717	-24	11 693
Betaalde dividenden		-8 244			-8 244		-8 244
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR		2 306	1 114	53	3 473	-24	3 449
SALDO PER 31-12-2010	60 302	111 485	-	365	172 152	-23	172 129

Het kapitaal is samengesteld uit 4.121.934 gewone aandelen zonder vermelding van nominale waarde.

Een dividend van 5.152 KEUR, 1,25 EUR bruto per aandeel, wordt door de Raad van Bestuur van 24 maart 2011 voorgesteld en zal aan de goedkeuring van de algemene vergadering van de aandeelhouders van 26 mei 2011 worden onderworpen.

De verwerking van het resultaat wordt niet geboekt in de financiële staten op 31 december 2010.

Boekhoudkundige principes en methoden

1. Algemene informatie

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

2. IFRS-conformiteitverklaring

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 24 maart 2011 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2010:

- IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* (toepasbaar voor bedrijfscombinaties met overnamedatum op of na het begin van het eerste boekjaar boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard vervangt IFRS 3 *Bedrijfscombinaties* zoals uitgegeven in 2004.
- Verbeteringen aan IFRS (2008-2009) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- Aanpassing van IFRS 2 *Op aandelen gebaseerde betalingen* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- Aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (aanpassingen toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009). Deze standaard in een aanpassing van IAS 27 *De geconsolideerde jaarrekening en de enkelvoudige jaarrekening* (herzien in 2003).
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële Instrumenten: Opname en waardering – Instrumenten die in aanmerking komen voor afdekking* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009).
- IFRIC 12 *Dienstverlening uit hoofde van concessieovereenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 april 2009).
- IFRIC 15 *Overeenkomsten voor de constructie van vastgoed* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2010).
- IFRIC 16 *Afdekking van investeringen in buitenlandse activiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2009).
- IFRIC 17 *Uitkering van activa in natura aan eigenaars* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009).
- IFRIC 18 *Overdracht van activa van klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 november 2009).

De aanneming van deze nieuwe standaarden heeft geen belangrijke invloed gehad voor de Groep, met uitzondering van de toepassing van de interpretatie van IFRIC 15, dat opname van opbrengst bij oplevering vereist voor bepaalde verkocht vastgoed.

Bovendien is de Groep nog niet overgegaan tot de vroegtijdige toepassing van de volgende nieuwe standaarden en interpretaties:

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2010) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Vrijstellingen op IFRS 7* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010).
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011).
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatievervalsing – Niet langer opnemen in de balans* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011).
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012).
- Aanpassing van IAS 24 *Informatievervalsing over verbonden partijen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011). Deze standaard vervangt IAS 24 *Informatievervalsing over verbonden partijen* zoals uitgegeven in 2003.
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: Presentatie – Classificatie van claimemissies* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2010).
- IFRIC 19 *Aflossing van financiële verplichtingen met eigenvermogensinstrumenten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2010).
- Aanpassing van IFRIC 14 *IAS 19 – Beperking van activa uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen en hun interactie – Vooruitbetalingen van een minimale financieringsverplichting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011).

De waardering van de gevolgen van deze standaarden wordt momenteel bekeken – met uitzondering van IFRS 9, verwacht de Groep dat de standaarden geen belangrijke invloed zullen hebben op de jaarrekening bij eerste toepassing.

3. Opstelling en presentatie van de financiële staten

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

4. Consolidatiegrondslagen

De geconsolideerde financiële staten omvatten deze van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen evenals de aandelen in geconsolideerde joint ventures volgens de evenredigheidsmethode en in de verbonden ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast. Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd.

Dochterondernemingen

Onder dochterondernemingen moet men verstaan de vennootschappen die door de Vennootschap gecontroleerd worden. De controle wordt gedefinieerd als de bevoegdheid om het financiële en operationele beleid van de entiteit te leiden om de voordelen van deze activiteiten te bekomen. De controle wordt verondersteld te bestaan als de Groep, rechtstreeks of onrechtstreeks, meer dan de helft van de stemrechten heeft.

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

Deelnemingen in de joint ventures

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

De Groep consolideert haar aandelen in de joint ventures door de evenredigheidsmethode en dit tot de datum waarop de gezamenlijke controle ophoudt.

Aandelen in de verbonden ondernemingen

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

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

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

Afzonderlijke afsluitingsdata

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

Bedrijfscombinaties en goodwill

Goodwill

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

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

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

Negatieve goodwill

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

5. Vreemde munten

Omrekening van de financiële staten van de buitenlandse ondernemingen

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

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

Transacties in vreemde munten binnen de ondernemingen van de Groep

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

6. Immateriële vaste activa

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

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

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

7. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden berekend tegen de kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingverliezen.

De materiële vaste activa worden pro rata temporis afgeschreven volgens de lineaire methode over hun levensduur. De levensduur wordt als volgt bepaald:

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbeperkt is.

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

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

8. Vastgoedbeleggingen

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

9. Huurcontracten

De Groep onderscheidt financiële leaseovereenkomsten en operationele leaseovereenkomsten door objectieve criteria te bekijken die zouden aanwijzen dat een belangrijk gedeelte van het actief verbruikt zal worden door de Groep:

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

Financiële leasing

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

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

Operationele leasing

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

10. Financiële instrumenten

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

Handelsvorderingen

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

Thesaurie en equivalenten van de thesaurie

De thesaurie omvat de gelden in kas of in deposito op zicht (deposito's van minder dan 3 maanden). De equivalenten van de thesaurie zijn heel liquide beleggingen op heel korte termijn, die onderworpen zijn aan een verwaarloosbaar risico op waardevermindering.

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

Eigen vermogen

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

Bankleningen en debetsaldi

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

Handelsschulden

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

Afgeleide financiële instrumenten en dekkingsverrichtingen

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

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

11. Bouwcontracten - Vastgoedontwikkeling

De opbrengsten en kosten van een contract worden geboekt in functie van de voltooiing van het contract op basis van de kostprijsmethode (het bestaande verband tussen de reeds opgelopen kosten voor de gerealiseerde werken en de totale geschatte kosten van het contract), exclusief de kosten die het

uitgevoerde werk niet weergeven (terreinkosten, goodwill verbonden aan het terrein, installatiekosten...).

De opbrengsten van het contract omvatten de bedragen overeengekomen in het aanvankelijke contract evenals in de bijlagen van dit contract, de bedragen van de vergoedingen en andere premies en stimulansen in de mate dat het waarschijnlijk is dat ze verworven zullen worden en dat ze betrouwbaar gewaardeerd kunnen worden.

De kosten van het contract omvatten de kosten die rechtstreeks verbonden zijn met het specifieke contract, de lasten die toegeschreven kunnen worden aan de activiteit van de contracten over het algemeen en die redelijk toegeschreven kunnen worden aan het contract, evenals alle andere vergelijkbare lasten die specifiek gefactureerd kunnen worden aan de klant in overeenstemming met de voorwaarden van het contract.

Als blijkt dat de totale kostprijs van het contract hoger is dan het totaal van de opbrengsten van het contract zullen de verwachte verliezen rechtstreeks geboekt worden als lasten.

Voor de projecten opgestart na 1 januari 2009, worden de tussentijdse rente geactiveerd.

12. Voorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de netto realisatiewaarde.

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

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

13. Voorzieningen

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

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

Zekerheden

Een voorziening voor zekerheden wordt aangelegd wanneer de onderliggende producten of diensten verkocht worden. Het bedrag van de voorziening wordt bepaald op basis van historische gegevens en van de weging van alle mogelijke resultaten

waaraan waarschijnlijkheden verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

Voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa

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

14. Personeelsbeloningen: pensioenregelingen

De regeling binnen de Groep is toegezegd-pensioenregelingen (te bereiken doel).

Voor deze stelsels wordt de kost van de overeenkomstige verplichtingen bepaald volgens de *Projected Unit Credit Method*, met een berekening van de geactualiseerde waarden op afsluitingsdatum.

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

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

15. Investeringsubsidies

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

16. Opbrengsten van de gewone activiteiten

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

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

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

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) aan de definitie van een onderhanden project in opdracht van derden beantwoordt, wordt de verkoopopbrengst opgenomen in overeenstemming met paragraaf 11.

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

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

17. Waardeverminderingen van de activa

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

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

De realiseerbare waarde van de vorderingen en beleggingen van de onderneming aangehouden tot einde looptijd is de contante waarde van de toekomstige kasstromen, gedisconteerd aan de oorspronkelijke effectieve rentevoet inherent aan deze activa.

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

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

18. Leningskosten

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

19. Belastingen

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de lopende belastingen en de uitgestelde belastingen. De lopende en uitgestelde belastingen worden geboekt op het resultaat behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks geboekt worden onder het eigen vermogen, in welk geval ze ook opgenomen worden als eigen vermogen.

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

20. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

21. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen

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

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

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

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

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

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

22. Tijdelijke vennootschappen

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

Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening

(in duizenden EUR)

1. Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector

De kernactiviteit van de Groep, de Vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "Kantoren", "Residentiële ontwikkeling", en "Verkaveling". De projecten worden toegewezen aan de sector op basis van hun bestemming als kantoorgebouwen, woongebouwen of verkavelde -of te verkavelen terreinen.

De Groep is voornamelijk actief in België en in Groothertogdom Luxemburg.

Resultaat

	KANTOREN	RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	VERKAVELING	GECON- SOLIDEERD
2010				
Omzet	58 671	12 032	11 147	81 850
BEDRIJFSRESULTAAT	10 956	384	1 877	13 217
Financieel resultaat				-4 880
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde deelnemingen	2 859			2 859
Belastingen				-670
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN				10 526
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten				-
RESULTAAT				10 526

2009				
Omzet	82 061	13 509	11 111	106 681
BEDRIJFSRESULTAAT	16 840	-1 328	3 919	19 431
Financieel resultaat				-4 042
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde deelnemingen	7			7
Belastingen				-687
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN				14 709
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten				898
RESULTAAT				15 607

	BELGIË	BUITENLAND	TOTAAL
Omzet van de voortgezette bedrijfsactiviteiten: per 31-12-2010	81 819	31	81 850
per 31-12-2009	106 681	-	106 681

Kasstromen

	KANTOREN	RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	VERKAVELING	GECON- SOLIDEERD
2010				
Bedrijfsresultaat	10 956	384	1 877	13 217
Afschrijvingen & waardeverminderingen	175	78	96	349
Schommeling van de reële waarde	-309			-309
Schommeling van de voorzieningen	-1 407	-381	-414	-2 202
Overdrachten van deelnemingen		-49		-49
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-15 007	10 052	-3 540	-8 495
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BELASTINGEN	-5 592	10 084	-1 981	2 511
INVESTERINGSTHESAUURIE	3 526	-6 881	-24	-3 379
2009				
Bedrijfsresultaat	16 840	-1 328	3 919	19 431
Afschrijvingen & waardeverminderingen	1 863	-35	16	1 844
Schommeling van de reële waarde	806			806
Schommeling van de voorzieningen	-249	-140	-80	-469
Overdrachten van deelnemingen	-2 102			-2 102
Schommeling van het bedrijfskapitaal	39 752	-10 311	-4 215	25 226
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BELASTINGEN	56 910	-11 814	-360	44 736
INVESTERINGSTHESAUURIE	8 079	-281	-189	7 609

Elementen van de balans

	KANTOREN	RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	VERKAVELING	GECON- SOLIDEERD
2010				
Sectoriële activa	124 070	78 123	58 685	260 878
Niet-toegewezen elementen ¹				42 630
TOTAAL DER ACTIVA				303 508
Sectoriële verplichtingen	23 927	12 178	6 527	42 632
Niet-toegewezen elementen ¹				88 747
TOTAAL DER VERPLICHTINGEN				131 379
2009				
Sectoriële activa	166 714	62 183	51 154	280 051
Niet-toegewezen elementen ¹				78 434
TOTAAL DER ACTIVA				358 485
Sectoriële verplichtingen	66 119	13 082	2 662	81 863
Niet-toegewezen elementen ¹				107 942
TOTAAL DER VERPLICHTINGEN				189 805

1. Niet-toegewezen elementen: Activa: Investerings in de geassocieerde deelnemingen en beschikbaar voor de verkoop - Uitgestelde belastingvorderingen; Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Verplichtingen: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden Vaste activa worden toegewezen aan de sector op basis van een verdeelsleutel.

	BELGIË	BUITENLAND	TOTAAL
Sectoriële activa 31-12-2010	214 313	46 565	260 878
Sectoriële activa 31-12-2009	244 349	35 702	280 051

2. Omzet

De omzet bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2010	31-12-2009
Verkoop van goederen	81 570	106 337
Prestatie van diensten	280	344
TOTAAL OMZET	81 850	106 681

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	58 671	82 061
Residentiële Ontwikkeling	12 032	13 509
Verkaveling	11 147	11 111
TOTAAL OMZET	81 850	106 681

De belangrijkste producten die worden verkocht door de groep zijn kantoorgebouwen, woongebouwen en verkavelde terreinen. De omzet "Kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de gebouwen van de fase I van het project *Forum* in Brussel Stad en door de verkoop van de twee eerste fasen van het project *Château-Rempart* gelegen te Doornik, rue du Château et rue du Rempart. De promoties *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Tuinen van Jette* in Brussel (Jette), *Mercelis* en *Crespel* in Brussel (Elsene) en *Vallée du Maelbeek* in Brussel Stad dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "Residentiële".

De voornaamste verkavelingen die tot de omzet bijdragen zijn de verkavelingen van *Bredene*, *Edingen*, *Ganshoren*, *Kelmis*, *Limbourg* en *Waterloo*. De omzet bevat ook de opbrengst uit de verkoop van blokken landbouwgrond te Gent en te Alsemberg.

De groep heeft meer dan 10 % van haar omzet met de klanten van de projecten *Forum* en *Château-Rempart* gerealiseerd.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze rubriek omvat voornamelijk:

	31-12-2010	31-12-2009
Winsten op overdrachten van deelnemingen	49	2 102
Overige bedrijfsopbrengsten	2 967	2 789
Subsidies en toelagen	750	1 380
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3 766	6 271

De overige bedrijfsopbrengsten komen uit recuperatie van taksen en voorheffingen.

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	2 293	5 983
Residentiële Ontwikkeling	1 337	25
Verkaveling	136	263
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3 766	6 271

4. Inkopen - wijziging in de voorraden

De inkopen en de wijzigingen in de voorraden van het boekjaar 2010 kunnen, per sector, als volgt onderverdeeld worden:

	INKOPEN	WIJZIGING IN DE VOORRADEN	NETTOKOSTPRIJS
Kantoren	-14 746	-25 738	-40 484
Residentiële Ontwikkeling	-7 555	-2 217	-9 772
Verkaveling	-8 176	1 683	-6 493
TOTAAL	-30 477	-26 272	-56 749

De inkopen omvatten alle inkopen met betrekking tot de projecten van de Groep, vooral geactiveerd in voorraden (zie detail in nota 17 - wijziging in de voorraden). De wijziging in de voorraden omvat alle projecten verkocht gedurende het boekjaar (zie detail in nota 17 - wijziging in de voorraden). In totaal heeft de nettokostprijs van de voorraden voornamelijk betrekking op de verkochte projecten en is in verband te brengen met de omzet zoals vermeld in nota 2 hierboven.

De netto-kosten van de sector "Kantoren" zijn hoofdzakelijk gerelateerd aan de verkoop van de gebouwen van de fase I van het project *Forum* in Brussel Stad, aan de verkoop van de twee eerste fasen van het project *Château-Rempart* in Doornik en aan de voortzetting van de werven *Forum* in Brussel Stad, *Espace Midi Blok D* in Brussel (Sint-Gillis), *Château-Rempart* in Doornik en *West-Side Village* in Groothertogdom Luxemburg.

De netto-kosten van de sector "Residentiële Ontwikkeling" hebben betrekking op de ontwikkelingen *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Tuinen van Jette* in Brussel (Jette), *Mercelis* en *Crespel* in Brussel (Elsene) en *Vallée du Maelbeek* in Brussel Stad.

De inkopen en de wijzigingen in de voorraden van het boekjaar 2009 kunnen, per sector, als volgt onderverdeeld worden:

	INKOPEN	WIJZIGING IN DE VOORRADEN	NETTOKOSTPRIJS
Kantoren	-47 244	-6 616	-53 860
Residentiële Ontwikkeling	-15 649	2 642	-13 007
Verkaveling	-7 784	3 124	-4 660
TOTAAL	-70 677	-850	-71 527

5. Personeelskosten

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de leden van het uitvoerend management en van de niet-uitvoerende bestuurders. Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2010	31-12-2009
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de leden van het uitvoerend management	-5 176	-7 313
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende bestuurders	-421	-425
Sociale lasten	-582	-789
Pensioenkosten - toegezegde bijdrageregeling	-146	-346
Andere	-38	-128
PERSONEELSKOSTEN	-6 363	-9 001

Het aantal in voltijdse equivalenten (totaal gemiddeld medewerkers) voor het personeel bedraagt in 2010 tot 26 tegen 31 voor 2009. Er is geen vordering tegen de bestuurders en geen vergoeding werd gedurende het boekjaar aan gewezen bestuurders betaald.

6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen van de activa

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2010	31-12-2009
Afschrijvingen op immateriële & materiële vaste activa	-213	-161
Waardeverminderingsverlies op vaste activa aangehouden voor verkoop	- 36	-
Waardevermeerdering op vaste activa beschikbaar voor verkoop	17	-
Waardeverminderingen op voorraden	-14	-2 063
Waardeverminderingen op vorderingen	-104	-2
Terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen	1	150
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA	-349	-2 076

7. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2010	31-12-2009
Diensten en diverse goederen	-8 760	-9 840
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 021	1 145
Overige kosten	-1 508	-1 416
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-9 247	-10 111

Belangrijkste onderdelen van de diensten en diverse goederen:

	31-12-2010	31-12-2009
Huurgelden en huurkosten, omvattend de huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel, huidige en voormalige (in verband te brengen met de bestedingen van de voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep - zie hierna de belangrijkste onderdelen van de voorzieningen)	-1 448	-1 521
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-6 423	-7 579
Overige diensten en diverse goederen (waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten) ...	-889	-740
TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-8 760	-9 840

Verplichtingen inzake operationele leasing:

Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	452	382
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan een jaar	416	439
- op meer dan een jaar, maar minder dan 5 jaar	1 467	1 518

Deze bedragen komen hoofdzakelijk overeen met de huurprijs van de maatschappelijke zetel en de huurprijs van de voertuigen.

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

	31-12-2010	31-12-2009
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	180	175
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep ¹ :	265	70
- Opdrachten van fiscale raadgeving	40	50
- Overige opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht	225	20

Belangrijkste onderdelen van de voorzieningen voor risico's en kosten:

	31-12-2010	31-12-2009
Voorzieningen betreffende de verkopen	-4	-79
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	1 095	1 225
Overige voorzieningen	-70	-1
TOTAAL VOORZIENINGEN	1 021	1 145
Toevoegingen	-356	-476
Bestedingen en terugnemingen	1 377	1 621

De overige bedrijfskosten voor -1.508 KEUR bevatten hoofdzakelijk belastingen (onroerende voorheffingen, gewestbelastingen, gemeentebelastingen ...) niet geactiveerd op activa opgenomen in voorraad.

8. Financieel resultaat

De netto financiële kosten kunnen als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2010	31-12-2009
- Financiële kosten "Project Financing"	-2 303	-2 610
- Financiële opbrengsten "Project Financing"	166	1 090
- Overige kosten en producten "Project Financing"	-3	-15
Nettokosten van de thesaurie "Project Financing"	-2 140	-1 535
- Financiële kosten "Corporate"	-493	-1 274
- Financiële opbrengsten "Corporate"	256	242
- Overige kosten en producten "Corporate"	-224	-240
Nettokosten van de thesaurie "Corporate"	-461	-1 272
Dividenden en interesten van andere vaste activa	-	185
Kasstroomindekkingen	-2 279	-1 420
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 880	-4 042

De financiële lasten vóór de kosten van kasstroomindekkingen bedragen tot -2.601 KEUR tegen -2.622 in 2009. Het is het resultaat van een gemiddelde schuld van 86 MEUR en van een gemiddelde rentevoet van 3,1 %.

De bedragen in verband met de kasstroomindekkingen komen uit financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die werden niet boekhoudkundige gekwalificeerd als financiële instrumenten in zin van IAS39. Deze instrumenten zijn gedetailleerde onder nota 20.

De stijging van de kosten van de kasstroomindekkingen vloeit voort uit de herindeling van de bedragen eerder geboekt als eigen vermogen met betrekking tot financiële instrumenten die niet meer te kwalificeren zijn als indekkinginstrumenten (zie nota 20).

1. De opdrachten buiten de gewone controle opdracht werden goedgekeurd door het Audit- en Financieel Comité.

9. Aandeel in het resultaat van de geassocieerde deelnemingen

Het resultaat van de geassocieerde deelnemingen, 2.859 KEUR, betreft de sector "Kantoren". Het werd positief beïnvloed door de verkoop van het project *South City Office (Fonsny en Broodthaers)*, 10 % in handen van IMMOBEL.

10. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31-12-2010	31-12-2009
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-445	-637
Lopende belastingen met betrekking tot vroegere boekjaren	-45	-27
Uitgestelde belastingen	-180	-23
TOTAAL BELASTINGEN	-670	-687

De overeenstemming van de effectieve belastinglast en de theoretische belastinglast wordt als volgt samengevat:

	31-12-2010	31-12-2009
Resultaat voor belastingen	11 196	15 396
Resultaat van de geassocieerde deelnemingen	-2 859	-7
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN RESULTAAT VAN DE GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN	8 337	15 389
BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99 %	-2 834	-5 231
Fiscale effecten:		
- niet-belastbare inkomsten	20	714
- verworpen uitgaven	-135	-231
- fiskale verliezen en tijdelijke verschillen	2 495	4 088
Lopende belastingen van vroegere boekjaren	-45	-27
Uitgestelde belastingen van vroegere boekjaren	-172	-
EFFECTIEVE BELASTINGLAST	-670	-687

De lage belastingdruk vloeit voort uit het gebruik van niet eerder opgenomen fiscale verliezen.

11. Resultaat per aandeel

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel worden bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	31-12-2010	31-12-2009
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 934	4 121 934
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10 526	14 709
Nettowinst, aandeel van de Groep	10 550	15 607
Netto per aandeel (in EUR):		
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,55	3,57
Resultaat van het boekjaar	2,56	3,79
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	898
Basisresultaat / Verwaterd resultaat per aandeel (in EUR) uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-	0,22

12. Materiële vaste activa

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
BOEKWAARDE OP 1 JANUARI	1 380	113
Aanschaffingen	99	1 124
Overdrachten en buitengebruikstellingen	-10	-
Afschrijvingen	-191	-127
Overdrachten van de rubriek "Vorraden"	-	270
BOEKWAARDE OP 31 DECEMBER	1 278	1 380

De materiële vaste activa bevatten hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de inrichting van de maatschappelijke zetel.

13. Vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	1 971	2 777
Schommeling van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening	309	-806
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER	2 280	1 971

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw.

De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekening houdend met het feit dat de mutatierechten ten laste de koper zijn.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2010	31-12-2009
Huurprijs (EUR) per m ² kantoren	175	175
Actualisatievoet	8,50 %	8,80 %

14. Investerings in de geassocieerde deelnemingen

De deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen betreffen de activiteit “Kantoren” en kan als volgt worden onderverdeeld:

	31-12-2010	31-12-2009
WAARDE OP 1 JANUARI	9 194	12 543
Aandeel in het resultaat	2 859	7
Aanschaffingen en overboekingen van de rubrieken	14	-
Overdrachten en ontmantelingen	-179	-
Uitbetaalde dividenden door de ondernemingen	-	-3 356
Terugbetaald kapitaal door de ondernemingen	-4 443	-
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	-1 749	-3 349
WAARDE OP 31 DECEMBER	7 445	9 194

Gegevens met betrekking tot de geassocieerde deelnemingen (in aangehouden %):

	31-12-2010	31-12-2009
Totaal der activa	9 809	12 156
Totaal der verplichtingen	2 646	3 371
Netto vermogen	7 163	8 785
Omzet	704	306
Totaal nettoresultaat	2 859	7
Ontvangen waarborgen van derden	1 514	2 089
Waarborgen stellen door derden voor rekening van de ondernemingen	-	1 862

De geassocieerde deelnemingen zijn opgenomen in de nota 34.

15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
WAARDE OP 1 JANUARI	70	117
Overdrachten	-10	-47
Waardevermeerdering van de deelnemingen	17	-
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	7	-47
WAARDE OP 31 DECEMBER	77	70

De boekwaarde op 31 december 2010 van de deelnemingen beschikbaar voor verkoop wordt representatief van hun reële waarde beschouwd.

16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

De uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten.

De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt worden. De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN		UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	
	31-12-2010	31-12-2009	31-12-2010	31-12-2009
Verplichtingen inzake personeelsbeloningen		172		
Fiscale verliezen	74	109		
Voorraden			335	3 952
TOTAAL	74	281	335	3 952

	VORDERINGEN	VERPLICHTINGEN	TOTAAL
OP 1 JANUARI 2010	281	-3 952	-3 671
Lasten en opbrengsten van uitgestelde belastingen geboekt in het resultaat	-207	27	-180
Uitgestelde belastingen overdracht naar de rubriek "Voorraden"		3 590	3 590
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	-207	3 617	3 410
OP 31 DECEMBER 2010	74	-335	-261

De uitgestelde belastingvorderingen aanvankelijk geboekt in tegenwaarde van de voorraden, die niet meer op de uiterste datum bestaan, werden via de rubriek "Voorraden" tegengeboekt.

	31-12-2010	31-12-2009
BEDRAGEN VAN FICALE VERLIEZEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:	45 893	34 280
Te vervallen eind 2013	92	116
Te vervallen eind 2014	377	771
Te vervallen eind 2015	1 236	1 442
Te vervallen eind 2016	1 579	1 607
Te vervallen eind 2017	4 043	-
Niet beperkt in de tijd	38 566	30 344

17. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden die verworven zijn om ze te verkopen na hun ontwikkeling. De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	113 916	140 993
Residentiële Ontwikkeling	72 249	70 235
Verkaveling	54 604	49 022
TOTAAL VOORRADEN	240 769	260 250

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
VOORRADEN OP 1 JANUARI	260 250	261 961
Inkopen van het boekjaar	41 275	74 140
Overdrachten van het boekjaar	-57 152	-73 142
Overboeking van rubrieken	-3 590	-646
Geboekte waardeverminderingen	-14	-2 063
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-19 481	-1 711
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	240 769	260 250
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven als waarborg voor bankleningen	166 379	177 341

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	INKOPEN	OVERDRACHTEN	SUBTOTAAL	OVERBOEKINGEN	WAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
Kantoren	15 038	-40 776	-25 738	-1 328	- 11	-27 077
Residentiële Ontwikkeling	17 843	-9 665	8 178	-6 161	- 3	2 014
Verkaveling	8 394	-6 711	1 683	3 899	-	5 582
TOTAAL VOORRADEN	41 275	-57 152	-15 877	-3 590	-14	-19 481

De inkopen van de sector "Kantoren" worden voornamelijk beïnvloed door de projecten *Belair*, *Château-Rempart*, *Espace Midi*, *Forum* en *WestSide Village*; de verkopen omvatten de gebouwen van de fase I van het project *Forum* en de twee eerste fasen van het project *Château-Rempart*.

De inkopen en de verkopen van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen vooral de projecten *Boomkleverstuin*, *Crespel*, *Mercelis*, *Place des Martyrs*, *Tuinen van Jette* en *Vallée du Maelbeek*. De inkopen omvatten ook de aanschaffing van het site *Green Hill* in Groothertogdom Luxemburg (aanschaffing van 50 % van de aandelen van de vennootschap Château de Beggen).

De hierboven vermelde wijziging in de voorraden verminderd met de aanschaffingswaarde van de vennootschap Château de Beggen is in verband te brengen met de bedragen voorgesteld in wijziging van voorraden in de resultatenrekening, zie nota 4.

Marktrisico

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

18. Handelsvorderingen¹

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	5 029	1 480
Residentiële Ontwikkeling	1 902	2 532
Verkaveling	2 950	1 143
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	9 881	5 155

Kredietrisico

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen.

Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico.

De klanten worden regelmatig gevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invoerbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2010 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele derde. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
TOESTAND OP 1 JANUARI	523	530
Toevoegingen	31	2
Terugnemingen	-1	-9
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	30	-7
TOESTAND OP 31 DECEMBER	553	523

19. Overige vlottende activa¹

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2010	31-12-2009
Overige vorderingen	5 402	10 002
waarvan: voorschotten aan jointventures, geassocieerde deelnemingen en projecten in deelnemingen	2 651	2 636
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	786	3 245
subsidies en toelagen te ontvangen	1 358	2 408
overigen	607	1 713
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	956	893
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	6 358	10 895

1. De Raad van Bestuur beschouwt de boekwaarde van deze rubriek als de reële waarde ervan.

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	2 350	5 341
Residentiële Ontwikkeling	3 364	4 743
Verkaveling	644	811
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	6 358	10 895

20. Toestand van de nettothesaurie¹

De nettothesaurie van de Groep is het saldo tussen de beschikbare thesaurie en de financiële schulden (lange en korte termijn). Zij bedraagt tot -53.941 KEUR op 31 december 2010 tegenover -36.039 KEUR op 31 december 2009.

	31-12-2010	31-12-2009
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	34 239	67 736
Financiële schulden op lange termijn (-)	65 640	58 835
Financiële schulden op korte termijn (-)	22 540	44 940
TOESTAND VAN DE NETTOTHESAUURIE	-53 941	-36 039

De verhouding tussen de netto schulden van de Groep en haar eigen vermogen bedraagt 31 % op 31 december 2010.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 34.239 KEUR tegenover 67.736 KEUR op einde 2009, dus een daling van 33.497 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
Termijndeposito's	2 975	50 399
Beschikbare middelen	31 264	17 337
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	34 239	67 736

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld.

1. De Raad van Bestuur beschouwt de boekwaarde van deze rubriek als de reële waarde ervan.

Financiële schulden

De financiële schulden daalden met 15.595 KEUR, van 103.775 KEUR op 31 december 2009 naar 88.180 KEUR op 31 december 2010.

	31-12-2010	31-12-2009
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	65 640	58 835
FINANCIËLE SCHULDEN OP LANGE TERMIJN	65 640	58 835
Schulden ten opzichte van kredietinstellingen	22 506	44 906
Overige schulden	34	34
FINANCIËLE SCHULDEN OP KORTE TERMIJN	22 540	44 940
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	88 180	103 775

De financiële schulden evolueren als volgt:

FINANCIËLE SCHULDEN OP LANGE TERMIJN OP 1 JANUARI	58 835	71 213
Aangegane schulden	7 246	49 590
Terugbetaalde schulden	-25 000	-61 968
Schulden overgeboekt naar korte termijn	24 559	-
FINANCIËLE SCHULDEN OP LANGE TERMIJN OP 31 DECEMBER	65 640	58 835
FINANCIËLE SCHULDEN OP KORTE TERMIJN OP 1 JANUARI	44 940	30 481
Aangegane schulden	12 257	30 209
Terugbetaalde schulden	-10 098	-15 750
Schulden overgeboekt van lange termijn	-24 559	-
FINANCIËLE SCHULDEN OP KORTE TERMIJN OP 31 DECEMBER	22 540	44 940

Het grootste deel van de financiële schulden van de Groep bestaat uit bankkredieten met een variabele rentevoet (Euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge).

IMMOBEL beschikt op 31 december 2010 van een kredietlijn (Krediet Corporate ondertekend in mei 2008) van 60 MEUR, waarvan 5 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2010, en vervallend in juni 2011.

Er wordt gebruikt gemaakt van specifieke financieringen voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Alle financiële schulden zijn in EUR en zien ze als volgt uit:

Kredieten Corporate	5 000	25 000
Kredieten Project Financing (specifiek voor projecten)	83 180	78 775
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	88 180	103 775
BEDRAG VAN DE SCHULDEN GEGARANDEERD DOOR ZEKERHEDEN	83 146	78 741
Kredieten Corporate	60 000	60 000
Kredieten Project Financing (specifiek voor projecten)	90 365	104 415
BEDRAG VAN DE TOEGEKENDE KASKREDIETLIJNEN	150 365	164 415
Kredieten Corporate	5 000	25 000
Kredieten Project Financing (specifiek voor projecten)	83 146	78 741
BEDRAG VAN DE GEBRUIKTE KASKREDIETLIJNEN	88 146	103 741

Het aflossingsschema van de financiële schulden van de Groep ziet er als volgt uit:

TE VERVALLEN IN	2011	2012	2013	TOTAAL
Totaal bedrag van de schulden	22 540	40 640	25 000	88 180

Op basis van de toestand op 31 december 2010, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet met 881 KEUR tot gevolg.

Renterisico

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, Corporate of Project Financing, wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 31 december 2010, de afgeleide financiële instrumenten die afgesloten werden teneinde de toekomstige risico's zijn de volgende:

	PERIODE	OPTIES	UITOEFENPRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
	12/2007 - 09/2011	CAP gekocht	5,00 %	14 150
	05 & 08/2008 - 05/2011	CAP gekocht	4,85 %	40 000
	06/2009 - 06/2012	CAP gekocht	3,50 %	16 250
	03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	3,02 %	10 000
	03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	3,07 %	8 000
	03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	2,99 %	7 000
	06/2010 - 06/2013	IRS gekocht	2,88 %	20 000
TOTAAL				115 400

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 3) wordt bepaald op basis van waarderingsmodellen en rente-futures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt opgenomen door de resultatenrekening.

	31-12-2010	31-12-2009
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroomindekking:		
- Gekochte CAP opties	3	70
- Gekochte IRS opties	-1 827	-
- Gekochte COLLAR opties	-	-2 242
TOTAAL	-1 824	-2 172

	EFFECTIEF GEDEELTE	NIET-EFFECTIEF GEDEELTE	TOTAAL
WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
SITUATIE OP 1 JANUARI 2009	-552	-887	-1 439
Mutatie van de periode	-562	-171	-733
SITUATIE OP 31 DECEMBER 2009	-1 114	-1 058	-2 172
Mutatie van de periode	1 114	-766	348
SITUATIE OP 31 DECEMBER 2010	0	-1 824	-1 824

De financiële instrumenten die zijn aangewezen als kasstroomindekkingen in het verleden (collars) waren gestopt tijdens het boekjaar. Het voorwerp van de niet langer gebruikte indekking, een schuld op corporate niveau, waarvan de volledige bedragen eerder opgenomen werden in reserves (1.114 MEUR), werden gerecycleerd in de resultatenrekening. Op 31 december 2010 maakte geen instrument het onderwerp uit van kasstroomindekking documentatie.

Liquiditeitsrisico

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop heeft. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met de verkoop van een project heel beperkt.

Financiële verbintenissen

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verplichtingen omvatten onder andere ratio's van dekking, solvabiliteit en lasten. Op 31 december 2010 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen

Risico van schommelingen van de buitenlandse valuta

De Groep, waarvan de activiteit zich op 31 december 2010 voornamelijk in België bevindt, doet geen beroep op wisselkoersdekkingen.

21. Totaal eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt 172.129 KEUR tegenover 168.680 KEUR op 31 december 2009, hetzij een verhoging van 3.449 KEUR. De uitleg van de schommelingen in het totale eigen vermogen staat in het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

Beleid van de risico's in verband met het kapitaal

IMMOBEL streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken. Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen. Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio's.

22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste bijdragen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan en met de nog niet geboekte kost van verleden diensttijd.

	31-12-2010	31-12-2009
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS		
Huidige waarde van de verplichtingen	2 222	2 540
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 876	-1 754
TEKORT VAN DE GEFINANCIERDE PLANNEN	346	786
BEWEGINGEN VAN DE NETTOVERPLICHTINGEN IN DE BALANS		
VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	786	1 665
Totale last bestaande uit de volgende onderdelen:	-7	261
- Kost van verleende diensten tijdens de periode	114	147
- Financiële kost	114	210
- Verwacht rendement van de activa van het plan	-74	-96
- Erkende kosten van verleden diensttijd	-161	-
Bijdragen van de onderneming	-380	-230
Erkend bedrag het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat	-53	-910
VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	346	786
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	2 540	3 831
Kost van de verleende diensten tijdens de periode	114	147
Bijdrage van de werknemers	41	63
Financiële kost	114	210
Nieuwe kost van verleden diensttijd verworven	-161	-
Verlies (winst) ten gevolge van de actuariële hypothesen	-104	-993
Betaalde voordelen	-322	-718
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	2 222	2 540
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 1 JANUARI	1 754	2 166
Verwacht rendement van de activa van het plan	74	96
Bijdrage van de werkgever	380	230
Bijdrage van de werknemers	41	63
Winst (verlies) ten gevolge van de actuariële hypothesen	-51	-83
Betaalde voordelen	-322	-718
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 31 DECEMBER	1 876	1 754
Bijdrage van de werkgever verwacht voor 2011 / 2010	129	186
EFFECTIEF RENDEMENTSPERCENTAGE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN	22	13
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN		
Actualisatiepercentage	4,50 %	4,70 %
Verwacht rendementspercentage van de activa van het plan	3,94 %	4,20 %
Verwacht groeipercantage van de bezoldigingen	3,50 %	3,50 %
Gemiddeld inflatiepercentage	2,00 %	2,00 %

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn vooral belegd in obligaties. Het verwachte rendementspercentage van de planactiva weerspiegelt de door de verzekeringsmaatschappij gewaarborgde interestvoet. Het erkende bedrag in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 53 KEUR. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 365 KEUR.

Historische overzicht van de kerngegevens van de laatste vier jaren:

	2010	2009	2008	2007
Actuele waarde van de verplichtingen	2 222	2 540	3 831	4 308
Réelle waarde van de activa van het plan op het einde van de periode	1 876	1 754	2 166	2 736
Verliezen van de gefinancierde plannen	346	786	1 665	1 572
Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:				
- passiva van het plan	136	1 168	-88	-98
- activa van het plan	-51	-83	-64	-53

23. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

					31-12-2010	31-12-2009
Voorzieningen betreffende de verkopen					2 140	2 134
Voorzieningen voor lopende geschillen					2 980	2 980
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep					-	1 866
Overige voorzieningen					240	195
TOTAAL VOORZIENINGEN	BETREFFENDE DE VERKOPEN	LOPENDE GESCHILLEN	EVALUATIE EN ORGANISATIE	OVERIGE	5 360	7 175
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	2 134	2 980	1 866	195	7 175	8 572
Toevoegingen	286			70	356	1 218
Gebruiken			-1 839		-1 839	-1 469
Terugnemingen	-280			-52	-332	-1 146
Overboekingen			-27	27		
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	6		-1 866	45	-1 815	-1 397
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	2 140	2 980		240	5 360	7 175
Waarvan voorzieningen op korte termijn					2 357	4 108

De uitsplitsing per sector van de de voorzieningen is als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	3 869	5 072
Residentiële Ontwikkeling	1 065	1 497
Verkaveling	426	606
TOTAAL	5 360	7 175

De voorzieningen zijn voor hun maximale risico opgenomen. De Groep heeft geen indicatie over het eindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en / of milieuvergunningen neergelegd door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

24. Handelsschulden¹

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	31-12-2010	31-12-2009
Kantoren	8 829	17 342
Residentiële Ontwikkeling	5 599	6 812
Verkaveling	1 539	1 054
TOTAAL HANDELSSCHULDEN	15 967	25 208

Tijdschema van de handelsschulden op lange termijn:

Vervallend in 2012	2 625	
TOTAAL	2 625	

Behalve de handelsschulden, saldo van 5.625 KEUR, ten gevolge van de aankoop gedurende 2007 van gronden van de ULB gelegen op de "Campus de la Plaine" te Brussel (Elsene), is de quasi-totaliteit van de handelsschulden betaalbaar binnen de 3 maand.

25. Overige vlottende activa¹

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31-12-2010	31-12-2009
Sociale schulden	861	632
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	2 909	5 753
Ontvangen voorschotten	4 341	29 672
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde deelnemingen	3 757	1 073
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	858	1 997
Bedrijfssubsidies	2 263	2 263
Overige	4 146	5 132
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	19 135	46 522

1. De Raad van Bestuur beschouwt de boekwaarde van deze rubriek als de reële waarde ervan.

De ontvangen voorschotten hebben voornamelijk betrekking met residentiële ontwikkeling in Waver en in Jette, terwijl de voorschotten van joint ventures en van geassocieerde deelnemingen worden verbonden met het project *Espace Midi*. De overige passiva omvatten in het bijzonder schulden van deelname en ontvangen optiepreizen op verkavelingen.

De overige vlottende activa hebben betrekking op de volgende sectoren:

Kantoren	9 773	40 793
Residentiële Ontwikkeling	5 113	4 774
Verkaveling	4 249	955
OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	19 135	46 522

26. Schommeling van het bedrijfskapitaal

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	31-12-2010	31-12-2009
Vorraden	26 515	-1 037
Handelsvorderingen	-4 829	1 993
Handelsschulden	-9 476	-8 022
Ontvangen voorschotten	-24 891	29 245
Andere vlottende activa en passiva	4 186	3 047
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-8 495	25 226

De schommeling per sector wordt in nota 1 (Financiële gegevens per sector) gegeven.

27. Aanschaffingen van deelnemingen

De aanschaffingen van deelnemingen hebben betrekking op de aankoop van 50 % van de aandelen van de luxemburgse vennootschap Château de Beggen eigenaar van de site *Green Hill* welk zal toelaten ongeveer 170 appartementen te ontwikkelen.

De reële waarde van de verworven activa en passiva zijn:

Vorraden	10 637	
Andere activa	1 930	
Schulden	4 588	
BETAALDE TOTALE PRIJS	7 979	

De Groep is van mening dat deze overname geen bedrijfscombinatie is, en derhalve zijn de verworven activa en passiva geboekt aan hun aanschaffingswaarde zoals hierboven vermeld.

28. Verkoop van deelnemingen

De verkoop van deelnemingen betreft de verkoop van onze deelneming van 10,24 % in de vennootschap La Meute s.a.

Netto verkochte activa	179	
Resultaat op verkoop van deelnemingen	49	
TOTALE PRIJS ONTVANGEN	228	

29. Terugbetaling kapitaal en ontvangen dividenden

Het betreft de terugbetaling van kapitaal door de vennootschappen Promotion Léopold en Espace Midi.

30. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	31-12-2010	31-12-2009
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	47 014	28 926
- bouwcontracten	215	215
- andere activa	329	329
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	47 558	29 470
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "Vastgoedmakelaar"	13 201	13 269
- waarborgen "Wet Breyne"	11 521	4 012
- waarborgen "Goed eind van uitvoering"	11 576	11 586
- waarborgen "Overige"	11 260	603
TOTAAL	47 558	29 470
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	29 036	29 096
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	168 659	179 312
BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN	168 659	179 312
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:		
- financiële schulden op lange termijn	65 640	33 835
- financiële schulden op korte termijn	17 506	44 906
TOTAAL	83 146	78 741
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	38 618	4 860
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	13 521	44 093
De verplichtingen waarvan de waarde van aanschaffing of overdracht niet bepaald kan worden, want onafhankelijk van toekomstige gebeurtenissen (opschortende voorwaarden, verkrijgen van vergunningen, aantal m ² bouwgrijp ...) zijn niet mee inbegrepen.		

31. Informatie over de verbonden partijen

De lijst van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen is opgenomen in nota 34.

De transacties tussen IMMOBEL, de dochterondernemingen en de joint ventures zijn geëlimineerd in de consolidatie.

De relaties met de verbonden ondernemingen bestaan hoofdzakelijk uit leningen en voorschotten, waarvan de bedragen opgenomen zijn in de balans onder de rubrieken:

	31-12-2010	31-12-2009
Andere vlottende activa	541	1 331
Andere kortlopende verplichtingen	3 088	540

Relaties met de aandeelhouders - Belangrijkste aandeelhouders

	31-12-2010	31-12-2009
Cresida Investment S.à.r.l.	25,00 %	-
JER Audrey S.à.r.l.	5,53 %	30,53 %
Capfi Delen Asset Management n.v.	5,06 %	5,06 %
KBC Assurances n.v.	1,73 %	1,73 %
Fidea n.v.	3,46 %	3,46 %
Andere	59,22 %	59,22 %

Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	4 121 934	4 121 934
--	-----------	-----------

Relaties met de belangrijkste managers

Het gaat over de bezoldigingen van de leden van het uitvoerend management et van de niet-uitvoerende bestuurders.

	31-12-2010	31-12-2009
Bezoldigingen	3 234	3 527
Voordelen na uitdiensttreding	86	128
Anderere voordelen	9	13
TOTAAL	3 329	3 668

32. Gebeurtenissen na de afsluiting

IMMOBEL heeft op 2 februari twee vlaggenschipprojecten verworven in Polen, hoofdzakelijk bestemd voor de ontwikkeling van kantoren:

- een gemengd project van kantoren en handel in het hart van Warshau (+/- 20.000 m²) en,
- een gemengd project in het centrum van Poznan, kantoor- en handelsruimte (+/- 7.600 m²).

Met uitzondering van die overnames, heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2010 tot en met 24 maart 2011, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur, die de financiële staten zou kunnen wijzigen.

33. Joint ventures

De gezamenlijk gecontroleerde vennootschappen worden onder nota 34 vermeld. De belangen van de Groep in deze vennootschappen worden in het rapport opgenomen door de methode van evenredige consolidatie, door hergroepering van de elementen lijn per lijn te gebruiken. Het aandeel van de joint ventures in de geconsolideerde financiële staten is opgesplitst als volgt:

	31-12-2010	31-12-2009
Totaal vaste activa	5	109
Totaal vlottende activa	84 934	81 100
Totaal langlopende verplichtingen	18 518	21 074
Totaal kortlopende verplichtingen	23 278	20 645
Totaal opbrengsten	3 885	1 992
Totaal kosten	2 950	2 734

34. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Vennootschappen die op 31 december 2010 deel van de Groep uitmaken:

Dochterondernemingen

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % ¹
Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)	0401 541 990	Waver	100,00
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise	-	Luxemburg	100,00
Deka Vastgoed	0417 100 196	Brussel	100,00
Demetex	0435 431 218	Waver	100,00
Duwol	0439 983 486	Waver	100,00
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)	0403 360 741	Brussel	100,00
Espace Nivelles	0472 279 241	Brussel	100,00
Foncière Jennifer	0464 582 884	Brussel	100,00
Foncière Montoyer	0826 862 642	Brussel	100,00
Harmonia	0444 218 131	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen (Investimmo)	0403 342 826	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap voor Verkavelingen (Lotinvest)	0451 565 088	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap voor Financiële Deelnemingen (CIPAF)	0454 107 082	Brussel	100,00
Noordwarande	0444 857 737	Brussel	76,00
Progex	0462 629 325	Brussel	100,00
Société Financière de Participations Industrielles (Sofipari)	0449 032 596	Brussel	100,00
The Green Corner	0443 551 997	Brussel	100,00
Veldimmo	0430 622 986	Brussel	100,00
WestSide	-	Luxemburg	100,00

1 Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

Joint ventures

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % ¹
Bella Vita	0890 019 738	Brussel	50,00
Château de Beggen	-	Luxemburg	50,00
Espace Trianon	0450 883 417	Embourg	50,00
Foncière du Parc	0433 168 544	Brussel	50,00
Ilot Ecluse	0441 544 592	Gilly	50,00
Intergénérationnel de Waterloo	0890 182 460	Brussel	50,00
Lex 2000	0403 364 996	Brussel	50,00
RAC 1	0819 582 791	Antwerpen	40,00
RAC 2	0819 585 959	Antwerpen	40,00
RAC 3	0819 588 830	Antwerpen	40,00
RAC 4	0819 593 481	Antwerpen	40,00
Universalis Park	0891 775 438	Brussel	50,00
Vennootschap Leopoldruimte	0435 890 977	Brussel	50,00
Vilpro	0437 858 295	Brussel	50,00

Geassocieerde deelnemingen

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % ¹
DHR Clos du Château	0895 524 784	Brussel	33,33
Espace Midi	0402 594 342	Brussel	20,00
Esplanade 64	0888 411 419	Brussel	25,00
Promotion Léopold	0439 904 896	Brussel	35,50

WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING - AANTAL ENTITEITEN	31-12-2010	31-12-2009
Dochterondernemingen - Globale integratie	19	18
Joint ventures - proportionele consolidatie	14	13
Geassocieerde deelnemingen - Vermogensmutatie	4	5
TOTAAL	37	36

Wijzigingen in 2010

Aanschaffingen:

- Château de Beggen - aanschaffing van 50 % van de aandelen van de vennootschap, proportionele consolidatie,
- Foncière Montoyer - inschrijving van 100 % van de aandelen van de vennootschap, globale integratie.

Verkopen:

- Verkoop van de deelneming in La Meute (10,24 % aangehouden), vermogensmutatie.

¹ Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondertekenende personen verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de geconsolideerde jaarrekening van NV IMMOBEL SA en haar dochterondernemingen per 31 december 2010 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS"), en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen; en
- het jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2010 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de gezamenlijke in de consolidatie opgenomen ondernemingen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd worden.

Namens de Raad van Bestuur:



Gaëtan Piret BVBA
Gedelegeerd Bestuurder



Baron Buysse CMG CBE
Voorzitter van de Raad van Bestuur

Verslag van de commissaris

over de geconsolideerde financiële staten afgesloten op 31 december 2010

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermelding.

Verklaring over de geconsolideerde jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België NV, afgekort Immobel NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde balans op 31 december 2010, de geconsolideerde resultatenrekening, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen. Het geconsolideerde balans totaal bedraagt 303.508 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 10.550 (000) EUR.

De jaarrekeningen van een aantal belangrijke vennootschappen opgenomen in de consolidatiekring werden gecontroleerd door andere revisoren. Onze verklaring over de hierbij gevoegde geconsolideerde jaarrekening is, voor zover deze betrekking heeft op bedragen betreffende deze vennootschappen, gesteund op de verslagen van deze andere revisoren.

Het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat, het kiezen en toepassen van geschikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de geconsolideerde jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risico-inschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de groep met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de geconsolideerde jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de geconsolideerde jaarrekening als geheel beoordeeld. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie, samen met de verslagen van andere revisoren waarop wij gesteund hebben, een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, en op basis van de verslagen van de andere revisoren, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2010, en van haar resultaat en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals aanvaard binnen de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

Bijkomende vermelding

Het opstellen en de inhoud van het geconsolideerde jaarverslag vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermelding op te nemen die niet van aard is om de draagwijdte van onze verklaring over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het geconsolideerde jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de groep wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 24 maart 2011

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.o. CVBA

Vertegenwoordigd door Pierre-Hugues Bonnefoy

Verkorte statutaire jaarrekening

(in duizenden EUR)

De statutaire jaarrekening van de moeder vennootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het jaarverslag en de jaarrekening van NV IMMOBEL en het verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

IMMOBEL NV
Regentschapsstraat 58
BE-1000 Brussel
België
www.immobel.be

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de statutaire jaarrekening van NV IMMOBEL.

Verkorte balans

	31-12-2010	31-12-2009
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	114 561	113 082
Immateriële vaste activa	12	21
Materiële vaste activa	1 014	1 076
Financiële vaste activa	113 535	111 985
VLOTTENDE ACTIVA	101 403	152 738
Voorraden	37 306	47 045
Vorderingen op ten hoogste één jaar	37 278	46 658
Geldbeleggingen	212	45 253
Liquide middelen	26 125	13 286
Overlopende rekeningen	482	496
TOTAAL DER ACTIVA	215 964	265 820
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	171 936	182 438
Kapitaal	60 302	60 302
Reserves	10 075	10 075
Overgedragen winst	101 559	112 061
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	3 022	4 651
Voorzieningen voor risico's en kosten	3 022	4 651
SCHULDEN	41 006	78 731
Schulden op meer dan één jaar	-	25 000
Schulden op ten hoogste één jaar	40 944	52 433
Overlopende rekeningen	62	1 298
TOTAAL DER PASSIVA	215 964	265 820

Verkorte resultatenrekening

	31-12-2010	31-12-2009
Bedrijfsopbrengsten	5 188	36 719
Bedrijfskosten	-10 045	-11 023
BEDRIJFSRESULTAAT	-4 857	25 696
Financiële opbrengsten	5 088	8 866
Financiële kosten	-1 648	-2 840
FINANCIEEL RESULTAAT	3 440	6 026
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	-1 417	31 722
Uitzonderlijke opbrengsten	671	4 783
Uitzonderlijke kosten	-4 604	-4 722
UITZONDERLIJK RESULTAAT	-3 933	61
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	-5 350	31 783
Winst van het boekjaar	-5 350	31 783
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	-5 350	31 783

Resultaatverwerking

	31-12-2010	31-12-2009
TE BESTEMMEN WINST	106 711	120 305
Te bestemmen winst van het boekjaar	-5 350	31 783
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	112 061	88 522
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	101 559	112 061
Over te dragen winst	101 559	112 061
UIT TE KEREN WINST	5 152	8 244
Vergoeding van het kapitaal	5 152	8 244

Samenvatting van de waarderingsregels

De **materiële vaste activa** worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel.

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende:

— Gebouwen	3 %
— Inrichtingskosten	5 %
— Meubilair en kantoomaterieel	10 %
— Informatica materieel	33 %
— Rollend materieel	20 %

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen** op meer dan één jaar en de vorderingen op ten hoogste één jaar worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde. De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter dekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overtoollig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.

Algemene inlichtingen

Benaming

IMMOBEL

Maatschappelijke zetel

Regentschapsstraat, 58
1000 Brussel - België
RPR Brussel - BTW BE 0405.966.675

Rechtsvorm van de Vennootschap

Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht, opgericht op 9 juli 1863, gemachtigd bij Koninklijk Besluit van 23 juli 1863.

Duur

Onbeperkt

Overschrijding van de statutaire drempels

(Art. 12 van de Statuten – uittreksels)

Elke (...) persoon die stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, moet aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten drie procent of meer bereiken van het totaal der bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van bijkomende verwerving van effecten zoals bedoeld in alinea 1, wanneer als gevolg hiervan, de stemrechten verbonden aan de verworven effecten vijf, tien, vijftien procent, enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, bereiken van het totale aantal bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht van effecten wanneer als gevolg hiervan de stemrechten zakken onder één van de drempels bedoeld in het eerste of tweede lid.

Wanneer een natuurlijk of rechtspersoon rechtstreeks of onrechtstreeks, in rechte of in feite, de controle over een vennootschap verwerft of overdraagt die ten minste drie procent bezit van het stemrechtentotaal van de vennootschap, moet hij aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen hiervan kennis geven.

Financiële diensten

- BNP Paribas Fortis
- KBC Bank
- ING België
- Banque Degroof

Investor relations

Philippe Opsomer
Tel.: 32(0)2/422.53.61 - Fax: 32(0)2/422.53.02
E-mail: philippe.opsomer@immobel.be

Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2010: 24 maart 2011
Gewone Algemene Vergadering 2011: 26 mei 2011
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2011: 31 augustus 2011
Bekendmaking van de jaarresultaten 2011: maart 2012
Gewone Algemene Vergadering 2012: 24 mei 2012

Verantwoordelijke uitgever

Joëlle Micha
Tel.: 32(0)2/422.53.57 - Fax: 32(0)2/422.53.02
joelle.micha@immobel.be

Website

www.immobel.be

Belangrijkste Vertalingen

Lindsay Edwards
Christine Leroy

Druk

Snel

Grafisch ontwerp en productie

www.chriscom.be

Belangrijkste foto's

© Georges De Kinder (Projecten)
© Laurent van Steensel (Portretten)

Andere foto's en virtuele beelden ©

Archi 2000 – Art & Build – Conix Architects –
© Image Pixelab.be – © www.laurentphotoaerial.be
(Alexandre Laurent) – Studio Arne Quinze – TV “FCM Architects-Baudouin Courtens & Associés” – V.D.H. Ch. Sateur – Yellowstone – CBA – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio

IMMOBEL tracht de wettelijke voorschriften in verband met de intellectuele rechten maximaal na te leven. Ze nodigt elke persoon, die zich desalniettemin zou benadeeld voelen, uit om contact met haar op te nemen.

Ce rapport est disponible en français, en néerlandais et en anglais.
This report is available in English, in Dutch and in French.
Dit verslag is beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels.

Le texte original de ce rapport est en français.
The original text of this report is in French.
De oorspronkelijke tekst van dit verslag is in het Frans.



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL
Naamloze Vennootschap
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België