



NEW OPPORTUNITIES



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL is al meer dan 145 jaar een topspeler in vastgoedontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en recentelijk ook in de groeiemarkten van Centraal-Europa, en meer in het bijzonder in Polen. Dat IMMOBEL zowel bedrijvig is in de sector van de kantoren, als van het residentieel vastgoed, verkavelingen en occasioneel ook het commercieel vastgoed, garandeert een gediversifieerde projectportefeuille. Door haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, promoten en beheren. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

► BLACK PEARL
Stad Brussel – Art&Build

Building the future,





adding value.

[Inhoud]

02	Interview met de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder
04	Markante gebeurtenissen
07	Financiële informatie en kerncijfers
10	Corporate Governance verklaring
22	Evolutie van de vastgoedmarkt
34	IMMOBEL en duurzame ontwikkeling
36	Vastgoedontwikkeling
38	<i>België</i>
58	<i>Groothertogdom Luxemburg</i>
64	<i>Polen</i>
70	Vastgoedportfolio: overzicht
72	Beheersverslag
83	Geconsolideerde jaarrekeningen
	Verkorte statutaire jaarrekening
120	Verslag van de Commissaris
121	Verkorte statutaire jaarrekening (NV)
124	Algemene inlichtingen

Diversificatie in Centraal-Europa: een belangrijk keerpunt in de evolutie van IMMOBEL

De residentiële sector en de sector van de verkavelingen leverden prima resultaten op, voor de verkavelingen was het zelfs een recordjaar.

72 MEUR

werd in de aankoop van nieuwe projecten geïnvesteerd



“Naast de ontplooiing op de Poolse markt, breidde IMMOBEL zijn portfolio verder uit, een portfolio die vandaag naast 375 ha verkaveling, ook zowat 208.000 m² kantoren en 179.000 m² residentiële oppervlakte omvat.”

– Gaëtan Piret –

Hoe oogt het boekjaar 2011 van IMMOBEL in de huidige moeilijke economische omstandigheden en na een jaar van grote onzekerheid?

Baron Buysse – Hoewel de situatie op de Brusselse kantoormarkt niet bepaald makkelijk was en is, haalde IMMOBEL in 2011 toch beduidend betere resultaten dan in 2010. Daaruit blijkt nog maar eens hoe belangrijk het is om te diversifiëren in onze vakgebieden, een diversificatie waar we vijf jaar geleden mee startten. Die verschillende sectoren kunnen van jaar tot jaar zeer wisselende inkomsten opleveren; maar wanneer een bepaalde sector minder goed presteert, nemen de andere meestal de fakkel over. En dat is overduidelijk gebeurd in 2011.

Gaëtan Piret – De residentiële sector en de sector van de verkavelingen leverden prima resultaten op, voor de verkavelingen was het zelfs een recordjaar. Hierdoor werden onze cijfers weer in evenwicht gebracht, een compensatie voor de kantoormarkt die het moeilijker had. Ook onze geografische dekking draagt bij tot een betere spreiding van de risico's: de investeringen en ontwikkelingen in Polen en Luxemburg beloven alvast toekomstige successen voor de Groep. Deze twee landen zullen bijdragen tot het standhouden van onze cijfers in de komende jaren.

Is de strategie van IMMOBEL ingrijpend veranderd in deze negatieve conjunctuur?

B.B. – We hebben een ambitieus strategisch plan uitgevoerd: het opzetten van een breed spectrum van vastgoed-

projecten, wat een optimale risicospreiding garandeert; het beheer van opvallende ontwikkelingsprojecten, wat mogelijk werd gemaakt door onze versterkte competenties; de lancering op de markt van deze projecten zo goed mogelijk voorbereiden; onze aanwezigheid in het Groothertogdom Luxemburg en Polen, dat wij als onze tweede markt beschouwen, nog versterken en tenslotte ook Europese groeimarkten onder de loep nemen. De Raad van Bestuur heeft immers de strategische ontwikkeling in Centraal-Europa sterk aangemoedigd.

G.P. – Deze strategie van diversificatie in Centraal-Europa werd geconcretiseerd in februari 2011 en was een belangrijk keerpunt in de evolutie van IMMOBEL. Zo hebben we twee kantoorontwikkelingsprojecten aangekocht in Polen: het eerste is een gemengd project van kantoren en handelsgebouwen in het centrum van Warschau (20.000 m²), het tweede - waarvan de reconstructie al aan de gang is -, ligt in het economisch en commercieel hart van Poznan (7.600 m² kantoren en “retail”). De overige projecten betreffen de verwerving, samen met een partner, van 7 terreinen, voornamelijk gelegen in Warschau.

In de nasleep van al deze acquisities werd “IMMOBEL Poland” opgericht, met een beheer- en ontwikkelingscentrum.

Wat waren de grootste verwezenlijkingen van IMMOBEL in 2011?

G.P. – Zoals reeds aangestipt, was er de ontplooiing op de Poolse markt. Daarnaast breidde IMMOBEL zijn portfolio verder uit, een portfolio die vandaag naast 375 ha verkaveling, ook zowat 208.000 m² kantoren en 179.000 m² residentiële oppervlakte omvat (aandeel van de Groep IMMOBEL). Al deze projecten zitten in verschillende vorderingsstadia en voor sommige werd de commercialisering al

opgestart, nadat de nodige vergunningen werden verkregen. Bijna 72 MEUR werd in de acquisitie van nieuwe projecten geïnvesteerd en dat is heel wat.

Hoe ziet u de toekomst? Hebt u vertrouwen in de evolutie van IMMOBEL?

B.B. – De financiële structuur van IMMOBEL is gezond en onder controle. De uitgestippelde strategie werpt haar vruchten af. De diversificatie van onze portefeuille en de verruiming van ons geografisch werkveld staan garant voor van een betere risicospreiding. Polen heeft een bijzonder groot economisch groeipotentieel, groter dan dat van België. Het vertrouwen van de aandeelhouders moedigt ons aan om zo verder te doen. We willen hen dan ook uitdrukkelijk danken voor dit vertrouwen, dat ze ons al die jaren hebben geschonken. Als beloning daarvoor, zal de Raad van Bestuur - na analyse van de resultaten en de lopende projecten -, het voorstel doen aan de Algemene Vergadering om het dividend te verhogen van 1,25 naar 1,75 EUR, wat neerkomt op een verhoging van 40 %.

G.P. – De langlopende projecten die we de voorbije jaren op de sporen hebben gezet, zullen in de komende jaren vorm krijgen. Zo zal bijvoorbeeld in 2012, de bouw starten van het residentiële project *Bella Vita*. We hebben ook de nodige vergunningen verkregen voor het kantoorproject *Black Pearl*, waarvan de bouwwerken in de tweede jaarhelft van 2012 zullen beginnen. Voor nog een ander (residentieel) project, *Charmeriaie*, zal de eerste bouwphase aanvangen in 2012. En om het belang van de residentiële afdeling te beklemtonen, is het nuttig om aan te stippen dat IMMOBEL meewerkt aan de ontwikkeling van maar liefst 2.100 woningen.

We zetten ook aanzienlijke menselijke en financiële middelen in, om voor onze



Gaëtan Piret¹
Gedelegeerd Bestuurder

Baron Buysse CMG CBE
Voorzitter van de Raad van Bestuur

nieuwe projecten het BREEAM certificaat² te verkrijgen. En we zijn goed bezig, onder meer met het project *Forum* of voor toekomstige realisaties zoals het project *Black Pearl* of *Bella Vita*, waarvoor hoge milieunormen worden gehaald.

We hebben het grootste vertrouwen in onze drie vakgebieden en we blijven investeren in de toekomst.

B.B. – Onze partners, het Uitvoerend Comité en onze medewerkers leveren elke dag weer fantastisch werk en verdienen onze dank daarvoor. Dank ook aan onze klanten die ons telkens weer hun vertrouwen geven. En tot slot danken we ook onze aandeelhouders voor hun steun aan de strategie die wij voeren en voor hun vertrouwen in de evolutie en de vooruitzichten van IMMOBEL.



“De Raad van Bestuur zal voorstellen aan de Algemene Vergadering om het dividend te verhogen van 1,25 naar 1,75 EUR, wat neerkomt op een verhoging van 40 %.”

– Baron Buysse –

1. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Gaëtan PIRET als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap GAËTAN PIRET bvba.
2. BREEAM staat voor “Building Research Establishment Environmental Assessment Method”. Het is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen ter wereld.

[Markante gebeurtenissen]

2011 werd vooral gekenmerkt door de volgende gebeurtenissen in:

België

Verkopen

- **Verkoop van een commercieel project aan de groep Decathlon - Waver:** Op 25 mei 2011 opende Decathlon, op een terrein van 6 ha 26 a, een nieuwe verkoopoppervlakte van 4.400 m², met meer dan 400 bijhorende parkeerplaatsen. IMMOBEL werd belast met de gesloten ruwbouw van het gebouw, de inrichting van de parkeerruimte en de omgeving. De eerste steen werd gelegd op 15 december 2010.
- **Verkoop van het gebouw South Crystal aan Ethias - Brussel (Sint-Gillis):** De vennootschappen IMMOBEL, Soficom Development, CFE en Besix RED sloten, in partnership, op 29 juni de verkoop af van het gebouw met de naam South Crystal, gelegen aan de Fonsnylaan, 13 tot 18 in Sint-Gillis, aan de maatschappij Ethias, voor een bedrag van ongeveer 30 MEUR, alle taksen inbegrepen.

Aankoop

- **Verwerving Papeblok - Tervuren:** IMMOBEL verwierf de vennootschap die eigenaar is van de site Papeblok in Tervuren, waarop 4 woongebouwen worden gepland met ongeveer 60 appartementen.

Verhuur

- **Ondertekening van de huurovereenkomst voor Belair met de Regie der Gebouwen (Federale Politie) - Brussel:** Er werd met de Regie der Gebouwen een huurovereenkomst getekend voor 65.000 m², die zal ingenomen worden door de Federale Politie in het Belair project (voormalig *Rijks Administratief Centrum*), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.

Voorlopige oplevering

- De Groep IMMOBEL leverde ook fase 3 van het project Forum op aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, die eind 2009 was voorverkocht. De oplevering verliep volgens de planning en het contract.

Verkavelingen

- Er werden voor 50 ha gronden aangekocht, bestemd voor urbanisatie.

Financiering

- IMMOBEL onderhandelde met haar banken de vernieuwing van haar “corporate” kredietlijn voor een totaal bedrag van 85 MEUR en een looptijd van 3 jaar.
- In 2011 heeft de Groep – alleen of met haar partners – kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor ongeveer 288 MEUR (100 % participatie).
- IMMOBEL rondde ook de plaatsing van obligaties op 5 jaar met succes af. Zo haalde ze op één dag 30 MEUR op aan 7 % (aangevuld met 10 MEUR op 13 februari 2012). Met deze uitgifte kan IMMOBEL haar financiële middelen uitbreiden om zo haar strategie van groei en diversifiëring te onderbouwen, onder meer met verwervingen in Centraal-Europa en ook in de Belux.



◀ SOUTH CRYSTAL
Brussel (Sint-Gillis) – A.2R.C (Michel Verliefden)



▼ DECATHLON
Waver – Pierre Sauveur



◀ PAPEBLOK
Tervuren – Jaspers, Eysers & Partners – A.-concept

Groothertogdom Luxemburg

Overdracht

- Na de start van de werken in het *Green Hill* project (Château de Beggen) werden 51 appartementen verkocht in 2011, en 73 in totaal sinds het begin van het project (in partnership).

Verhuur

- IMMOBEL verhuurde voor 1.229 m² kantoren aan Fujitsu Technology Solutions, in het project *WestSide Village*.



◀ OKRAGLAK
Poznan – RKW Rhode
Kellermann Wawrowsky

▼ GREEN HILL
Dommeldange
Christian Bauer & Associés



Polen

Naar aanleiding van de uitbouw van een tweede “home market” in Polen, richtte IMMOBEL de vennootschap “IMMOBEL Poland” op, die toezicht uitoefent op het beheer van de Poolse projecten.

Aankopen

- IMMOBEL verwierf in februari 2011 twee gemengde kantoor- en winkelprojecten, het ene in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m²) en het andere pal in het centrum van Poznan (nagenoeg 7.600 m²).
- Vervolgens ging IMMOBEL van start met de heropbouw/zware renovatie van haar gemengd kantoor- en winkelproject in het midden van Poznan, nadat

al bijna 24 % was voorverhuurd aan huurders met naam.

- IMMOBEL kreeg ook de “zoning confirmation” voor haar gemengd kantoor- en winkelproject in de stadskern van Warschau, en bereidt momenteel de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor.
- Op 10 november 2011 verwierf IMMOBEL (participatie van 50 %), 7 gronden in Polen, van de vennootschap Ruch. Deze gronden bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m² kantoren/winkels en woonruimte. Het gaat om één van de grootste verwervingen op de Poolse vastgoedmarkt in 2011. Vijf

gronden liggen in Warschau (Wronia/Prosta straat, Jana Kazimierza straat, Kierbedzia straat, Krakowska straat, Duracza straat), één in Gdansk (Kopernika straat) en de laatste in Krakau (Pokojulaan).

85 % van de verworven portefeuille is in Warschau gelegen

Financiering

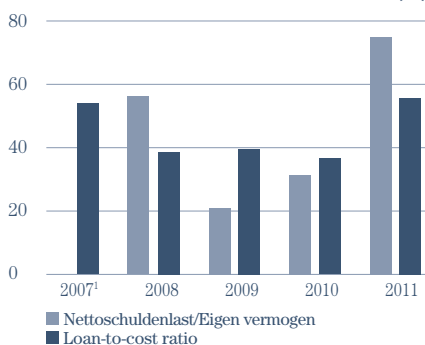
- IMMOBEL kreeg een “project financing” voor de ontwikkeling van het *Okraglak* project in Poznan. Het gaat om 10 MEUR voor 2 jaar.

[Financiële informatie en kerncijfers]

GECONSOLIDEERDE BEDRIJFSRESULTATEN / NETTORESULTATEN (MEUR)



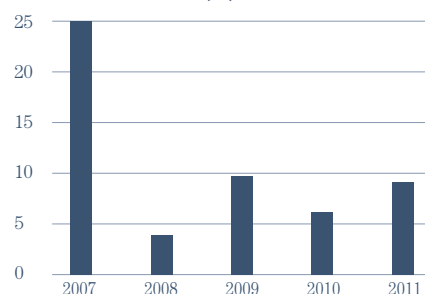
RATIO NETTOSCHULDENLAST / EIGEN VERMOGEN EN LOAN-TO-COST RATIO* (%)



De netto financiële schuldenlast omvat alle financiële schulden (kort- en langlopend) verminderd met de thesaurie.

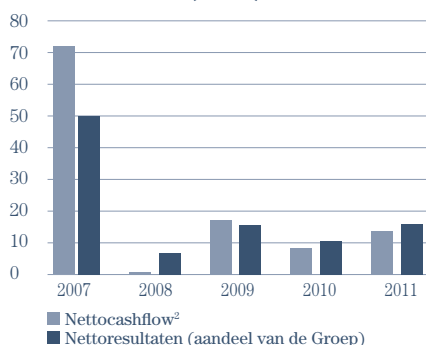
* Financiële schulden/Voorraden

RENDEMENT OP EIGEN VERMOGEN (%)

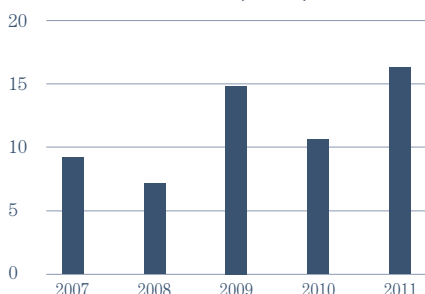


Het rendement op het eigen vermogen wordt berekend ten opzichte van het gemiddelde van het eigen vermogen in het begin en aan het einde van het boekjaar.

NETTOCASHFLOW / NETTORESULTAAT (MEUR)



NETTOWINST UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN (MEUR)



NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (EUR)



16,2 MEUR

geconsolideerde nettowinst

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...)

Belangrijkste elementen van de geconsolideerde staten (MEUR)

Resultatenrekening	2007	2008	2009	2010	2011
Bedrijfsopbrengsten	142,3	58,5	113,0	85,6	81,1
Bedrijfskosten	-129,4	-47,4	-93,5	-72,4	-58,6
Bedrijfsresultaat	12,9	11,1	19,4	13,2	22,6
Financieel resultaat	-6,6	-4,3	-4,0	-4,9	-5,4
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	3,8	2,3	0,0	2,9	0,3
Resultaat vóór belastingen	10,1	9,1	15,4	11,2	17,5
Belastingen	-1,0	-2,0	-0,7	-0,7	-1,3
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	9,1	7,1	14,7	10,5	16,2
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	41,1	-0,2	0,9	0,0	0,0
Resultaat van het boekjaar	50,2	6,9	15,6	10,5	16,2
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	50,2	6,9	15,6	10,6	16,2

Balans	2007	2008	2009	2010	2011
ACTIVA					
Vaste activa	27,3	15,9	13,2	11,4	5,8
Immateriële vaste activa en goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	5,4	2,9	3,4	3,6	2,5
Financiële vaste activa	20,7	12,7	9,3	7,5	1,3
Overige	1,2	0,3	0,6	0,3	1,0
Vlottende activa	393,1	303,3	345,3	292,1	401,0
Voorraden	224,6	262,0	260,3	240,8	327,9
Thesaurie	132,7	15,8	67,7	34,2	47,0
Afgeleide financiële instrumenten	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige	35,6	25,5	17,3	17,1	26,1
Totaal der activa	420,4	319,2	358,5	303,5	406,8

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA					
Totaal eigen vermogen	206,2	152,7	168,7	172,1	182,8
Langlopende verplichtingen	49,7	86,6	69,3	71,9	112,6
Financiële schulden	29,5	71,2	58,8	65,6	109,3
Overige	20,2	15,4	10,4	6,3	3,3
Kortlopende verplichtingen	164,5	79,9	120,5	59,4	111,4
Financiële schulden	91,8	30,5	44,9	22,5	74,3
Afgeleide financiële instrumenten	0,0	1,5	2,2	1,8	1,8
Overige	72,7	47,9	73,4	35,1	35,2
Totaal der passiva en eigen vermogen	420,4	319,2	358,5	303,5	406,8

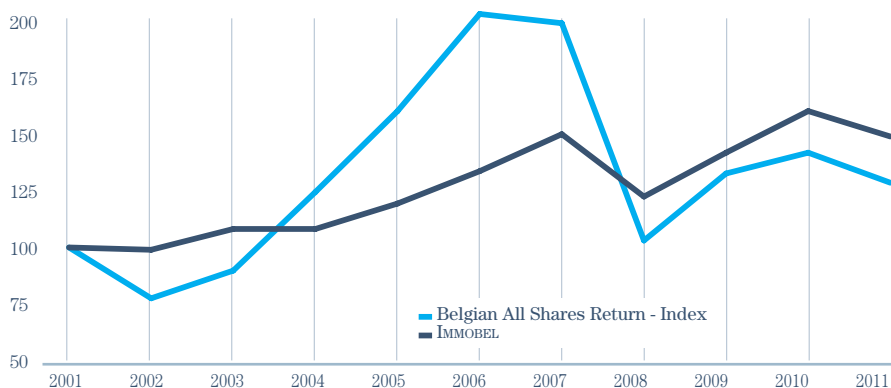
Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers IMMOBEL Groep (MEUR)	2007	2008	2009	2010	2011
Cashflow ¹	72,2	0,7	17,2	8,5	14,0
Nettowinst, aandeel van de Groep	50,2	6,9	15,6	10,6	16,2
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	206,2	152,7	168,7	172,2	182,8
Beurskapitalisatie	178,1	61,8	101,8	130,2	101,8

Gegevens per aandeel (EUR)	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal aandelen aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Cashflow	17,5	0,2	4,2	2,1	3,4
Nettowinst uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,2	1,7	3,6	2,6	3,9
Nettowinst, aandeel van de Groep	12,2	1,7	3,8	2,6	3,9
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	50,0	37,1	40,9	41,8	44,4
Bruto dividend	12,0	0,0	2,0	1,25	1,75
Gewoon netto dividend	9,0	0,0	1,5	0,94	1,3125

Beurscijfers	2007	2008	2009	2010	2011
Koers op 31 december (EUR)	43,2	15,0	24,7	31,6	24,7
Hoogste notering (EUR)	49,8	43,4	24,7	32,9	34,0
Laagste notering (EUR)	36,5	11,2	11,0	23,0	23,4
Koers/netto boekwaarde	0,9	0,4	0,6	0,8	0,6
Bruto return op 1 jaar ²	18,4 %	-31,7 %	64,8 %	36,0 %	-17,8 %
Bruto dividend/koers	27,8 %	0,0 %	8,1 %	4,0 %	7,1 %
Netto dividend/koers	20,8 %	0,0 %	6,1 %	3,0 %	5,3 %

VERGELIJKING VAN DE RETURN VAN IMMOBEL MET DE RETURN VAN DE BELGISCHE BEURS OP 10 JAAR



328 MEUR
projecten in voorraad

9,1 %
rendement op eigen vermogen

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

2. Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden en kapitaal terugbetalingen betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode)/eerste koers van de periode

[Corporate Governance verklaring]



◀ REGENCY
Stad Brussel – Maatschappelijke
zetel van IMMOBEL

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

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

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

Beslissingsorganen

De Raad van Bestuur

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



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), 53 jaar, behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Université Libre de Bruxelles. Hij 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), 56 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 Lid van het Internationaal Comité NYSE. Voordien was hij CEO van RTL Group en Gedelegeerd Bestuurder van GBL (Groep Brussel Lambert).

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Naam	Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres
Baron BUYSSE	Voorzitter van de Raad (onafhankelijk)	13 november 2007	2012	c/o Bekaert NV, Diamant Building, Auguste Reyerslaan 80, 1030 Brussel
Gaëtan PIRET ¹	Gedelegeerd Bestuurder	10 mei 1995	2015	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Didier BELLENS ²	Bestuurder (onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Belgacom NV, Koning Albert II-laan 27, 1030 Brussel
Maciej DROZD	Bestuurder	8 september 2010	2013	c/o Eastbridge Group Sp. z o.o., 104/122 Marszałkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Maciej DYJAS	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Eastbridge Group Sp. z o.o., 104/122 Marszałkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Marc GROSMAN	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium, Marcel Broodthaersplaats 8b2, 1060 Brussel
Luc LUYTEN	Bestuurder (onafhankelijk)	19 novembre 2007	2015	c/o Bain & Company Belgium Inc., Blue Tower, Louizalaan 326 (24 ^{ste} verdieping), 1050 Brussel
Marek MODECKI	Bestuurder (onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Concordia Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 65/79, PL-00-697 Warschau (Polen)
Wilfried VERSTRAETE	Bestuurder (onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Euler Hermes SA, 1 rue Euler, F-75008 Parijs (Frankrijk)
Laurent WASTEELS	Bestuurder (onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Wasteels S.à r.l., 5 allée Guillaume Apollinaire, MC-98000 Monaco

1. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Gaëtan PIRET als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap GAËTAN PIRET bvba.

2. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Didier BELLENS als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ARSEMA bvba.



Maciej DROZD (4), 47 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), 48 jaar, studeerde af in Informatica en Bedrijfsbeheer aan de Universiteiten van Warschau en 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 GROSMAN (6), 57 jaar, heeft zijn Master van het Institut Supérieur de Gestion vervuld 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, met 1.600 winkels in 65 landen. Sinds 2006 is hij meerderheidsaandeelhouder van het damesmodemerken Jennyfer. Hij is ook Lid van de Raad van Toezicht van Eastbridge S.à r.l. en Bestuurder van Bata Shoes.



Luc LUYTEN (7), 58 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 Venoot te worden. Hij is Senior Partner van Bain & Company in de Benelux.



Marek MODECKI (8), 53 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 in Warschau en Brussel gevestigde investeringsmaatschappij gespecialiseerd 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 en 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 hij Lid van de Raad van Toezicht van Argos SA, Clif SA, Atlantis SA, Metalexport SA, Prokom Software SA en Concordia Espirito Santo Investment Ltd. Momenteel is hij Lid van de Raad van Toezicht van Pegas Nonwovens SA (Tsjechische Republiek).



Wilfried VERSTRAETE (9), 53 jaar, studeerde Economische Wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde een Master in Financieel Management aan VLEKHO Brussel. Hij volgde ook het IEP-programma van 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 & SpecialtyGroup. Hij was van mei 2004 tot oktober 2006 Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nederlandse kredietverzekeraar Atradius NV. Hij 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), 56 jaar, is licentiaat in de Economische en Sociale Wetenschappen (FNDP Namur) 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 S.à r.l. Hij is Economisch en Sociaal Adviseur van de Prinselijke Regering en Ere-Consul van het Koninkrijk België in het Vorstendom Monaco, twee openbare mandaten die hij in Monaco uitoefent.

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.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL zal de volgende jaren inspanningen leveren inzake genderdiversiviteit. De wet zal ten vroegste pas op 1 januari 2017, en misschien maar in 2019, van toepassing zijn op de Raad van Bestuur. Ten dien einde heeft de Raad van Bestuur een Comité opgericht, samengesteld uit de Voorzitter van de Raad en de Gedelegeerd Bestuurder, alsook Didier Bellens en Luc Luyten.

Het Audit & Financieel Comité

Het AFC bestaat uit minstens 3 Bestuurders die geen uitvoerende bevoegdheden hebben binnen IMMOBEL, waarvan een meerderheid onafhankelijke Bestuurders zijn en waarvan ten minste

De Leden van het AFC en haar Voorzitter worden door de Raad van Bestuur voor maximaal vier jaar benoemd.

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

**Het Bezoldigings-
& Benoemingscomité**

Het BBC bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders, waarvan een meerderheid onafhankelijk is en over de nodige deskundigheid op het gebied van bezoldigingsbeleid beschikt.

De Leden van het BBC en haar Voorzitter worden door de Raad van Bestuur benoemd voor maximaal vier jaar.

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

Het Investerings- & Activabeheercomité

Het IAC bestaat uit minstens 3 Bestuurders, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder.

Samenstelling:

In 2011 kwam het IAC vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.



Het Management Comité

De voornaamste taken van het Management Comité 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.

Samenstelling:

Gaëtan PIRET (1), Voorzitter,
Philippe HELLEPUTTE,
Christian KARKAN en
Philippe OPSOMER, Leden.

Er bestaat geen enkele verwantschap tussen de Leden van het Management Comité.

In 2011, kwam het Management Comité drie keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

Het "curriculum vitae" van de Leden van het Management Comité (met uitzondering van dat van de Gedelegeerd Bestuurder – cfr. supra) kan als volgt worden samengevat:



Philippe HELLEPUTTE (2), 60 jaar, startte in 1977 bij IMMOBEL als Juridisch Adviseur, nadat hij eerder twee jaar voor Coopers & Lybrand werkte. Hij is sinds 1984 verantwoordelijk voor de activiteiten van afdeling verkavelingen van de Groep, is Gedelegeerd Bestuurder van Lotinvest, Bestuurder van een aantal dochterondernemingen van de Groep IMMOBEL en sinds 1987 lid van het Uitvoerend Comité. Hij is Licentiaat in de Rechten (UCL), lid van het BIV en Adviseur-Generaal bij UPSI-BVS.



Christian KARKAN (3), 48 jaar, trad in januari 2009 in dienst bij IMMOBEL als Head of Development en heeft een ruime ervaring in vastgoed in tal van Europese landen. Hij startte zijn carrière in de vastgoedsector in 1986, toen hij aan de slag ging bij Healey & Baker (nu Cushman & Wakefield) als deskundige in kantoren, verhuur en investeringen. Tussen 1989 en 1993 stond hij in voor de vastgoedprojecten bij Fibelaf. In 1995 werd hij Vennoot bij Cushman & Wakefield en in 2000 Equity Partner toen hij aan het hoofd kwam van het investeringsteam. Hij studeerde Marketing aan de EPHEC, is Lid van het BIV en het RICS en heeft een diploma Bedrijfsmanagement.



Philippe OPSOMER (4), 49 jaar, werd in 2007 CFO van IMMOBEL. Zijn carrière begon hij in de banksector, om in april 1989 over te stappen naar Nestlé België, waar hij 9 jaar werkte op de afdelingen Finance, Audit, IT en Logistiek. In november 1997 maakte hij de overstap naar Econocom Belux. Hij oefende 10 jaar lang diverse senior managementfuncties uit in deze groep, zowel voor de Belux als voor Frankrijk, op het gebied van Finance, Operations en IT. Hij verliet Econo-

com in november 2007 (als CFO, Products & Services Benelux). Hij is Handelsingenieur (Solvay Business School 1987) en heeft heel wat ervaring in Finance en Administration.

Het Uitvoerend Comité

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. Het voert de beleidslijnen van IMMOBEL uit die de Gedelegeerd Bestuurder acht deel uit te maken van de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité.

Onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder,

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

Samenstelling:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Pierre DELHAISE¹,
Bartłomiej HOFMAN²,
Philippe HELLEPUTTE³,
Christian KARKAN⁴,
Jean-Louis MAZY⁵,
Joëlle MICHA⁶,
Paul MUYLDERMANS⁷ en
Philippe OPSOMER⁸, Leden.

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

Het "curriculum vitae" van de Leden van het Uitvoerend Comité (met uitzondering van dat van de Leden van het Management Comité – cfr. supra) kan als volgt worden samengevat:



Pierre DELHAISE (5), 61 jaar, begon in 1984 bij IMMOBEL als bedrijfsjurist nadat hij eerst 7 jaar lang had gewerkt op de studie van Notaris Marc Bernaerts in Brussel. Hij is lid van het Instituut voor Bedrijfsjuristen en is momenteel Head of Legal Services van IMMOBEL. Hij is Licentiaat in de Rechten (RUG) en heeft ook een Licentie Notariaat (VUB) en een Licentie Europees recht (ULB). Tevens is hij houder van een Common law certificate van het St. Catherine's College (Cambridge).



Bartłomiej HOFMAN (6), 37 jaar, werkt sinds 2011 voor de Groep als verantwoordelijke van de Poolse dochteronderneming (Head of "IMMOBEL Poland") en is lid van het

RICS. Voordien maakte hij vanaf 1999 deel uit van de vastgoedteams van Knight Frank en DTZ, die gespecialiseerd zijn in kantoorvastgoed. Sinds 2005 is hij Gedelegeerd Bestuurder van het Oostenrijks beleggingsfonds Europolis, als verantwoordelijke van de investeringen en ontwikkelingen van kantoren en magazijnen in Polen. Hij heeft een Licentie Internationale Relaties van de Universiteit van Warschau en een Postgraduaat in Schatting van Onroerende Goederen (Warsaw Technical University).



Jean-Louis MAZY (7), 56 jaar, ving zijn loopbaan bij IMMOBEL in 2001 aan als Adviseur en daarna Lid van het Uitvoerend Comité. Hij staat momenteel in voor grote ontwikkelingsprojecten in Brussel, en voor de relaties van de Groep met de overheidsdiensten. Eerder was hij al Lid van het Uitvoerend Comité van de Vastgoedbevak Cibix CommVA (van 1999 tot 2001). Zijn professioneel leven begon als Inspecteur van Financiën (1979 tot 1996). Vervolgens

was hij CFO van de Groep P&V (van 1990 tot 1997). Hij heeft een Licentie Economische Wetenschappen (ULB) en volgde een Advanced Management Program aan de Harvard Business School.



Joëlle MICHA (8), 42 jaar, ging in 2000 van start bij de Groep als Secretaris-Generaal van de sicafi Cibix (Reit). Sinds 2007 is ze Head of Corporate Affairs en Compliance Officer van IMMOBEL. Voordien werkte ze vier jaar als Advocate op het kabinet Loeff Claey Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden. Vervolgens werkte ze bij de FSMA (ex-CBFA) op de afdeling Toezicht op de financiële informatie en op de markten. Ze heeft een Licentie in de Rechten (UCL) en een Licentie in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde ook het certificaat "Certified European Financial Analyst", dat door de ABAP/BVFA wordt verleend. Ze is tevens Bestuurder van vennootschappen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.



Paul MUYLDERMANS (9), 57 jaar, werkt sinds 2002 bij IMMOBEL als Head of Project Management. Voordien was hij Commercieel Directeur bij Valens (Groep Eiffage). Hij is Burgerlijk Ingenieur (KUL) en heeft een Postgraduaat van de RUG. Hij is ook AMP 1997 van het Insead en "Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)".

Bezoldigingsverslag

Procedure voor de uitstippeling van het bezoldigingsbeleid

Van de Bestuurders:

In 2011 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders toe, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het reglement van de Raad van Bestuur, en in punt I.2.8. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur. 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 (en meer bepaald in andere beursgenoteerde vennootschappen). Deze bezoldiging omvat 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 prestatiegebonden bezoldiging 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 ontvangen 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 en voor het Management Comité.

Er werd in 2011 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid.

Van de Leden van het Management Comité:

In 2011 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van

1. Head of Legal Services en verzorgt het Secretariaat van het Uitvoerend Comité.
2. Head of IMMOBEL Poland; Lid van het Uitvoerend Comité sedert 14 december 2012
3. Head of Landbanking
4. Vaste vertegenwoordiger van REALEYDE DEVELOPMENT sprl; Head of Development
5. Vaste vertegenwoordiger van Jean-Louis MAZY sprl; Advisor
6. Permanent vertegenwoordiger van JOMI sprl; Head of Corporate Affairs. Verzorgt het Secretariaat-Generaal van de Raad van Bestuur en van de Comités van IMMOBEL, alsook dat van haar filialen. Zij is eveneens "Compliance Officer" van IMMOBEL.
7. Vaste vertegenwoordiger van Paul MUYLDERMANS bvba; Head of Project Management
8. Vaste vertegenwoordiger van ASAP CONSULTING sprl; Head of Finance en verzorgt het Secretariaat van het Management Comité.

het Management Comité toe, zoals uiteengezet in punt III.4. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar 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 Management Comité 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 Management Comité 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: de Gedelegeerd Bestuurder stelt de bezoldiging voor aan het BBC, welke op zijn beurt de prestaties van het Management Comité beoordeelt. De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging behoort toe aan de Raad van Bestuur. 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 Management Comité is bedoeld om:

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

Er werd in 2011 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Management Comité. In elk geval heeft de Raad van Bestuur besloten om de nieuwe bepalingen inzake uitstel van variabele bezoldigingen vanaf het boekjaar 2012 toe te passen (2011 zijnde een overgangsjaar).

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 bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur bedraagt 450.000 EUR per jaar voor het geheel van zijn verantwoordelijkheden, zowel als Voorzitter van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, als, sedert 11 mei 2011, in zijn hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Toezicht van "IMMOBEL Poland". Daarenboven woont hij eveneens de vergaderingen van de verschillende Comités van de Raad van Bestuur bij, hetzij het BBC, het AFC en het IAC.

- Het mandaat van niet-uitvoerende 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 extralegaal 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 Comités. 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 Secretariaat-Generaal, 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 2011 wordt vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn bruto bedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	Aanwezig- heden RvB	Aanwezig- heden AFC	Aanwezig- heden BBC	Aanwezig- heden IAC	Bezoldiging
Baron BUYSSE	5/5	4/4 (genodigde)	2/2 (genodigde)	4/4 (genodigde)	450 000 EUR ¹
Gaëtan PIRET	5/5	4/4 (genodigde)	2/2 (genodigde)	4/4	zie pagina 17
ARSEMA sprl ²	3/5	4/4	2/2	-	50 000 EUR
Maciej DROZD	4/5	4/4	-	-	12 500 EUR
Maciej DYJAS	4/5	-	-	4/4	12 500 EUR
Marc GROSMAN	5/5	-	-	3/4	12 500 EUR
Luc LUYTEN	5/5	-	2/2	-	25 000 EUR
Marek MODECKI	5/5	-	2/2	-	25 000 EUR
Wilfried VERSTRAETE	3/5	4/4	-	4/4	50 000 EUR
Laurent WASTEELS	4/5	-	-	-	25 000 EUR
Totale bruto bezoldiging					662 500 EUR

1. Een tegemoetkoming in de autoleasingkosten inbegrepen

2. Vertegenwoordigd door zijn vast vertegenwoordiger Didier BELLENS

Van de Leden van het Management Comité:

De bezoldiging van de Voorzitter en van de Leden van het Management Comité 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, na 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.

De variabele bezoldiging wordt toegekend, op voorstel van het BBC, na de Raad van Bestuur die de Jaarrekening per 31 december van het afgelopen jaar vaststelt.

Bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Leden van het Management Comité voor het boekjaar 2011

De principes en het verband tussen bezoldiging en prestaties:

De bezoldiging van de Leden van het Management Comité 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 nieuwe investeringen (acquisities) en
 - het risicobeheer en de risicobeheersing gedurende het afgelopen boekjaar.

Deze drie criteria komen elk voor 1/3 tussen bij de vaststelling van de kwantitatieve variabele bezoldiging en zijn verbonden met de gerealiseerde prestaties van de Groep.

Indien de minimumdoelstellingen niet bereikt zijn, is geen enkele variabele vergoeding voor het desbetreffend criterium verschuldigd.

- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Management Comité op individuele basis dienen te moeten halen.

Het relatieve belang van de verschillende bestanddelen van de bezoldiging:

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

Op basis van de prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2011 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Management Comité tussen 1 januari en 31 december

2011, vertegenwoordigde het variabele deel van de bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder 51,56 % van de totale basisbezoldiging voor 2011, en deze voor de andere Leden 55,42 % van de totale basisbezoldiging.

Vanaf 2012 (variabele bezoldiging opeisbaar in 2013) en conform de wet, zal de variabele bezoldiging van een Lid van het Management Comité worden gespreid wanneer deze 1/4 van de totale bezoldiging overschrijdt; aldus zal de helft van de totale variabele bezoldiging worden toegekend in 2012 en het 3^e en 4^e kwart van de variabele bezoldiging van 2012 zal worden toegekend, voor zover de doelstellingen verbonden aan deze variabele bezoldiging werden verwezenlijkt, respectievelijk over een periode van twee jaar (2012-2013) en over een periode van drie jaar (2012-2013-2014). Voor deze spreiding, is de rendabiliteit van het eigen vermogen het kwantitatief criterium waarmee wordt rekening gehouden.

Bedrag van de bezoldigingen en andere voordelen, die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de andere Leden van het Management Comité (zie samenstelling op pagina 14):

	Gedelegeerd Bestuurder	Andere leden
Basisbezoldiging	484 858,32 EUR	820 988,72 EUR
Variabele bezoldiging	250 000,00 EUR	455 000,00 EUR
Individuele pensioentoezegging	Nihil	51 559,59 EUR
Bedrijfswagen	24 000,00 EUR	19 856,25 EUR
Andere voordelen	Nihil	Nihil

Een Lid van het Management Comité geniet 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 Management Comité, 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 Management Comité 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, met

uitzondering van de uitgestelde variabele bezoldiging, zoals hierboven vermeld.

Beoordeling van de prestaties:

Onder leiding van zijn Voorzitter, onderzoekt en beoordeelt de Raad van Bestuur regelmatig zijn eigen prestaties en deze van zijn Comités, evenals de doeltreffendheid van de bestuursstructuur van IMMOBEL, met inbegrip van het aantal, de rol en de verantwoordelijkheden van de verschillende Comités die door de Raad van Bestuur werden opgericht.

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

Elk jaar legt de Raad van Bestuur, op voorstel van het BBC, de doelstellingen van de Gedelegeerd Bestuurder voor het komende boekjaar vast en beoordeelt zijn prestaties over de voorbije periode, overeenkomstig de bestaande procedure. Deze beoordeling van de prestaties van de Gedelegeerd Bestuurder dient ook voor de bepaling van het variabele deel van zijn jaarlijkse bezoldiging.

De individuele bezoldiging van de Leden van het Management Comité wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, en na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. Er is een variabele bezoldiging van de Leden van het Management voorzien: hun bezoldiging is gekoppeld aan de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de evaluatieperiode en de evaluatiemethode.

Aandelen en opties op aandelen

De bezoldiging van de Leden van het Management Comité 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 Management Comité 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 Management Comité.

Vertrek

De vergoeding die de Groep IMMOBEL eventueel aan een Lid van het Management Comité 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 Management Comité, 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 Management Comité:

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

Er bestaat geen bijzonder invorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, gezien de variabele bezoldiging maar zal worden toegekend na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Gewone Algemene Vergadering.

Interne controle en risicobeheer

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.

Nochtans 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 (vereiste details).

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

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 drie 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 & Financieel Comité, een Bezoldigings- & Benoemingscomité, een Management Comité en een Uitvoerend Comité.

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

Een risicocultuur:

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

De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:

IMMOBEL beschikt over een Ethische en Integriteitscode die de principes van goed gedrag beschrijft die van toepassing zijn voor elke Bestuurder, maar ook voor de leden van het Management Comité 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 Management Comité, 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 Management Comité: 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 AFC.

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

Controlewerkzaamheden

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

- De invoering van een stelselmatische "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 IAC.
- 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 Management Comité en/of Uitvoerend Comité en aan het AFC.

- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de organen van de Directie en voor het AFC.
- 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 AFC is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, meent het AFC 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 AFC 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 AFC 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 AFC herbekijken of het noodzakelijk is om een interne auditor in te schakelen.

Reglementeringen en procedures

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

In 2011 pasten de Bestuurders de procedure van toepassing in geval van een belangenconflict, zoals voorzien in de artikelen 523 en 524 W. Venn., en zoals beschreven in het Corporate Governance Charter, één maal toe. Daarnaast vond tussen de Groep IMMOBEL enerzijds en de Leden van het Management Comité, de

Leden van het Uitvoerend Comité en de andere medewerkers anderzijds geen enkele transactie plaats waarop bovengenoemde procedure werd toegepast.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

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 ope-

ratie 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 FSMA 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 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.

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

Gerechtelijke en arbitrage procedures

De Raad van Bestuur van IMMOBEL verklaart dat er geen enkele gouvernementele tussenkomst, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure bestaat, die een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben, of zou kunnen hebben gehad in een recent verleden, op de financiële positie of rendabiliteit van de Vennootschap en dat er, naar haar weten, geen situaties of feiten zijn welke deze gouvernementele tussenkomst, proces of arbitrage zouden veroorzaken.

Inlichtingen omtrent het maatschappelijk kapitaal

31 december 2011	Aantal	Verbonden stemrechten
Gewone aandelen	4 121 934	4 121 934

Structuur van het aandeelhouderschap

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 (per 7 september 2010):

Aandeelhouders	Stemrechten	% v/h aandeleentotaal
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 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06 %
KBC ASSURANCES 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. Dochteronderneming van de KBC GROUP NV

3. Dochteronderneming van KBC VERZEKERINGEN NV

Elementen die een invloed zouden kunnen hebben op een publiek overnamebod op effecten van de Vennootschap

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het **toegestaan kapitaal**, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van 50.000.000 EUR op de data en op de wijzen vast te stellen door de Raad van Bestuur, en dit gedurende een periode van 5 jaar, te tellen vanaf de publicatie van de machtiging in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging zal verlopen op 7 december 2012.

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

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011,

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

De Raad van Bestuur werd bovendien bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20 %) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20 %) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste twintig dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd

toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging of de vervreemding van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

De regels van toepassing op de **benoeming en vervanging van Bestuurders**, alsook op de **wijziging van Statuten** van de Vennootschap zijn deze voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

De **clausules inzake verandering van controle** opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 13 april 2011, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen.

Andere tussenkomende personen Commissaris

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Laurent Boxus, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. De vaste honoraria van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren naar aanleiding van de studie en het nazicht van de Statutaire en Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL bedroegen 41.200 EUR (exclusief BTW). De honoraria met betrekking tot het nazicht van de statutaire jaarrekeningen van de filialen bedroegen 133.750 EUR (exclusief BTW).

Hoofdbetaalagent

Fortis Bank is de Hoofdbetaalagent van IMMOBEL voor een onbepaalde termijn. De bezoldiging bestaat uit een commissie, die als volgt berekend wordt:

- **Coupons en inkomsten op effecten fysiek aangeboden:** 4,00 % van het netto-bedrag van de coupon + 0,10 EUR per coupure van coupon + BTW
- **Coupons en inkomsten op effecten onder vorm van effectenrekening:** 0,20 % van het netto-bedrag van de coupon + BTW

[Evolutie van de vastgoedmarkt]

België

De vastgoedmarkt voor kantoren in 2011 en vooruitzichten voor 2012¹

Brussel

De kantoormarkt in Brussel is dubbel. Enerzijds werd een positieve trend waargenomen in het CBD waar de beschikbaarheidsgraad daalde van 7,3 % naar 6,8 %. Het vooruitzicht van een terugkeer naar een markt in evenwicht in het CBD is reëel, en ook zeer welkom. Anderzijds blijven de gede-centraliseerde zone en de Ring het zeer moeilijk hebben, met een hoge beschikbaarheidsgraad die nog steeds stijgt, en zeer weinig vraag. De lage activiteit

in projectontwikkeling (ook in het CBD) en de toenemende reconversie van kantoorgebouwen naar alternatief gebruik zijn symptomen van de barre marktomstandigheden, maar kunnen op de middellange tot lange termijn deze markt naar een zeker evenwicht brengen.

Het investeringsvolume voor alle types van gebouwen steeg met 20-30 % in 2011 tot ongeveer 1,85 miljard EUR in vergelijking met een 5-jarig gemiddelde van meer dan 3 miljard EUR. De vraag naar "core" producten met een zekere inkomstenstroom en een laag ingeschat risico (zoals kantoren met huurcontracten van lange duur en bekende shopping centra) blijft zeer hoog, en de markt voor deze producten blijft zeer liquide. De markt voor secundaire producten begint ook tekenen van leven te vertonen, maar wel aan prijsniveaus die historisch laag liggen.

Huurmarkt

Opname

De totale opname op de Brusselse kantoormarkt bedroeg 350.000 m². Dit cijfer is historisch laag en een substantiële daling in vergelijking met 2010. De ergst getroffen sector is die van de privébedrijven. Enkel de opname door Europese Instellingen steeg, dankzij de transactie van het Capital gebouw aan het Schumanplein (45.000 m²) die de grootste transactie van het jaar was. Regionale steden kenden eveneens een daling in opname.

De opname door de Belgische Overheid was zeer laag in 2011, gedeelte-

HUURMARKT

Brussel	2010	2011	Vooruitzicht 12 maanden
Stock (in miljoen m ²)	13,0	13,0	→
Opname totaal (in m ²)	469 000	350 000	→
Beschikbaarheidsgraad (in %)	11,2	11,1	↘
CBD (in %)	7,3	6,8	↘
Buiten CBD (in %)	18,2	18,8	→
Opleveringen (in m ²)	281 000	111 000	→
Tophuurprijs (in EUR/m ² /jaar)	310	300	↘
Topkwartielhuurprijs (in EUR/m ² /jaar)	218	222	→
Gemiddelde huurprijs (in EUR/m ² /jaar)	171	171	→

INVESTERINGSMARKT

Brussel	2010	2011	10-jarig gemiddelde	Trend 2012
Kantoren	900	1 077	1 800	→
Industrie	85	255	170	↘
Retail	230	295	510	→
Andere	170	217	450	↗
Totaal	1 400	1 850	2 900	→

1. Bron: Jones Lang LaSalle

lijk omwille van de patstelling bij de vorming van een nieuwe regering, die slechts doorbroken werd tegen het einde van het jaar, op 6 december, toen de nieuwe regering de eed aflegde.

Beschikbaarheid & aanbod

De beschikbaarheidsgraad heeft naar onze mening zijn piek in de huidige cyclus bereikt in het tweede trimester 2010 (11,5 %), daalde vervolgens naar 11,2 % eind 2010, en naar 11,1 % eind 2011. Er is een brede kloof tussen de beschikbaarheidsgraad in het CBD, 6,8 %, en die in de gedecentraliseerde zone en in de periferie, die respectievelijk 16,8 % en 21,4 % bedragen.

Ongeveer 180.000 m² kantooroppervlakte verdween uit de kantorenstock als gevolg van reconversie voor andere doeleinden, hetgeen een stijging betekent in vergelijking met de 130.000 m² van 2010.

Huurprijzen

Gedurende 2011 bleven de faciale huurprijzen vrij stabiel, met lichtjes dalende tophuurprijzen voor uitzonderlijke gebouwen, en de meer representatieve gewogen gemiddelde huurprijs en topkwartielhuurprijs die lichtjes steeg.

Het aanbod van huurvrije periodes en andere incentives bleef hoog. Een analyse van een selectie van transacties gedurende het jaar toont een gemiddeld verschil tussen faciale huurprijzen en reële huurprijzen tussen 15 % en 20 %.

Vooruitzichten

Het toekomstige aanbod van nieuwe kantoorruimte blijft zeer laag en deze daling zou kunnen leiden tot een verdere daling van de beschikbaarheid in 2012, vooral in nieuwe en recente gebouwen.

De stijgende interesse voor liggingen in de nabijheid van grote openbare verkeersknooppunten blijft een doorslaggevend argument voor beslissingen inzake herlocatie, een trend die zich naar onze mening in de voorzienbare toekomst zal verderzetten.

Investeringsmarkt

Investeringsvolume

Het totale investeringsvolume in België in 2011 steeg wezenlijk in vergelijking met 2010, naar een totaal van ongeveer 1,85 miljard EUR. De kantoorsector bleef relatief stabiel in vergelijking met vorig jaar, maar de industriële en retail-sector kenden een grote stijging. Niettemin overtroffen alleen de resultaten van de industriële sector het 10-jarig gemiddelde.

Belgische investeerders (59 %) nemen nog steeds het grootste deel van het transactievolume voor hun rekening, met vooral verzekeringsmaatschappijen in de “core” sector en private investeerders en ontwikkelaars in meer opportunistische aankopen.

Rendement

Toprendementen voor standaard huurcontracten zijn naar onze mening 6-6,5 % in het CBD in Brussel en 7-7,25 % daarbuiten, ook al worden er weinig of geen topinvesteringsproducten aangeboden op de markt. Rendementen voor gebouwen met lange vaste huurcontracten blijven onveranderd en zijn zeer standvastig rond 5 % gebleven in de laatste 3 jaar.

Toprendementen voor industriële oppervlakten daalden lichtjes omwille van sterke vraag van gespecialiseerde investeerders en het lage aanbod aan interessante producten, en staan nu op ongeveer 7 %.

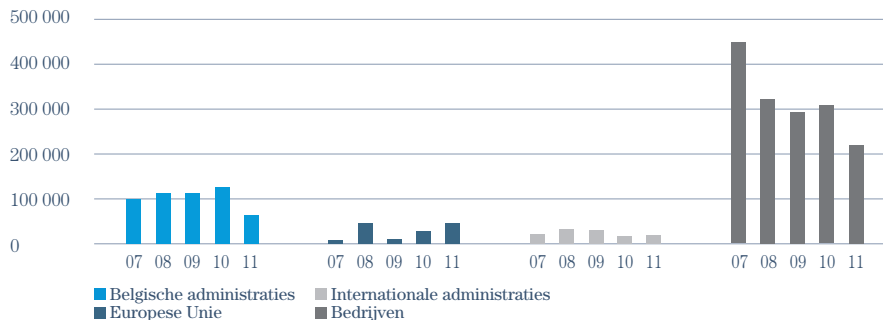
Rendementen voor winkelvastgoed bleven hoog omwille van sterke concurrentie tussen investeerders voor alle types van topproducten. Topliggingen in winkelstraten bleven populair bij vermogende private investeerders aan rendementen onder 5 % en de beste winkelcentra bleven erg in vraag aan rendementen van 5-5,25 %. Er is wel nog steeds een immens verschil tussen referentiewinkels en meer speculatieve producten die nog niet lang genoeg hun succes bewezen hebben. Omwille van de structuur van huurcontracten in België danken beleggingen in winkelvastgoed hun succes aan de ligging van het goed, of het nu gaat om winkelstraten, shoppingcentra of baanwinkels.

Vooruitzichten 2012

In het komende jaar zullen naar onze mening de trends van 2011 verdergezet worden. Rendementen van vastgoedbeleggingen zullen zeer aantrekkelijk blijven in vergelijking met andere beleggingsproducten, voor zover de inkomstenstroom ofwel gegarandeerd wordt door lange huurcontracten met solvabele huurders (kantoren) of gebaseerd zijn op een bewezen mogelijkheid om opnieuw te verhuren aan aantrekkelijke voorwaarden (bekende winkellocaties en logistiek).

Waar deze elementen niet aanwezig zijn, zijn er tekenen dat private investeerders en private vastgoedbedrijven meer en meer geïnteresseerd zijn om te investeren. Volgens sommigen is de bodem van de cyclus bereikt en ze rekenen op een mogelijke toekomstige waardeinstijging. Anderen verkiezen gewoon een tastbare investering in vastgoed boven waardepapier dat op één dag tijd kan smelten voor de zon. De toekomst zal het uitwijzen, maar in het verleden lag dit vaak aan de basis

EVOLUTIE VAN DE KANTOOROPNAME IN BRUSSEL PER SECTOR



van fortuinen. Wat duidelijk is, is dat deze types van producten alleen verkoopbaar zijn in de huidige markt als er een drastische en vaak pijnlijke prijsverlaging geweest is in verhouding tot historische vergelijkingspunten.

Waals Gewest

We beschouwen Waals-Brabant hier als deel uitmakend van de Brusselse periferie, en bijgevolg beschouwen we Luik, Charleroi en Namen als de drie grootste markten in Wallonië, met een stock van in totaal 1 miljoen m² kantoren.

De totale opname was ongeveer 39.000 m² in 2011. In Namen en Luik werd een opname geregistreerd van 3.000 m² elk, minder dan 1/3 van het cijfer van 2010. Voor de grootste transacties van het jaar waren, zoals gewoonlijk, openbare instanties verantwoordelijk, en dit jaar vonden die plaats aan beide uiteinden van de regio. In Doornik werden *Château-Rempart 2 & 3*, in totaal ongeveer 9.300 m², opgenomen door de Regie der Gebouwen, en in Verviers kocht het Stadsbestuur 19.170 m² in de rue du Gymnase, waarvan om en bij 13.170 m² voor eigen gebruik.

Er werden geen nieuwe ontwikkelingen opgeleverd in 2011 in de drie grootste markten in Wallonië, en de beschikbaarheidsgraad blijft zeer laag, onder 3 %. Er zijn twee projecten in opbouw in Namen, die in 2012 opgeleverd worden, waaronder 5.600 m² in het Namur

Office Park. Er zijn geen opleveringen gepland in Luik of Charleroi.

Tophuurprijzen in Charleroi en Namen bleven naar onze mening stabiel op respectievelijk 125 EUR/m²/jaar en 160 EUR/m²/jaar. Naar onze mening zijn de tophuurprijzen in Luik licht gestegen, met ongeveer 3,85 % in vergelijking met 2010, tot een nieuw niveau van 135 EUR/m² per jaar.

De kantoorinvesteringsmarkt was relatief inactief, maar het is duidelijk dat er grote interesse zou zijn voor topproducten die op lange termijn verhuurd zijn aan een solvabele gebruiker.

Vlaams Gewest

Antwerpen is de belangrijkste kantoormarkt in Vlaanderen. De opname in het 4^e trimester was 25.000 m² in totaal, wat het totaal voor het jaar op 95.000 m² bracht. Hoewel dit iets lager is dan in 2010, is het ongeveer in lijn met het 10-jarig gemiddelde.

Zoals in voorgaande trimesters bleef de vraag van de privésector dalen, terwijl de activiteit in de openbare sector stabiel gebleven is. Wat het aanbod betreft, was er een lichte stijging van de globale beschikbaarheid tot 10,8 %, vermits gebruikers grotere ruimten verlieten om naar kleinere te verhuizen.

Er wordt een daling verwacht van de globale beschikbaarheid in Antwerpen op korte termijn, met slechts

één belangrijke ontwikkeling in aanbouw, namelijk het Onyx gebouw van 12.000 m², in het Ring district. Hoewel er weinig ontwikkelingen gepland zijn op korte termijn, zijn er een aantal ontwikkelingen gepland die kunnen opgestart worden zodra de vereiste voorverhuuringsgraad bereikt is. Die projecten zijn onder andere het Nieuw Zuid, City Link 2 en Berchem X, allemaal samen goed voor een capaciteit van 200.000 m². Op het einde van het 4^e trimester zag het er niet naar uit dat deze projecten op korte termijn speculatief gelanceerd zouden worden.

In feite is de keuze in het topsegment van de markt zeer beperkt, vooral voor plateaus van meer dan 2.000 m². Hoewel de gemiddelde kantoorruimte die gehuurd wordt in Antwerpen rond de 500 m² draait, hebben een aantal grote gebruikers noodgedwongen hun huurcontracten vernieuwd, omwille van het gebrek aan nieuwe ruimten, buiten projecten die voor eigenaars-gebruikers bestemd zijn.

Tophuurprijzen in het CBD bleven stabiel op 145 EUR/m²/jaar voor het derde opeenvolgende trimester. In het Ring district stegen tophuurprijzen met 3 % tot 140 EUR/m²/jaar. Een kleine huurtoename wordt verwacht in 2012, vooral op basis van een tekort aan aanbod van nieuwe ruimten in 2 districten, het CBD en de Ring. Huurvrije perioden en andere incentives blijven een belangrijk

deel uitmaken van huuronderhandelingen. Gebruikelijk worden verminderingen van 8-10 % toegestaan op de nominale huurprijs, wat veel is maar toch nog onder de bedragen blijft die nodig zijn in de gedecentraliseerde zone en de periferie van Brussel.

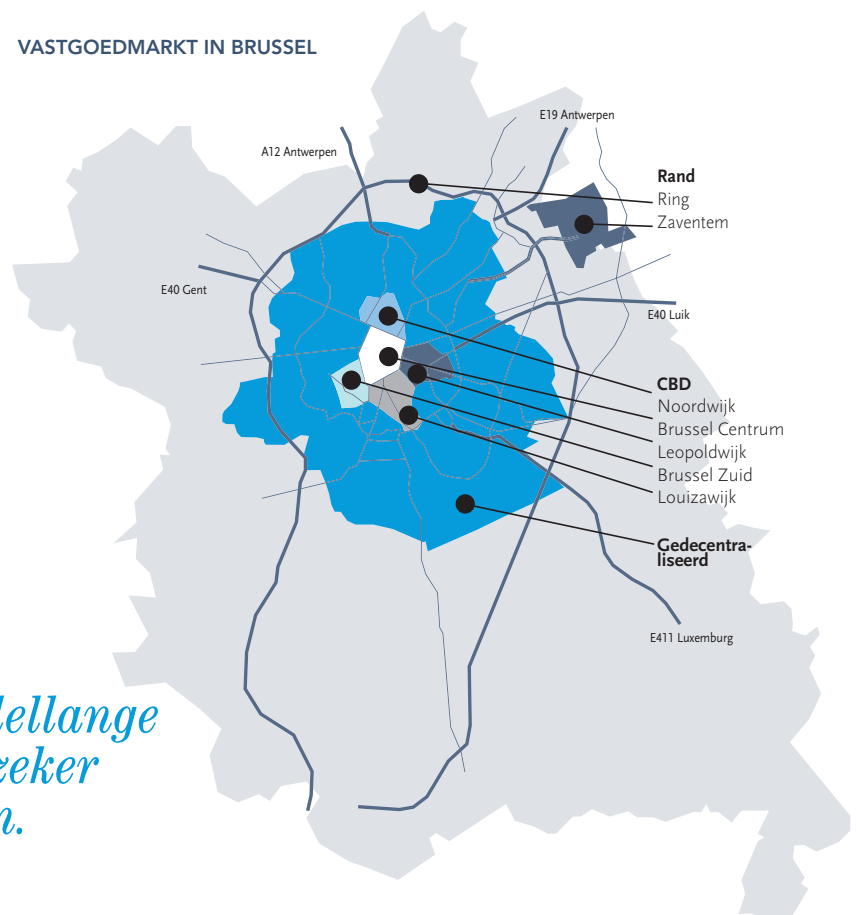
Hoewel de kantoormarkt in Gent aan belang gewonnen heeft in de laatste jaren (variërend in de laatste 3 jaar van 40.000 m² tot 60.000 m² in topjaar 2010), blijft Antwerpen veruit de belangrijkste stad met een gemiddelde kantoeropname van rond de 100.000 m² over deze periode.

Steden zoals Leuven en Mechelen variëren erg van jaar tot jaar, tussen 5.000 m² en 25.000 m², afhankelijk van één of twee grote transacties. Er was één grote transactie in Leuven in 2011, waar Acerta 10.000 m² kantoren opnam.

Tophuurprijzen zijn 155 EUR/m²/jaar voor Leuven, 140 EUR/m²/jaar voor Gent, 135 EUR/m²/jaar voor Mechelen en 130 EUR/m²/jaar voor Hasselt.

Wat investeringen betreft was de grootste transactie in Q4 de aankoop voor 63,2 MEUR van de City Link door Mercator. De grootste transactie van het jaar in Vlaanderen was de aankoop door Dexia Verzekeringen van De Kam building in Brugge, dat op lange termijn verhuurd is aan de overheid. Het toprendement voor huurcontracten van 6 tot 9 jaar bleef stabiel op 7 %.

VASTGOEDMARKT IN BRUSSEL



De markt zou op middellange tot lange termijn een zeker evenwicht terugvinden.

De Belgische residentiële vastgoedmarkt in 2011¹

+4,4 %

investeringen in de Belgische
residentiële vastgoedmarkt

206.000 EUR

gemiddelde prijs van een
appartement in Brussel

Investerings in de Belgische residentiële markt

Vergeleken met de investeringen in de residentiële markt over de laatste drie kwartalen van 2010, valt een stijging met 4,4 % te noteren, tot 20 miljard EUR op het eind van het derde kwartaal 2011². Het aantal geregistreerde transacties liep dan weer met 0,1 % terug. Daaruit blijkt dat de waarde van het residentiële vastgoed steeg, terwijl het inflatieniveau hoger was in 2011 dan in 2010.

Dit investeringscijfer valt onder meer te verklaren door de daling in 2011 van de vaste rentevoeten voor de hypotheekleningen aan gezinnen, om in september op 3,93 % uit te komen. Het totale bedrag van de hypotheekleningen beliep meer dan 18 miljard EUR en leunt zo nauw aan bij het bedrag na afloop van de eerste drie kwartalen van 2010.

Evolutie van de marktprijzen

De analyses per type van vastgoed tonen aan dat de gemiddelde prijzen van woonhuizen, villa's en appartementen allemaal met 4 % of bijna 4 % stegen ten opzichte van 2010. In 2011 werd ongeveer eenzelfde aantal transacties voor dergelijk vastgoed afgesloten als in 2010, namelijk 47.000 verkopen.

Gewone woonhuizen

De gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen klimt met 4,0 % tot 187.000 EUR. Het aantal transacties

voor dergelijk vastgoed nam met 2,2 % toe.

Volgens de cijfers van de FOD Economie lag de prijs van een gewoon woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2011 op gemiddeld 346.000 EUR, wat een verhoging van 1,8 % is. In zes gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gaan de gemiddelde prijzen onder 276.000 EUR eind 2011: Anderlecht, Jette, Koekelberg, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node. Ganshoren gaat nu boven de 276.000 EUR.

In het Vlaams Gewest wordt in 2011 voor een gewoon woonhuis gemiddeld 201.000 EUR betaald, of 6,3 % meer dan in 2010. De hoogste prijzen worden op het einde van het jaar vooral opgetekend in de zone die loopt van de Brusselse rand tot Leuven. Bepaalde kustgemeenten, waaronder Knokke-Heist, leggen ook hoge niveaus voor. De laagste prijzen zijn nog altijd te vinden in de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen.

De prijzen voor gewone woonhuizen in het Waals Gewest halen in 2011 een gemiddelde van 142.000 EUR en dikten dus met 3,3 % aan vergeleken met vorig jaar. In Waals-Brabant overschrijden bepaalde gemeenten nu 276.000 EUR.

Villa's

De gemiddelde prijs ligt op 329.000 EUR en steeg dus 3,8 %. In 2011 vonden ongeveer evenveel transacties (meer dan 12.000 verkopen) voor villa's plaats als in 2010.

Appartementen

Vergeleken met 2010 gingen de gemiddelde prijzen van appartementen globaal met 3,9 % naar boven. De gemiddelde prijs bedraagt 193.000 EUR in 2011. Wel slonk het aantal transacties voor appartementen met 1,08 %, om op iets minder dan 28.000 uit te komen.

Voor een appartement in Brussel moest in 2011 gemiddeld 206.000 EUR worden neergeteld, wat 3,6 % meer is dan in 2010. De hoogste gemiddelde prijs is nog altijd voor Sint-Lambrechts-Woluwe, terwijl de gemiddelde prijzen ook aan een opmars bezig zijn in de gemeenten Schaarbeek en Oudergem, maar dalen in de gemeente Watermaal-Bosvoorde.

Het Vlaams Gewest tekent een gemiddelde van 198.000 EUR op, wat een stijging van 4,7 % is ten opzichte van 2010. Enkele gemeenten aan de kust en in de buurt van Antwerpen slagen er eind 2011 in om boven de 276.000 EUR te gaan.

De gemiddelde prijs voor appartementen in het Waals Gewest tikte ten opzichte van 2010 met 4,1 % aan tot 150.000 EUR.

Besluit

De index van de vastgoedactiviteit van de Federatie van Notarissen stabiliseerde in het eerste halfjaar van 2011, om in het derde kwartaal iets te verzwakken, zoals gewoonlijk tijdens de zomervakantie. In het derde kwartaal van 2011 lag de index wel hoger dan in het derde kwartaal van 2010. De cijfers van de Nationale Bank van België vertellen dat het totale bedrag van de hypotheekleningen gestaag slonk tussen mei en augustus. Dat ging gepaard met een stijging van de hypotheecaire

rente tussen januari en juli. Ook blijkt dat ondanks de daling van de vaste rentevoeten tot een bodem van 3,72 % in november 2011, het aantal leningen dat werd toegekend aan gezinnen - de grootste groep van kopers van baksteen - in het begin van het vierde kwartaal blijft afnemen. In 2010 was het net in die periode dat één van de grootste volumes toegekende hypotheekleningen van het jaar werd waargenomen, naar aanleiding van de wijziging in de BTW-regelgeving.

Hoewel er in 2011 meer in vastgoed werd geïnvesteerd dan in 2010 is er toch een kleine terugval in het aantal transacties. Volgens de makelaars bleef de vraag wel groot, maar namen de gezinnen meer tijd om na te denken over hun aankoop, gezien het onzekere klimaat. De economische omstandigheden zorgden er ook voor dat een groter aantal kandidaat-kopers geen hypotheecaire lening toegekend kregen. Bovendien werden bepaalde kopers sinds meer dan een jaar aangemoedigd om hun aankoopplannen uit te voeren alvorens de rentevoeten weer zouden klimmen. We zagen dus eerder een concentratie van aankopen in een korte termijn, dan een gelijkmatige spreiding. Al deze factoren verklaren het geringer aantal verkopen in 2011.

De gemiddelde prijs voor gewone woonhuizen nam in 2011 met 4 % toe op het Belgisch grondgebied. De transacties voor dergelijk vastgoed gingen met 2,2 % de hoogte in. Van de drie Gewesten ligt de gemiddelde prijs voor gewone woningen het hoogst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met 346.000 EUR.

De gemiddelde prijs voor villa's klom weer in de drie Gewesten om voor 2011 af te klokken op 329.000 EUR. Het aan-

tal transacties steeg lichtjes, namelijk 0,5 %. De hoogste gemiddelde prijs voor een villa is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vinden, namelijk 1.048.000 EUR, of een verhoging met 17,5 % ten opzichte van 2010!

De gemiddelde prijs voor appartementen gaat omhoog in de drie Gewesten. De hoogste gemiddelde prijs is weer voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met 206.000 EUR. In 2011 nam het aantal transacties voor dergelijk vastgoed met 1,8 % af.

1. Bron: DTZ

2. De statistieken van de FOD Economie worden gebruikt als basis voor dit verslag. Ze zijn op 1 februari 2012 niet meer bijgewerkt sinds het derde kwartaal van 2011. Met het oog op samenhang zullen de vergelijkingen met 2010 dan ook uitsluitend gebaseerd zijn op de eerste drie kwartalen van 2011.

De Belgische vastgoedmarkt van de verkavelingen in 2011¹

In ons jaarverslag van 2010 voorspelden we dat het aantal bouwgrondtransacties voor 2010 zou sporen met het cijfer van 2009. Uiteindelijk trokken de positieve resultaten van het laatste trimester van 2010 (6.022 transacties) het aantal verkopen van bouwgrond voor 2010 met ongeveer 12,5 % op, om af te klokken op een totaal van 19.779 transacties. Voor de eerste drie trimesters van 2011 ligt het aantal transacties op 12.806. Dat is dus een daling van ongeveer 7 % ten opzichte van de eerste drie trimesters van 2010. Gezien het aantal transacties dat in het vierde trimester van 2010 werd afgesloten, zal het volume voor 2011 waarschijnlijk onder dat van 2010 gaan. Wel gaan de verkoopprijzen ietwat naar omhoog.

Gaan we even terug in de tijd. In 1989 werden er nog 46.271 bouwgronden verkocht. Sindsdien ging het aantal transacties dus gedurig naar beneden. De oorzaak is te zoeken bij de schaarste aan beschikbare grond en bij de complexe procedures.

Ook het aantal bouwvergunningaanvragen neemt regelmatig af sinds 2006. Vanaf 2004 evolueerde tevens het type woning. Nu worden er meer bouwvergunningen aangevraagd voor

appartementengebouwen dan voor eengezinswoningen.

Uit de studies blijkt dat de Belgische bevolking blijft aangroeien, maar ook dat het aantal personen per woning verkleint. Er zullen in de toekomst voldoende uitgeruste terreinen beschikbaar moeten zijn om te voldoen aan de toenemende behoeften aan woningen.

En daar wringt het schoentje soms. Door de complexe regionale regelgeving, de voortdurende aanpassingen en de nieuwe vereisten duurt het alsmear langer om vergunningen te krijgen en neemt de juridische onzekerheid toe.

Zowel in het Vlaams als in het Waals Gewest kunnen de stedenbouwkundige vergunningen voor groepswooningbouw vaak pas uitgevoerd worden mits een bijkomende procedure voor verkavelings- of bebouwingsvergunningen.

Onlangs werd de wetgeving hier en daar veranderd. In het Vlaams Gewest bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat in een verkaveling zowel de stedenbouwkundige als de sociale lasten evenals de verplichting om een aantal bescheiden woningen te bouwen bij tekortkoming door de ontwik-

Sinds 2004 worden er meer bouwvergunningen aangevraagd voor appartementengebouwen dan voor eengezinswoningen.

kelaar, van rechtswege en op diens kosten door de overheid kunnen uitgevoerd worden. In het Waals Gewest is de regelgeving op de bebouwingsvergunning, die de verkavelingsvergunning vervangt, op 1 september 2010 van kracht geworden. Een omzendbrief van 3 juni 2010 en een vademecum dat op 6 februari 2012 werd voorgesteld, zetten dit nieuw instrument mee op de sporen en leggen de normbepalingen van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (CWATUPE) vast. De nieuwe dossiers moeten dus aan deze nieuwe regelgeving beantwoorden. Het resultaat van die nieuwe regelgeving zal nauwlettend in het oog moeten gehouden worden. Het is immers de bedoeling om tot een bebouwing van (hogere) kwaliteit te komen, ook al moeten we toegeven dat het zeer moeilijk is om dit van juridische normen te verwachten.

1. Informatie gebaseerd op de eerste drie kwartalen van 2011

+12,5 %

verkopten van bouwgrond
in 2010

12.806

transacties voor de drie eerste
trimesters van 2011

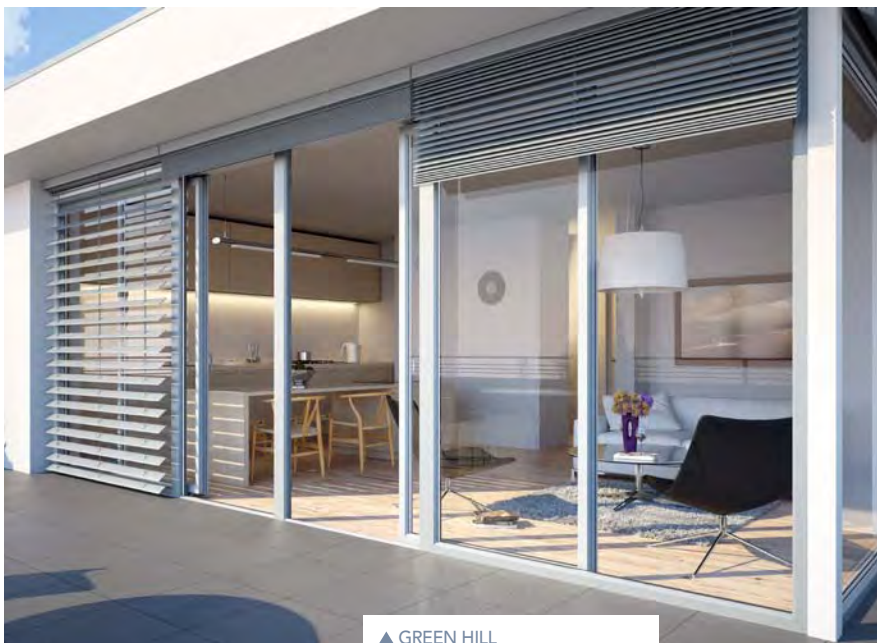


◀ TIENNE GALOP & RUE DU CHÊNE
Chastre

Groothertogdom Luxemburg

De vastgoedmarkt in 2011¹

De kantoorhuurmarkt werd gekenmerkt door een hogere opname (174.000 m²) en een lagere leegstand, die van 7,85 naar 6,38 % ging. Er zijn momenteel weinig speculatieve gebouwen in aanbouw. Ook het volume van de investeringsmarkt was groter in 2011.



▲ GREEN HILL
Dommeldange
Christian Bauer & Associés

◀ WESTSIDE VILLAGE - FASE 2
Capellen
Assar Architects



Huurmarkt

Huurprijzen

De evolutie van de huurprijzen was geschakeerd in de voorbije twaalf maanden. Dat is deels toe te schrijven aan de evolutie van de beschikbaarheidsgraad. In het CBD, net als voor Kirchberg trouwens, bleven ze stabiel ten opzichte van 2010. Ze schommelen nu tussen 35 en 40 EUR/m²/maand voor het CBD en 31 en 33 EUR/m²/maand voor Kirchberg. Wel kunnen de huurprijzen in volle stadscentrum in de komende twee jaar naar boven geduwd worden omdat er nog maar zeer weinig leeg staat. In de wijk van het station en Limpertsberg blijven de prijzen stabiel tussen 26 en 30 EUR/m²/maand. In de buurt van de luchthaven gingen ze iets de hoogte in (26-28 EUR tegen 25-27 EUR/m²/maand), maar dat geldt ook voor Strassen (25-28 EUR tegen 22-24 EUR/m²/maand) en Capellen (20-22 EUR tegen 18-20 EUR/m²/maand). Daarentegen zet de grote leegstand in Cloche d'Or de huurprijzen duidelijk onder druk. Ze beginnen nu bij 24 EUR tegen 26 EUR/m²/maand in 2010.

Opname

Met bijna 174.000 m² verhuurde kantoren voor 246 transacties was het een uitstekend jaar wat de "take-up" van Luxemburgse kantoren betreft. Een zeer posi-

tief teken is dat de 24 grootste operaties allemaal meer dan 1.500 m² betroffen. In de twee vorige jaren lag die drempel nog op 1.000 m².

Huurleegstand

De huurleegstand krimpt wat op het einde van 2011, van 7,85 % eind 2010 naar 6,38 % vandaag (212.115 m²), maar daar is nog altijd 0,86 % onderverhuur bij.

Op het grondgebied van de Stad Luxemburg blijft de leegstand onder controle op 4,32 %.

De wijken met de hoogste beschikbaarheidsgraad zijn Cloche d'Or (10,09 %), Belair/Merl (12,97 %), Hamm (10,56 %) en Kalchesbrück.

De rand van de stad vertoont een hogere leegstand (17,11 %), wat vooral aan Bertrange/Bourmicht (31,55 %) te wijten is.

Tot slot zijn de situaties in de rest van het land wisselend, met een gemiddelde leegstand van 11,27 %.

Investeringsmarkt

De investeringstransacties haalden een goed cijfer in 2011, met 435 MEUR verkoop. Dat is 26 % meer dan in 2010 dat, het dient gezegd, bijzonder middelmatig was. Dit cijfer blijft nog vrij laag maar is ook nog altijd te verklaren door het tekort aan "core"producten en door de buitensporige voorzichtigheid van bepaalde kopers.

De rendementen lopen iets terug voor de Stad Luxemburg (5,2 % tegen 5,5 tot 6 % in 2010) en zijn stabiel voor de rand (6,5 % tot 7 %). Beleggers hanteren als belangrijkste criteria de ligging, de duur van de huurcontracten (bij voorkeur minimaal zes jaar), de kwaliteit van de huurders en de energie-efficiëntie van de gebouwen, die allemaal milieucertificaten moeten hebben.

1. Bron: Property Partners Research



“De Luxemburgse residentiële markt was bijzonder dynamisch in 2011, vooral in de stad en de nabije rand. De activiteit werd ondersteund door privé-kopers en beleggers. Het jaar 2012 lijkt alvast dezelfde kant op te gaan; heel wat klanten tonen al veel belangstelling.”

Frédéric en Michaël Reichling,
Zaakvoerders – Espace Immo

Beleggers hanteren als belangrijkste criteria: de ligging, de duur van de huurcontracten, de kwaliteit van de huurders en de energie-efficiëntie van de gebouwen.

Polen

De kantoormarkt in Warschau en Poznan in 2011¹

In de tweede helft van 2011 blijft de huurdersvraag op de kantoormarkt in Warschau groot. In die periode werd meer dan 252.000 m² verhuurd. De vraag naar kantoorruimte ging in 2011 zelfs over het recordvolume dat eind 2010 werd opgetekend (549.000 m²). De totale “take-up” lag op 573.000 m², een bewijs van het verloop op de markt en het hoogste cijfer in de Warschause geschiedenis.

188.400 m²

nieuwe kantoorruimte
in Warschau

Uit nader onderzoek van de opbouw van deze “take-up” blijkt dat voor-verhuurcontracten 21 % vertegenwoordigen in 2011.

De totale voorraad moderne kantoren in Warschau in 2011, bedroeg 3,6 miljoen m².

Vorig jaar kwam er op de Warschause kantoormarkt ongeveer 188.400 m² nieuwe kantoorruimte bij, of 27 % minder dan een jaar voordien. Van de nieuwe ruimte in 2011 ligt 60 % in twee zones, de boven-zuidzone (64.640 m²) en de beneden-zuidzone (54.000 m²).

Eind 2011 was zowat 6,7 % van de voorraad moderne kantoren in Warschau onbezet (6,1 % in het CBD, 7,1 % in de “City Centre Fringe” en 6,7 % op locaties buiten het centrum). Dit betekent gewoon dat de beschikbaarheid algemeen gelijk bleef. De beschikbaarheidsgraad in Warschau zou op korte termijn stabiel moeten blijven, met een lichte druk naar beneden toe.

De faciale tophuurprijzen stegen in Warschau in 2011. Dit is toe te schrijven aan druk op de beschikbaarheid en de sterke vraag. Topkantoren in het stadscentrum van Warschau staan nu hoog geprijsd, tussen de 22 en 25 EUR/m²/maand. En voor sommige AAA-gebouwen gingen de huurprijzen zelfs nog hoger. De beste locaties buiten het centrum, zoals Mokotow, worden verhuurd voor 15 tot 15,50 EUR/m²/maand.

Op de kantoormarkt in Poznan, met een voorraad aan moderne kantoren van 243.800 m², bedroeg de beschikbaarheidsgraad 9,5 % in de tweede helft van 2011. De tophuurprijzen liggen op 15-16 EUR/m²/maand.

De geraamde pijplijn voor 2012 telt in totaal 24.000 m², het *Okraglak* en *Kwadraciak* project inbegrepen.

1. Bron: JLL – Warsaw Office Market Profile Q3 + Q4 2011; COLLIERS - 2011 POLAND REAL ESTATE REVIEW, Knight Frank - regional market review



▲ OKRAGLAK
Poznań – RKW Rhode
Kellermann Wawrowsky



◀ CEDET
Warschau – AMC - Andrzej Choldzynski
& RKW Rhode Kellermann Wawrowsky

[Duurzaam bouwen: vooruitlopen op de normen van morgen]

De normen van morgen op het vlak van milieubehoud en duurzaam bouwen, staan centraal in de groeistrategie van IMMOBEL. De Groep ontwikkelt haar projecten op basis van de recentste technologische vernieuwingen, zowel op gebied van design als van industriële technieken. IMMOBEL gebruikt als basisreferentie het BREEAM-label, hét keurmerk bij uitstek voor de certificatie van de energie- en milieukwaliteiten van gebouwen.



“De Brusselse regio is de eerste die de Europese “EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) Recast” toepast, met het oog op het bereiken van “Nearly Zero Energy” tegen 2020. Blackpearl van IMMOBEL, in samenwerking met Art&Build, is één van de grote vastgoedprojecten die daarop anticiperen, met een vooropgestelde BREEAM “Excellent”.”

Sebastian Moreno-Vacca, Architect – A2M,
Voorzitter – PMP (Plate-forme Maison Passive),
Docent – ULB

Een gesprek met Paul Muyldermans, Head of Project Management en verantwoordelijke duurzaam bouwen bij IMMOBEL.

IMMOBEL heeft een lange traditie en uitgebreide expertise in de ontwikkeling van ambitieuze projecten in de kantoor-, de residentiële en de verkavelingssector. Minder bekend is echter dat de Vennootschap voortdurend aan de spits wil staan in de ontwikkelingen op vlak van de milieu-impact en de concrete realisaties in de verschillende projecten.

Paul Muyldermans – We doen al vele jaren deze denkoefening bij het ontwerpen en de uitvoering van onze projecten. Voor IMMOBEL is dat vanzelfsprekend. Wij betrekken er al onze medewerkers bij en ook de bedrijven die onze partners zijn bij de ontwikkeling van de projecten. We hebben altijd gebouwen op de markt willen brengen die beantwoorden aan hogere normen dan wat de wet voorschrijft bij de start van de bouw. Zo is het project *Forum*, dat in 2008 aanving, het resultaat van een “benchmarking” met de beste technieken en concepten die toen beschikbaar waren. Bij de BREEAM “Post Construction” beoor-

deling (dus nadat het gebouw in 2011 in gebruik werd genomen) kregen we de rating “Very Good”. Deze waarde is veel belangrijker dan een BREEAM-evaluatie in “Design Stage”.

Is BREEAM de referentienorm geworden voor al uw vastgoedprojecten?

P.M. – We kozen voor het BREEAM-label als basismaatstaf voor onze kantoorprojecten. Het project wordt beoordeeld op basis van zowel zijn energie- als milieukwaliteiten. Wij zien er op toe dat we voldoen aan de strengste criteria van het BIM (Brussels Instituut voor Milieubeheer) en zijn “GreenBuildingsBrussels” en van het AFM (Agentschap voor Facilitair Management van de Vlaamse Overheid) met zijn label “Waardering van kantoorgebouwen”. Deze referenties houden onder meer rekening met de implanting van het gebouw in zijn stedelijke omgeving, met de ecologisch verantwoorde keuzes van de materialen en hun toepassing, het milieuvriendelijk gebruik van water en regenwater, het energieverbruik en het afvalbeheer. Ze hechten ook veel belang aan het welzijn van de bewoners, het visueel comfort, het daglicht, de temperatuurregeling, de kwaliteit van de lucht en het akoestisch comfort. In de residentiële sector geldt als belangrijkste maatstaf de EPB-berekening van de energieprestatie van de gebouwen, volgens de regionale regelgeving.

Wordt uw ervaring in duurzaam bouwen in kantoorvastgoed ook benut in de residentiële projecten?

P.M. – De technieken zijn helemaal anders, net als de vakgebieden. De partners waar we mee werken, zijn trouwens ofwel in kantoorvastgoed of in residentiële bouw gespecialiseerd. Voor woningen trachten we zoveel

mogelijk lage-energieprojecten op de markt te brengen. Er zijn nog altijd nadelen verbonden aan de technologieën op het gebied van passief bouwen en wij willen geen projecten ontwikkelen waar de toekomstige bewoners niet gelukkig mee zijn. De verwezenlijkingen inzake passiefwoningen zijn nog niet voldoende gerijpt en er zijn nog teveel ongemakken aan verbonden. In de residentiële sector wordt echter wel stelselmatig ventilatie met dubbele stroom voor warmterecuperatie geïntegreerd. We proberen altijd de allernieuwste inzichten toe te passen, in de mate dat de projecten dat toelaten. Zo liet het aantal woningen in het *Bella Vita* project ons toe om stadsverwarming te installeren en voor het *Green Hill* project (Groothertogdom Luxemburg) breiden wij een bestaande stadsverwarming uit.

Vooruitlopen, wil ook zeggen architecturaal “durven”? Met projecten die bakens zijn in de steden toont u ook dat u op de lange termijn mikt...

P.M. – Inderdaad. Onze gebouwen moeten opvallen in het stedelijk landschap. Avantgardistische architectuur, uitgerust met de beste technologie, blijft langer overeind in de tijd. Streven naar prestatie moet gepaard gaan met zin voor schoonheid. Zo hebben we bijvoorbeeld een beroep gedaan op de Belgische hedendaagse en wereldberoemde kunstenaar Arne Quinze, om een gevel te bekleden die er anders maar gewoontjes had uitgezien (project *Belair*). Hij gaf het project een heel persoonlijke toets, zodat het meteen ook extra ziel kreeg. Dat zal de bewoners helpen om het zich beter toe te eigenen en zal het ook duurzaam maken.



“Dankzij de vastberadenheid van IMMOBEL en de hoog gekwalificeerde mensen die eraan hebben meegewerkt, werd het vooropgestelde BREEAM certificaat met glans verkregen voor het project Forum I.”

Yves Pianet, CEO – Seco

Mooi is niet altijd praktisch... Architecten hebben originele ideeën, die echter niet altijd zo gemakkelijk uit te voeren zijn... En sommige gebreken van een gebouw, qua onderhoud bijvoorbeeld, komen pas later aan de oppervlakte...

P.M. – Dat is zeker ook een punt van zorg voor ons. We mogen de praktische aspecten niet uit het oog verliezen als we het hebben over “duurzaam”, met name wat het onderhoud betreft. We maken onze architecten daar attent op. Een fraaie gevel die onmogelijk of moeilijk te onderhouden is, strookt niet met onze optiek van duurzaam bouwen. Zichtbare leidingen en ventilatiekokers zonder vals plafond leiden tot onderhoudskosten en een gebrek aan flexibiliteit dat we niet kunnen aanvaarden in onze projecten. De gebouwen die wij ontwerpen, moeten ook qua binneninrichting kunnen evolueren op lange termijn om in te spelen op nieuwe behoeften. Zo zijn bijvoorbeeld de wanden die wij voorzien vlot verwijderbaar.

Wat zijn de allerlaatste markttrends met betrekking tot kantoren? Welke nieuwe verwachtingen hebben de klanten?

P.M. – We evolueren naar een dichtere bezetting. De oppervlaktes worden nu

eerder uitgedacht in aantal werkposten dan in aantal vierkante meter die per persoon wordt toegekend. Het principe van de werkorganisatie in individuele kantoren wordt in vraag gesteld. De open space, met moduleerbare ruimtes om te vergaderen of te brainstormen, is vandaag veel meer in trek. We hebben oog voor deze evolutie. Het product dat we aanbieden, is een operationeel gebouw voor een welbepaald aantal mensen, tegen een welbepaalde prijs. Het energieverbruik wordt een alsmaar belangrijker criterium voor onze klanten. Met de nieuwe technologieën die we hanteren in onze realisaties kunnen we al heel wat energie besparen. Zo loopt IMMOBEL vooruit op de “Zero-Energy Building”, het ambitieuze beleid dat de Europese Raad en het Europees Parlement uitstippelden en dat bepaalt dat alle nieuwe gebouwen tegen 2020 een energieverbruik van bijna nul moeten hebben.

VASTGOED- ONTWIKKELING



België

Luxemburg



Polen

[België]





◀ BELLA VITA
Waterloo – TV "FCM Architects -
Baudouin Courtens & Associés"

Markante feiten

50 ha

- Er werden voor 50 ha gronden aangekocht, bestemd voor urbanisatie.

RESIDENTIEEL

Verwerving *Papeblok* - Tervuren



IMMOBEL verwierf de vennootschap die eigenaar is van de site *Papeblok* in Tervuren, waarop 4 woongebouwen worden gepland met ongeveer 60 appartementen.

RESIDENTIEEL

De Groep IMMOBEL verkocht 19 appartementen in het project *Boomkleverstuin* en 30 appartementen in de residentie *Vallée du Maelbeek* (in partnership), allebei gelegen in Brussel, evenals 168 gronden en verkavelingen, waarvan 22 met bebouwing.



VERKAVELING

Verkoop van een commercieel project aan de groep *Decathlon* - Waver

Op 25 mei 2011 opende *Decathlon*, op een terrein van 6 ha 26 a, een nieuwe verkoopoppervlakte van 4.400 m², met meer dan 400 bijhorende parkeerplaatsen. IMMOBEL werd belast met de gesloten ruwbouw van het gebouw, de inrichting van de parkeerruimte en de omgeving. De eerste steen werd gelegd op 15 december 2010.





KANTOREN

Verkoop van het gebouw *South Crystal* aan Ethias - Brussel (Sint-Gillis)

De vennootschappen IMMOBEL, Soficom Development, CFE en Besix RED sloten gezamenlijk op 29 juni de verkoop af van het gebouw met de naam *South Crystal*, gelegen aan de Fonsnylaan, 13 tot 18 in Brussel (Sint-Gillis), aan de maatschappij Ethias, voor een bedrag van ongeveer 30 MEUR, alle taksen inbegrepen.

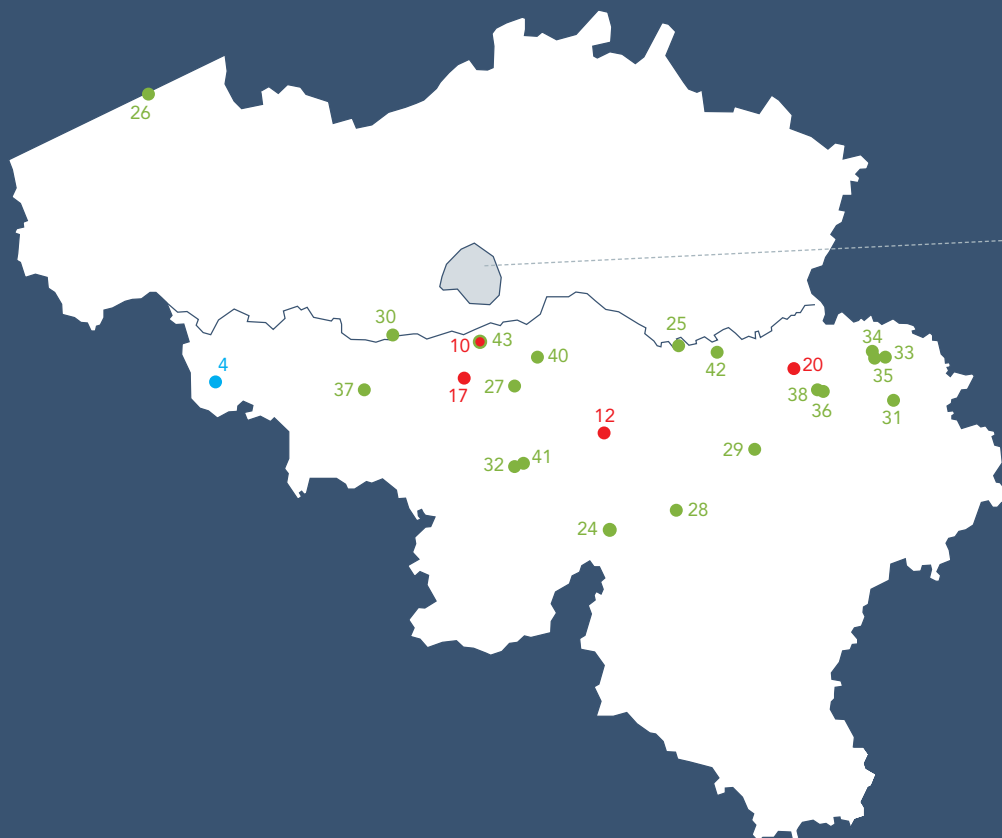
KANTOREN

- Ondertekening van de huurovereenkomst voor *Belair* met de Regie der Gebouwen (bestemd voor de Federale Politie) - Stad Brussel

Er werd met de Regie der Gebouwen een huurovereenkomst getekend voor 65.000 m², die zal ingenomen worden door de Federale Politie, in het *Belair* project (vroeger *Rijks Administratief Centrum*), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.



Belgische locaties

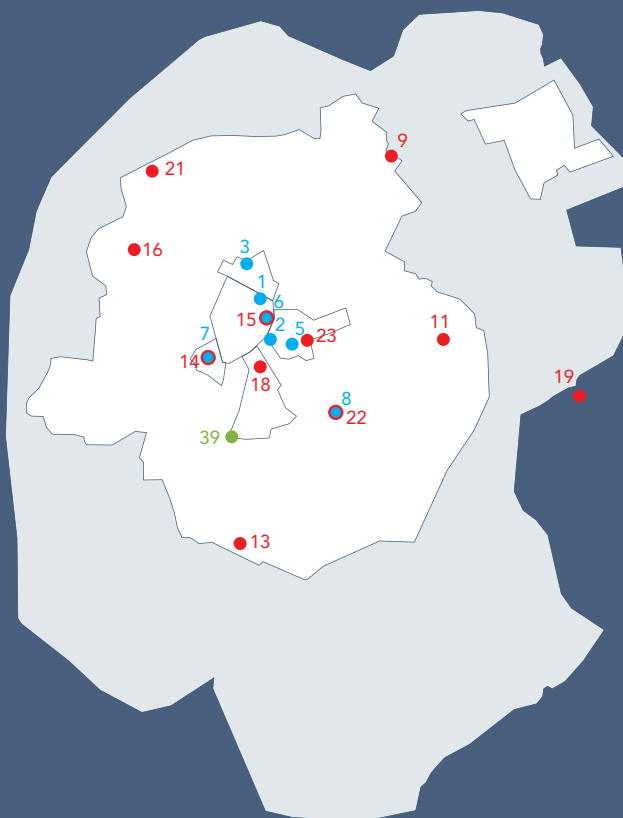


KANTOREN

Belair	> Stad Brussel	1
Black Pearl	> Stad Brussel	2
Brusselstower	> Stad Brussel	3
Doornik/Château-Rempart: Fase 2	> Doornik	4
Etterbeek Offices	> Brussel (Etterbeek)	5
Forum	> Stad Brussel	6
South Crystal	> Brussel (Sint-Gillis)	7
Universalis Park	> Brussel (Elsene)	8

RESIDENTIEEL

Albatross Village	> Brussel (Haren)	9
Bella Vita	> Waterloo	10
Boomkleverstuin: Fase 2	> Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	11
Boulevard Melot	> Namen	12
Charmeriaie	> Brussel (Ukkel)	13
Espace Midi - Blok D	> Brussel (Sint-Gillis)	14
Forum	> Stad Brussel	15
Hôpital Français	> Brussel (Sint-Agatha-Berchem)	16
Ilôt Saint-Roch	> Nijvel	17
Mercelis	> Brussel (Elsene)	18
Papeblok	> Tervuren	19
Résidence Saint-Hubert	> Luik	20
Tuinen van Jette	> Brussel (Jette)	21
Universalis Park	> Brussel (Elsene)	22
Vallée du Maelbeek	> Stad Brussel	23



VERKAVELINGEN¹

Achène	24
Berloz	25
Bredene	26
Chastre	27
Ciney	28
Clavier	29
Edingen	30
Eupen	31
Fleurus	32
Kettenis	33
Lontzen	34
Montzen	35
Olne	36
Soignies	37
Soumagne	38

Ukkel	39
Walhain	40
Wanfercée-Baulet	41
Waremmé	42
Waterloo	43

1. Nieuwe verkavelingen die in 2012 zullen worden gecommmercialiseerd (na aflevering van de verkavelingsvergunningen in 2011).

Kantoren

Door stelselmatig de meest recente milieunormen toe te passen, kunnen nieuwe producten op de markt worden gebracht die mikken op de hoogste certificaten.



“Een renovatie van uitzonderlijke kwaliteit zoals deze van het Administratief Centrum (Belair project) kunnen voorleggen als referentie, helpt ons bij onze ontwikkeling in het buitenland.”

Thomas Spitaels, CEO – TPF

PROJECTEN WAARVAN DE BOUW WERD GESTART, VOORTGEZET OF VOLTOOID IN 2011

Stad Brussel

Belair (vroeger Rijks Administratief Centrum)

IMMOBEL ontwikkelt deze site in partnership (40 %).

Gesterkt door de ondertekening van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen met betrekking tot 65.000 m² bestemd voor de Federale Politie, gingen IMMOBEL en haar partner van start met de zware renovatie van het project *Belair*. De werken betreffen de volledige Gebouwen C1 en D-F, of meer dan 75.000 m² bovengronds. Het project zal een BREEAM-certificaat “Very Good” kunnen voorleggen.

Doornik

Doornik/Château-Rempart: Fase 2

IMMOBEL ging verder met de bouw van fase 2.

Ter herinnering: zowel fase 2 als de vorige fasen (1A en 1B) zijn verhuurd aan de Regie der Gebouwen en werden verkocht aan een privé-belegger en aan de Caisse d’Epargne Nord France Europe.

Stad Brussel

Forum

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 de loop van het eerste trimester van 2010 ter beschikking gesteld. Zijn milieukwaliteiten werden in 2011 bevestigd met het BREEAM-certificaat “Very Good” “Post Construction Assessment”, een primeur voor België.
- Een tweede nieuw gebouw van kantoren en “casco” volumes, dat de Kamer van Volksvertegenwoordigers zelf zal inrichten, zal in de loop van het eerste trimester van 2013 ter beschikking gesteld worden. De werken voor deze fase 2 liepen verder in 2011. De BREEAM-certificatie “Very Good” is lopende.
- De derde fase betreft de terbeschikkingstelling, in de huidige staat en na asbestverwijdering, van het gebouw gelegen aan de Leuvenseweg, Parlementstraat. De werken voor de asbestverwijdering werden in 2011 voltooid en het gebouw werd opgeleverd aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Brussel (Sint-Gillis)

South Crystal

IMMOBEL (participatie van 20 %) zette de bouw van dit gemengd gebouw van kantoren (6.400 m²) en woongelegenheden (2.830 m²) verder en werkte het af.

Het kantoorgedeelte werd verhuurd aan de NMBS en in 2011 aan belegger Ethias verkocht. Het betreft een gemengd kantoor- en winkelgebouw in de nabijheid van het Zuidstation. Alle kantoren, namelijk 6.427 m², en 34 parkeerplaatsen zijn verhuurd aan de NMBS Holding. Delhaize huurde het grootste deel van de 811 m² handelsruimte, om er een nieuwe Proxy Delhaize te vestigen.

Op energievak kreeg het gebouw onlangs een VALIDEO-certificatie en haalde een E75.

De promotoren zetten een punt achter de lange reeks van vastgoedontwikkelingen aan de Fonsnylaan: een kantoorgebouw van ongeveer 18.000 m² ver-

kocht aan Delta Lloyd en opgeleverd in 2003 en 2004; twee kantoorgebouwen die respectievelijk verkocht werden aan de Groep S (ongeveer 10.000 m²) en aan GLL Real Estate, verhuurd aan de NMBS Holding (ongeveer 10.000 m²) en allebei opgeleverd in 2008; twee kantoorgebouwen van nagenoeg 13.000 m² en 17.000 m² die in partnership in het Blok C werden uitgevoerd en in 2009 en 2010 opgeleverd en verkocht aan Integrale en Allianz (ingenomen door SMALS en Infrabel); en tot slot een hotel van 142 kamers dat door Park Inn wordt uitgebaat en de deuren opende op 1 maart 2011. Dit hotel blies niet enkel nieuw leven in de wijk, maar creëerde ook nieuwe arbeidsplaatsen.

Om deze operaties af te ronden, richtten de promotoren ook een gebouw van 22 appartementen op aan de Ruslandstraat, met winkels op de benedenverdieping. Deze winkels zijn operationeel en de woningen zijn nu te koop. In sommige namen de nieuwe eigenaars al hun intrek.



► FORUM
Stad Brussel – Archi 2000

Charles-Antoine Schobbens, IMMOBEL



[Kantoren]



“Een ambitie vertalen in een heel aparte, opvallende architectuur die echt zin krijgt in de gegeven context, “leefplekken” creëren die bevorderlijk zijn voor de individuele en collectieve ontplooiing, dat zijn onze dagelijkse aandachtspunten die volop blijken uit het Black Pearl project.”

Marc Thill, Architect, Oprichter,
CEO – Art&Build

PROJECTEN TER STUDIE

Stad Brussel

Black Pearl

IMMOBEL verwierf in 2010 erfpachtrecht van 99 jaar op dit gebouw dat gelegen is in Brussel, op de hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat.

In 2011 vroeg IMMOBEL de stedenbouwkundige en milieuvergunningen aan voor een nieuw kantoorgebouw van 11.000 m², die ze datzelfde jaar ook verkreeg. De procedure voor de BREAAAM-certificatie “Excellent” is momenteel lopende. De werken zouden in het tweede trimester van 2012 moeten starten. Het gebouw zal uitgerust zijn met een omkeerbaar warmtepompsysteem, gekoppeld aan een geothermisch net.

Stad Brussel

Brusselstower

Samen met een partner (participatie van 50 %) kreeg IMMOBEL in 2009 een stedenbouwkundige vergunning die het huidige bouwvolume wijzigt in een gebouw van 24 verdiepingen. In 2011 legde IMMOBEL verder contacten met het

oog op een voorverhuring en/of voorverkoop van het project.

Eind 2011 werden de voorbereidende werken beëindigd om de bouw te kunnen starten begin 2012.

Brussel (Etterbeek)

Etterbeek Offices

Dit kantoorproject zal samen met een partner worden ontwikkeld (participatie van 50 %). In 2011 legde IMMOBEL verder contacten met het oog op de verkoop van het project aan een potentiële koper-bewoner.

Brussel (Elsene)

Universalis Park

In september 2007 verwierf IMMOBEL in partnership (participatie van 50 %) 2 percelen grond (85.000 m²) van de ULB, op de Campus de la Plaine in Elsene, voor een gemengd kantoor- en woonproject.

Voor het kantoorgedeelte van het project zullen de vergunningen pas kunnen aangevraagd worden wanneer de gemeente Elsene het BBP of GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) heeft goedgekeurd.



Patrick De Meirleir, IMMOBEL



▲ BELAIR
Stad Brussel – Studio Arne
Quinze - Jaspers, Eysers &
Partners - Archi 2000

◀ BLACK PEARL
Stad Brussel – Art&Build



Residentieel

Het project *Bella Vita* is een voorbeeld van duurzame ontwikkeling en blinkt uit op meerdere vlakken: dit pilootproject in Waterloo wil verschillende generaties samenbrengen, en dat op een ecologisch verantwoorde manier met een minimale milieu-impact.



“Het project van de Vallée du Maelbeek ligt op een boogscheut van de Schumanrotonde en van het Leopoldpark. Het is zowel aantrekkelijk voor kopers-bewoners als voor beleggers, die onder meer gerustgesteld zijn door de blijvende huurvraag van de Europese ambtenaren. Zo konden wij in 2011 een verkoopritme van 3 eenheden per maand aanhouden.”

Denis Latour, Gedelegeerd Bestuurder – Latour & Petit

PROJECTEN WAARVAN DE BOUW
WERD GESTART, VOORTGEZET
OF VOLTOOID IN 2011

Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)

Boomkleverstuin: Fase 2

De werken voor de bouw van het gebouw “Orchidées” met 32 appartementen, zullen voltooid worden in het eerste semester van 2012. In 2011 werden 19 appartementen verkocht. Op het einde van het boekjaar waren er nog 2 appartementen te koop.

De laatste woningen werden in 2011 opgeleverd.

In de loop van 2012 zal aangevangen worden met de bouw van het laatste gebouw van deze belangrijke realisatie die in 2003 begon. Het zal uit 17 appartementen bestaan.

Brussel (Sint-Gillis)

Espace Midi - Blok D

IMMOBEL zette de bouw van dit gemengd gebouw van kantoren (6.400 m²) en woongelegenheden (2.830 m²) verder en werkte het af.

Het woongedeelte is momenteel in verkoop; in 2011 werden 7 appartementen verkocht.

Stad Brussel

Forum

De bouw van het luik woningen van het project *Forum* ging van start in 2011. Het project bestaat uit 32 appartementen en 3 handelszaken. De commerciële

sering is net begonnen. 5 appartementen zullen naar de Grondregie van de Stad Brussel gaan, als stedenbouwkundige last.

Luik

Résidence Saint-Hubert

De werken voor dit residentieel project (participatie van 50 %) van 25 appartementen, die ideaal gelegen zijn in Luik, liepen verder in 2011. Op 31 december 2011 waren 19 appartementen verkocht, wat betekent dat er vorig jaar 11 verkopen werden gesloten.

PROJECTEN WAARVAN DE
VERKOOP VERDER LIEP IN 2011

Brussel (Elsene)

Mercelis

Het laatste appartement werd verkocht in 2011.

Brussel (Jette)

Tuinen van Jette

De verkoop van het saldo (project in partnership van 50 %) ging verder in 2011. Op 31 december 2011 waren er nog 4 eenheden te koop.

Stad Brussel

Vallée du Maelbeek

De verkoop van dit project (participatie van 50 %) ging verder in 2011. In het voorbije jaar vonden 30 verkopen plaats, wat het totaal op 48 brengt.

PROJECTEN TER STUDIE

Waterloo

Bella Vita

Dit omvangrijke project (participatie van 50 %) dat verschillende generaties samen wil huisvesten, zal bestaan uit 269 wooneenheden, gelegen in een park van bijna 15 ha.

Gezien het verzoek tot schorsing bij de Raad van State over de hele lijn gunstig was voor IMMOBEL, werd een akkoord bereikt met de omwonenden in het kader van het verzoek tot vernietiging: het verzoek tot vernietiging werd ingetrokken. Zo konden IMMOBEL en haar partner verdergaan met de voorbereiding van het project. De start van de werken is gepland voor de lente van 2012. Alle nodige uitvoeringsvergunningen zijn immers binnen.

Met het oog op de veiligheid en gezelligheid, zal de snelheid op de site beperkt worden tot 20 km per uur, met voorrang voor de voetgangers. Wat



▲ **BOOMKLEVERSTUIN**
Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)
Trio Architecture

◀ **RÉSIDENCE SAINT-HUBERT**
Luik – Bureau Audex



Harry Chkolar, IMMOBEL

*Het project
Résidence Saint-
Hubert in Luik
geniet van een
uitzonderlijke
ligging.*

Residentieel

energie betreft, zal de site worden uitgerust met een installatie voor gecentraliseerde warmteproductie op basis van pellets, met warmtekrachtkoppeling.

De nieuwe huizen en appartementen worden uitgerust met dubbele stroomventilatie met warmterecuperatie. De gerenoveerde gebouwen met enkelvoudige stroomventilatie. De nieuwe gebouwen zullen allemaal een laag energieverbruik hebben, met een globaal isolatieniveau van minder dan K30.

Brussel (Ukkel)

Charmeraie

De wegeniswerken voor deze nieuwe ontwikkeling werden eind 2011 opgeleverd. Een eerste bouwfase voor 8 huizen en 14 appartementen zal worden opgestart in 2012, zodra de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd zijn.

Brussel (Sint-Agatha-Berchem)

Hôpital Français

Een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met

onder meer passiefwoningen, wordt voorbereid. De vergunningen zullen aangevraagd worden in de loop van het eerste trimester van 2012. Ze zullen betrekking hebben op ongeveer 80 appartementen.

Nijvel

Ilôt Saint-Roch

In 2011 werkte IMMOBEL verder aan de voorbereiding van dit gemengd project, om er woningen en handelszaken te ontwikkelen.

Brussel (Elsene)

Universalis Park

In september 2007 verwierf IMMOBEL (participatie van 50 %) 2 percelen grond (85.000 m²) van de ULB, gelegen op de Campus de la Plaine in Elsene en bestemd voor een gemengd kantoor- en woonproject.

In 2011 vroeg IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning aan voor een eerste fase van 131 appartementen.



Griet Trekels, IMMOBEL

◀ BELLA VITA
Waterloo – TV “FCM Architects -
Baudouin Courtens & Associés”



- ▲ UNIVERSALIS PARK
Brussel (Elsene) – Art&Build
- ◀ MERCELIS
Brussel (Elsene) – Conix Architects
- ▼ CHARMERAIE
Brussel (Ukkel) – Trio Architecture



Residentieel

OVERDRACHTEN

Bruxelles (Haren)

Albatross Village

IMMOBEL verkocht 5 ha 96 a 97 ca van de gronden die ze bezat aan de Haachtsesteenweg in Haren aan de Regie der Gebouwen, in het kader van het gevangenisproject in het Brussels Gewest.

Namen

Boulevard Melot

Gezien de huidige beperkingen (omvang van het project, behoud van de gevel, enz.) verkocht IMMOBEL haar gebouw aan de boulevard Melot 6-12 in Namen aan een privé-belegger.

Brussel (Jette)

Tuinen van Jette

IMMOBEL (participatie van 50 %) verkocht een grond in Jette met een oppervlakte van 1 ha 11 a 86 ca.



“Door de stedenbouwkundige integratie van woon- en handelsgedeeltes en groene zones en door het aanwenden van milieuvriendelijke technologie, is de milieuwijk Saint-Roch te Nijvel een voorbeeld van duurzame ontwikkeling.”

Grégoire de Jerphanion, Architect, Oprichter – DDS & Partners





▲ Tuinen van Jette
Brussel (Jette) – Assar Architects

Verkavelingen

De Groep beschikt over 375 ha, waarvan 279 ha bouwgrond, 26 ha landbouwgrond en 69 ha onder voorwaarde van aflevering van de nodige vergunningen.

▼ WATERLOO – Caraute



Nicolas Mommens, IMMOBEL

De afdeling verkavelingen is eigenaar van 305 ha. Ze verwierf ook 69 ha, onder voorwaarde van de aflevering van de nodige vergunningen.

Voor meer dan 186 ha grond (171 ha aandeel van de Groep IMMOBEL) werd een vergunning aangevraagd of werd een aanvraag voorbereid.

Drie belangrijke realisaties verdienen bijzondere aandacht:

- De verkoop aan *Decathlon* van een handelsoppervlakte, gesloten ruwbouw met omgeving en terreinen in Waver.

IMMOBEL legde, in overleg met het Waals Ministerie van Uitrustingen en Transport, ook een rotonde aan die enerzijds toegang moet verlenen tot de winkel en anderzijds dit kruispunt, dat een belangrijk verkeersknooppunt is (E411, N25, N4) moet beveiligen.

De afdeling verkavelingen verwezenlijkte op deze site, die oorspronkelijk als verkaveling was bedoeld, een groot commercieel project, met steun van zowel de gemeentelijke als de gewestelijke overheid. Dit project houdt rekening met de opmerkingen van de omwonenden en werd uitgevoerd met naleving van zeer strikte termijnen.

- De verkoop in blok in 2011, van een verkaveling uitgerust met nutsvoorzieningen die 34 kavels telt, in Casteau (Bergen).
- De verkoop van een grond in Bredene, bestemd voor de promotie van een residentieel gebouw van 49 appartementen.

Er werd voor 42 ha 77 a grond aangekocht, gelegen in bouwzone; voor 8 ha 18 a 94 ca werden partnerships van kracht na de aflevering van de verkavelingsvergunningen; tot slot werd 3 ha 67 aangekocht in 2011 onder voorwaarde van de aflevering van de nodige vergunningen.

Op het einde van het boekjaar bezat de afdeling 279 ha in bouwzone en 26 ha in landbouwgebied. Ze heeft ook de controle, onder opschortende voorwaarden of in optie, over 69 ha grond in bouwzone.

In 2011 werden nieuwe verkavelingsvergunningen afgeleverd voor ongeveer 18 ha en werden stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor de sites van Berloz, Bredene, Chastre, Ciney, Clavier, Etterbeek, Olne, Soumagne, Waterloo en Ukkel.



“Een gezond evenwicht tussen grond en gebouw is belangrijk. Te intense bebouwing stuwt de grondprijs bovendien tot een dermate niveau, dat binnen de haalbare budgetten de bouwkwiteit onder druk komt.”

Philippe Janssens, FRICS,
Gedelegeerd Bestuurder – Stadim

42,77 ha
nieuwe aankopen van
bouwgrond

[Voor meer dan 186 ha werd een vergunning aangevraagd of werd een aanvraag voorbereid.

[Verkavelingen]

Grote wegeniswerken gingen van start, werden voortgezet of opgeleverd in de verkavelingen van Berloz, Braibant, Bredene, Cortil-Noirmont, Eupen, Fleurus, Gesves, Kettenis, Lontzen, Mons-Casteau, Montzen, Soumagne, Ukkel, Walhain, Wanfercée-Baulet en Waterloo.

In het kader van de verkoop van gronden werden 168 transacties afgerond in het boekjaar 2011. Ze hadden betrekking op meer dan 20 ha (aandeel van de Groep IMMOBEL), waarvan 18 ha in bouwzone (tegen 8,2 ha in bouwzone in 2010).

De belangrijkste verkavelingen van het jaar zijn: Bredene (40 kavels), Casteau (34 kavels), Chastre (13 kavels), Herstal (14 kavels), Kelmis (9 kavels), Limbourg (10 kavels), Waterloo (15 kavels), Waver (8 kavels) en Woluwe.

Na wegeniswerken waarvan de oplevering gebeurde in 2011 of in 2012 wordt voorzien, zullen binnenkort nieuwe verkavelingen worden gecommercialiseerd in: Achène, Berloz, Bredene, Chastre, Ciney, Clavier, Edingen, Eupen, Fleurus, Kettenis, Lontzen, Montzen, Olne, Soignies, Soumagne, Ukkel, Walhain, Wanfercée-Baulet, Waremme en Waterloo.



[*In het kader van de verkoop van gronden werden 168 transacties afgerond in 2011.*]





- ◀ RHISNES - LA BRUYÈRE – Sur les Monts
- ▶ OLNE – Rue Hotton
- ▼ MONTZEN – Rue Gustave Demoulin



Wauthier Dumont de Chassart, IMMOBEL

[Luxemburg]





GREEN HILL
Dommeldange
Christian Bauer & Associés

Markante feiten

KANTOREN

IMMOBEL verhuurde 1.229 m² kantoorruimte aan Fujitsu Technology Solutions in het project *WestSide Village*.

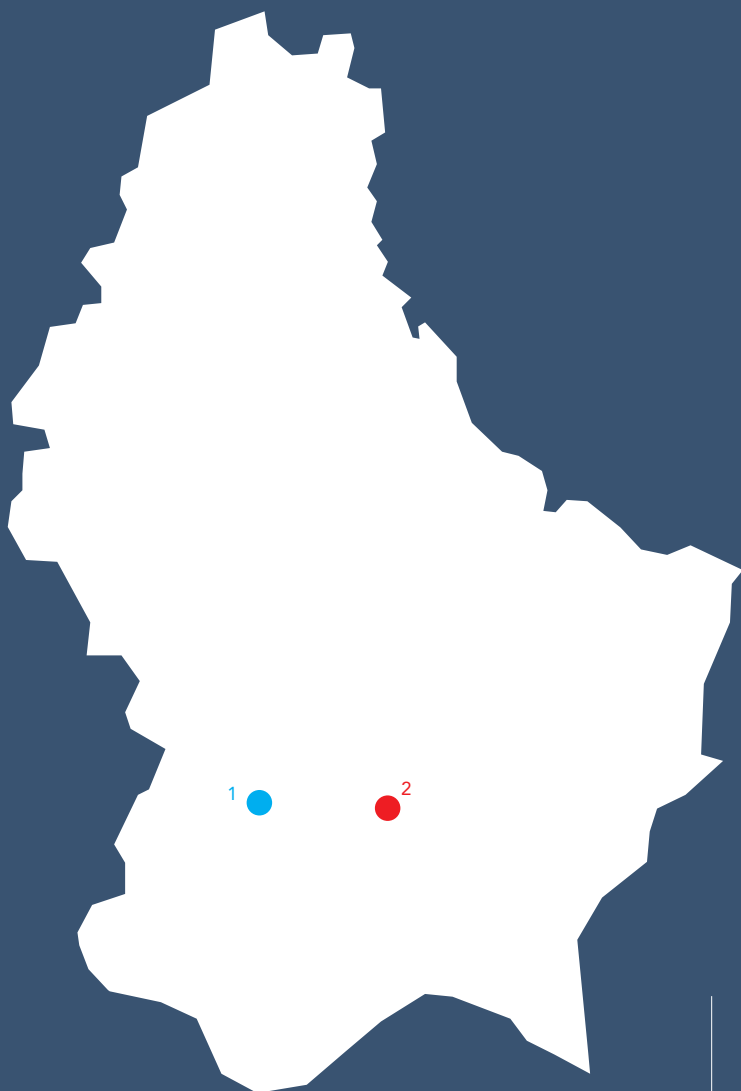


RESIDENTIEEL

Na de start van de werken in het *Green Hill* project (Château de Beggen) werden 51 appartementen verkocht in 2011, en in totaal 73 sinds het begin van het project (in partnership).



[Luxemburgse locaties]



De residentiële markt in het Groothertogdom Luxemburg profiteert van een gunstige demografische evolutie.

KANTOREN

WestSide Village > Capellen **1**

RESIDENTIEEL

Green Hill > Dommeldange **2**

[Kantoren]

WestSide Village

Na de voltooiing van de bouwwerken in het eerste kwartaal 2010 ging IMMOBEL verder met de commercialisering van de 3 gebouwen van fase 2. In 2011 kon IMMOBEL 1.229 m² kantoorruimte verhuren aan de firma Fujitsu Technology Solutions.



“De vestiging van Fujitsu Technology Solutions in WestSide Village biedt het informaticabedrijf de ideale ruimte om zijn ambities op de Luxemburgse markt waar te maken en garandeert de werknemers één van de beste werkomgevingen die er te vinden zijn in het Groothertogdom Luxemburg.”

Alain Helinck, Director TQM – Fujitsu Technology Solutions

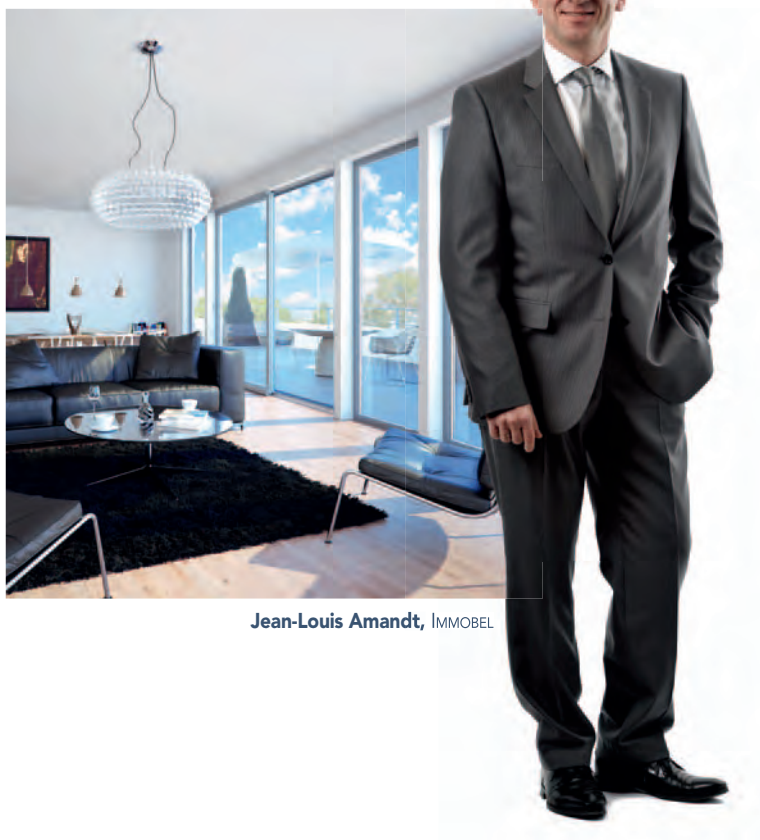


▲ WESTSIDE VILLAGE - FASE 2
Capellen – Assar Architects

[Residentieel]



▲ GREEN HILL
▼ Dommeldange
Christian Bauer & Associés



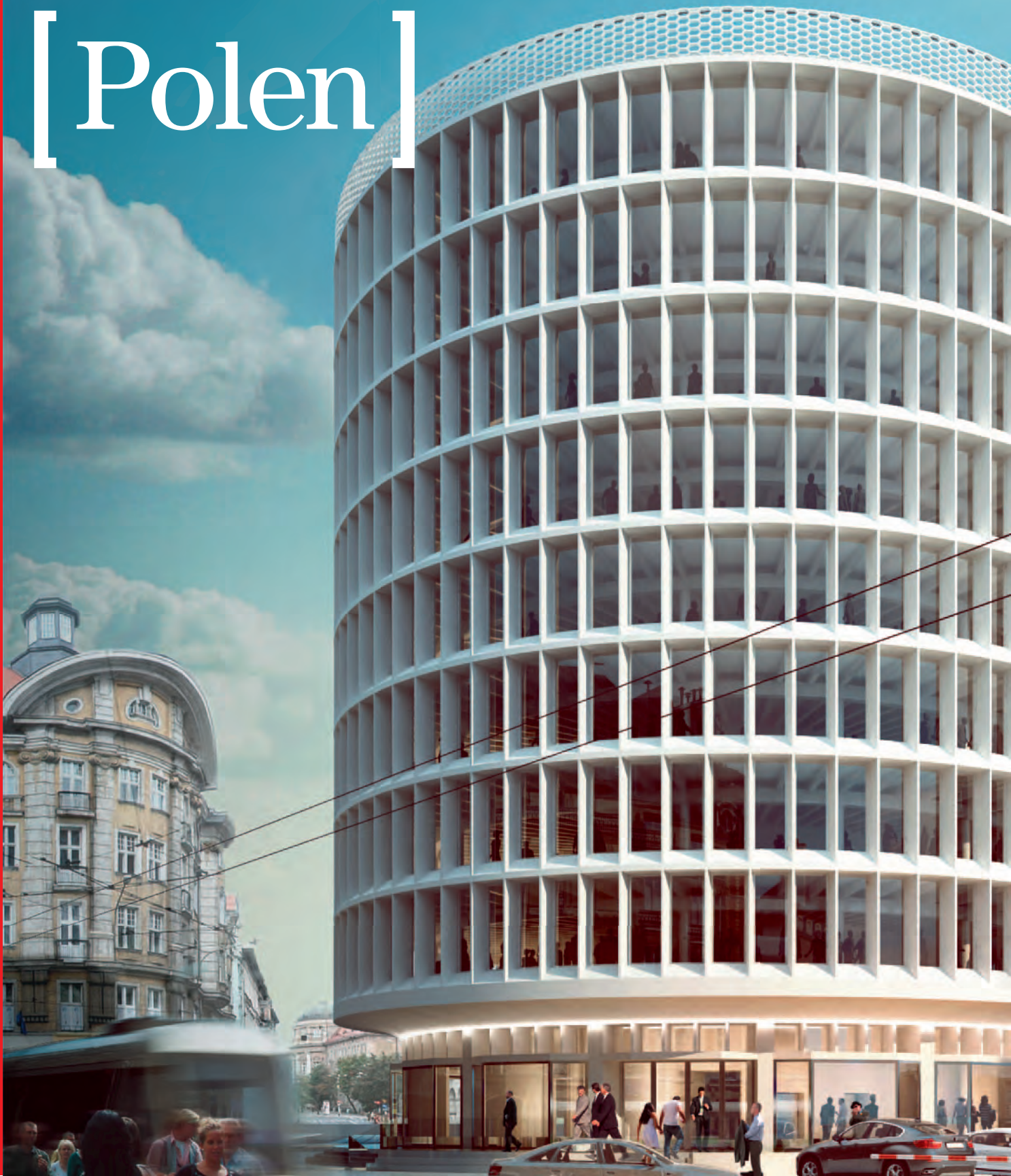
Jean-Louis Amandt, IMMOBEL

Green Hill

Het project (participatie van 50 %) in Dommeldange bestaat uit 170 appartementen waarvan de bouw in maart 2011 startte. Het project wordt ontwikkeld als eco-wijk met onder meer stadsverwarming op biomassa, gebouwen met eersterangs energieprestaties (klasse A op een schaal van A tot I), met dubbelstroomventilatie en storm- en infiltratiebekkens. De keuze van de beplanting werd bepaald door een studie naar de compensatoire effecten die de ontwikkeling van de biodiversiteit zullen bevorderen.

51 appartementen werden verkocht in 2011, en in totaal 73 sinds het begin van het project (in partnership).

[Polen]





[Markante feiten]

Naar aanleiding van de uitbouw van een tweede “home market” in Polen, richtte IMMOBEL de vennootschap “IMMOBEL Poland” op, die toezicht uitoefent op het beheer van de Poolse projecten.

IMMOBEL kreeg de “zoning confirmation” voor haar gemengd kantoor- en winkelproject in de stadskern van Warschau en bereidt momenteel de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor.

IMMOBEL verwierf in februari 2011 twee gemengde kantoor- en winkelprojecten, het ene in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m²) en het andere pal in het centrum van Poznan (nagenoeg 7.600 m²).

Op 10 november 2011 verwierf IMMOBEL (participatie van 50 %), 7 gronden in Polen, van de vennootschap Ruch. Deze gronden bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m² kantoren/winkels en woonruimte. Het gaat om één van de grootste verwervingen op de Poolse vastgoedmarkt in 2011. Vijf gronden liggen in Warschau (Wronia/Prosta straat., Jana Kazimierza straat., Kierbedzia straat., Krakowska straat., Duracza straat.), één in Gdansk (Kopernika straat) en de laatste in Krakau (Pokojułaan).



AANKOPEN

Zowel residentiële als kantoor- en retail-projecten, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 178.000 m².

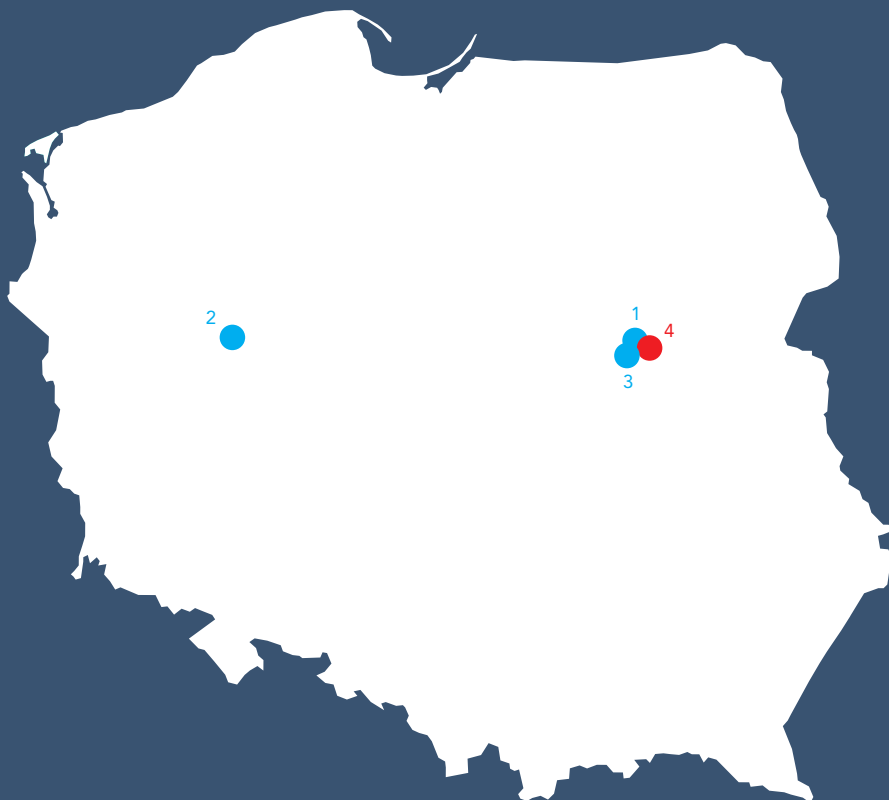


IMMOBEL ging van start met de heropbouw/zware renovatie van haar gemengd kantoor- en winkelproject in het centrum van Poznan, nadat ze al bijna 24 % voorverhuurde aan huurders met naam.

72.000 m²

(aandeel van de Groep IMMOBEL) te ontwikkelen

[Poolse locaties]



[Het is logisch dat de meerderheid van onze Poolse projecten in Warschau is gelegen.]

KANTOREN

Cedet	> Warschau	1
Okraglak	> Poznan	2
Wronia	> Towarowa - Warschau	3

RESIDENTIEEL

Kierbedzia	> Warschau	4
------------	------------	---

[Kantoren]

De kantorenmarkt in Warschau kende een recordjaar op gebied van opname.

Warschau

Cedet

IMMOBEL verwierf in februari 2011 ook een "landmark" gebouw, dat bekend is onder de naam *Cedet* of "Smyk" en in het centrum van Warschau gelegen is.

Het is de bedoeling om de site te herontwikkelen voor zowat 11.000 m² kantoren en 8.000 m² handelsoppervlakte, na het bekomen van de "zoning confirmation". Momenteel wordt een vergunningsaanvraag voorbereid om de werken in 2013 te kunnen starten.

Poznan

Okraglak

IMMOBEL verwierf in februari 2011 een bestaand gebouw in het centrum van

Poznan. Sindsdien ging ze van start met de zware renovatie van 6.800 m² kantoorruimte en 800 m² handelsoppervlakten. Het proces voor de BREEAM certificatie loopt. Het gebouw is al voor bijna 24 % voorverhuurd aan huurders met naam.

Warschau

Wronia - Towarowa

IMMOBEL verwierf (participatie van 50 %) een site die ideaal gelegen is in Warschau en die de bouw van twee kantoorgebouwen van 30.000 m² en 35.000 m² mogelijk zou moeten maken. Er zijn momenteel verschillende voorbereidende studies bezig.



"We hebben het gebouw van Okraglak, dat een heuse mythe en zelfs een legende is in Poznan, hertekend. Het is een interessante uitdaging om het verleden te bewaren en tegelijk nieuwe ideeën te introduceren."

Wojtek Grabianowski, Architect, Bestuurder –
RKW Rhode Kellermann Wawrowsky



Patrycja van Triet,
IMMOBEL Poland

[Residentieel]



Warschau

Kierbedzia

IMMOBEL verwierf (participatie van 50 %) een bestaand vastgoedcomplex in de stadskern van Warschau. Het project bestaat uit de afbraak van de bestaande gebouwen om er zowat 17.000 m² appartementen te ontwikkelen.

[Varia]

IMMOBEL verwierf tevens (participatie van 50 %, dezelfde verkoper als van Wronia - Towarowa en Kierbedzia) 5 andere vastgoedactiva. Drie zijn gelegen in Warschau, één in Krakau en een laatste in Gdansk.

Er lopen diverse studies in dat kader. Bepaalde activa zouden als dusdanig kunnen doorverkocht worden.

[IMMOBEL heeft verschillende activa aangekocht in Krakau, Gdansk, Poznan en Warschau.

▲ OKRAGLAK
Poznan – RKW Rhode
Kellermann Wawrowsky

[Vastgoedportfolio: overzicht]

Kantoren

Kantoorprojecten waarvan de bouw in 2011 werd gestart, voortgezet of voltooid en/of werd verhuurd/verkocht

Land	Project	Gelegen te	Participatie	Bovengrondse oppervlakte (in m ²)	Aandeel IMMOBEL (in m ²)	Ter beschikking op	Stand van zaken commercialisering
België	Belair	Stad Brussel	40 %	75 000	30 000	December 2013	Huurovereenkomst ondertekend met de Regie der Gebouwen (voor Federale Politie) voor 65 000 m ²
België	Forum	Stad Brussel	100 %	43 053	43 053	Fase 1: Q1 2010 Fase 2: Q2 2013 Fase 3: Q2 2011	Overgedragen
België	Château-Rempart, Fase 2	Doornik	100 %	5 633	5 633	Midden 2012	Overgedragen
België	South Crystal	Brussel (Sint-Gillis)	20 %	6 427	1 285	Voltooid	Overgedragen
Luxemburg	WestSide Village	Capellen	100 %	11 667	11 667	Voltooid	4 803 m ² verhuurd saldo: lopende
Polen	Okraglak	Poznan	100 %	7 600	7 600	Q2 2012	24 % verhuurd

Verkavelingen

Evolutie van de grondvoorraad

Grondvoorraad (in m ²) ¹	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
In exploitatie	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099	544 161
In reserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857	2 511 758
Totaal op 31 december	3 103 460	2 947 829	2 840 517	2 894 647	3 006 146	2 896 956²	3 055 919³
Verkochte netto-oppervlakte	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340	205 603
Aantal transacties	222	232	141	150	159	174	168

1. Aandeel van de Groep IMMOBEL

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

3. Te vermeerderen met de aankoop van 69 ha onder voorwaarden

Residentieel

Belangrijkste woningen en/of handelszaken waarvan de bouw startte, verder liep of voltooid werd in 2011

Land	Project	Gelegen te	Participatie	Eenheden
België	Espace Midi	Brussel (Sint-Gillis)	20 %	22 appartementen, waarvan 11 verkocht in 2011
België	Boomkleverstuin - Fase 2	Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	80 %	32 appartementen, waarvan 19 verkocht in 2011. Op het einde op het boekjaar waren er nog 2 appartementen te koop. De laatste woningen werden opgeleverd in 2011.
België	Résidence Saint-Hubert	Luik	50 %	25 appartementen, waarvan 11 verkocht in 2011. Op het einde van het boekjaar waren er nog 6 appartementen te koop.
België	Forum	Stad Brussel	100 %	32 appartementen en 3 handelszaken, 5 appartementen overgedragen aan de Grondregie van de Stad Brussel
België	South City Hôtel	Brussel (Sint-Gillis)	10 %	Hotel met 142 kamers
Luxemburg	Green Hill	Dommeldange	50 %	170 appartementen, waarvan 51 verkocht op 31 december 2011

Belangrijkste voltooide residentiële projecten waarvan de verkoop verder liep in 2011

Land	Project	Gelegen te	Participatie	Eenheden
België	Tuinen van Jette	Brussel (Jette)	50 %	Nog 4 wooneenheden te koop
België	Mercelis	Brussel (Elsene)	100 %	Het laatste appartement werd verkocht
België	Vallée du Maelbeek	Stad Brussel	50 %	66 wooneenheden en 7 handelszaken, waarvan 30 verkocht in 2011
België	Martelaarsplein	Stad Brussel	100 %	Hotel met 46 kamers

[Beheersverslag]

[Beheersverslag]

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2011.

Hoewel de conjunctuur nog altijd moeilijk blijft en ondanks een globaal zeer ongunstige vastgoedmarkt in Brussel sluit IMMOBEL het jaar 2011 af met een bedrijfsresultaat van 22,6 MEUR, een forse stijging ten opzichte van 2010 (13,2 MEUR).

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 16,2 MEUR, een verhoging van 53 % tegenover 2010 (10,6 MEUR).

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 79,22 MEUR, ten opzichte van 81,85 MEUR in 2010.

82 % van deze omzet komt van de vakgebieden residentiële ontwikkeling en verkavelingen, - die allebei een goed verkoopniveau per eenheid haalden -, en ook van de overdracht van een aantal onbebouwde terreinen.

In 2011 zette IMMOBEL haar ontwikkelingsplan in haar bedrijfstakken voort: kantoren, residentiële ontwikkeling, verkavelingen en, naargelang van de mogelijkheden, "retail", in de drie landen waar IMMOBEL actief is: België, Groothertogdom Luxemburg en Polen. Zo rondde ze een aantal belangrijke aankoop-, verkoop- of verhuuroperaties af die sporen met haar doelstellingen, zoals we hierna beschrijven.

a) België

• Aankopen

- **Residentiële ontwikkeling:** IMMOBEL verwierf de site *Papeblok* in Tervuren,

in het Vlaams Gewest, voor de bouw en/of renovatie van 4 residentiële gebouwen met het oog op de ontwikkeling van ongeveer 60 appartementen. Er is voor dit project al een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.

- **Verkavelingen:** Er vonden aanzienlijke aankopen voor meer dan 42,8 ha in bouwzone plaats, evenals verwervingen onder opschortende voorwaarden, joint venture-overeenkomsten en optie met betrekking tot ongeveer 8 ha.

• Verkoopen en opleveringen

- Kantoren:

- IMMOBEL verkocht volgende goederen:
 - *Grand' Poste* in Verviers
 - *Boulevard Tirou* in Charleroi
 - *Boulevard Melot* in Namen
 - *South Crystal* (participatie van 20 %), bij het Zuidstation in Brussel.

- Eind mei leverde de Groep, volgens de planning en het contract, ook fase 3 van het project *Forum* (in Brussel) op aan de Kamer van Volksvertegenwoordiger, dat eind 2009 was voorverkocht.

- Residentiële ontwikkeling:

- IMMOBEL verkocht bijna 80 appartementen in de projecten: *Crespel* (participatie van 50 %), *Espace Midi*, Ruslandstraat (participatie van 20 %), *Tuinen van Jette* (participatie van 50 %), *Boomklevers tuin*, *Mercelis*, *Vallée du Maelbeek* (participatie van 50 %) en *Godecharlestraat* (participatie van 50 %), allemaal in Brussel, en ook in de *Résidence Saint-Hubert* (participatie van 50 %) in Luik.

- IMMOBEL verkocht tevens een grond aan de *Avenue de l'Observatoire* in Luik, een terrein van 5,97 ha in Brussel (Haren) aan de Regie der Gebouwen, in het kader van het project voor de bouw van de nieuwe gevangenis in Brussel, en een gebouw aan de *Boulevard Melot* in Namen.

- Verkavelingen:

- De Groep verkocht een handelsruimte in Waver, waar *Decathlon* een verkoopoppervlakte van 4.400 m² opende.
- De verkoop van terreinen vertegenwoordigde 168 transacties in het boekjaar 2011 voor een oppervlakte van 20,56 ha netto (aandeel van de Groep IMMOBEL), wat een sterke stijging is vergeleken met 2010. Ook werden expertises en opdrachten voor rekening van derden uitgevoerd.

• Verhuur

- **Kantoren:** IMMOBEL ondertekende een huurovereenkomst voor 65.000 m² met de Regie der Gebouwen, ten bate van de Federale Politie, in de fasen D en F van het *Belair* project (participatie van 40 %), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.

• Vergunningen en werken

In 2011 kreeg IMMOBEL:

- de vergunningen voor het project *Black Pearl* (een kantoorgebouw van 11.000 m² in het hart van de Leopoldwijk in Brussel)
- 9 verkavelingsvergunningen voor verschillende verkavelingen, voor een totaal van meer dan 16 ha dat 177 kavels vertegenwoordigt

- de vergunning voor het *Hôtel Trianon* (participatie van 50 %) in Luik
- de vergunningen voor een appartementsgebouw in Etterbeek (participatie van 33,33 %), Pater Eudore Devroyestraat,

en diende ook aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen in voor het project *Papeblok* in Tervuren, *Charmeraie* in Ukkel, *Boomklevers-tuin* (laatste fase) in Sint-Lambrechts-Woluwe, en verschillende aanvragen van verkavelingsvergunningen.

- Het verzoek tot schorsing en vernietiging die de omwonenden van het project *Bella Vita* in Waterloo indienden, werden ofwel afgewezen door de Raad van State of leidden tot een akkoord met de omwonenden.
- Na de verhuur van 65.000 m² in het project *Belair*, werd van start gegaan met de werken voor de renovatie-heropbouw van dit grootscheeps residentieel en kantoorproject.

De voornoemde verkopen en verhuuringen brachten de omzet in de activiteit "kantoren" in België voor het voorbije boekjaar op 11,31 MEUR, tegenover 58,64 MEUR in 2010. Het bedrijfsresultaat beloopt -1,19 MEUR in 2011, tegenover 11,05 MEUR in 2010.

In "residentiële ontwikkeling" haalt de omzet voor deze activiteit in het voorbije boekjaar 35,19 MEUR, tegen 12,03 MEUR in 2010.

Het bedrijfsresultaat bedraagt 11,25 MEUR in 2011, ten opzichte van 0,38 MEUR in 2010.

In de activiteit "verkavelingen" in België werd voor het voorbije boekjaar een omzet van 25,70 MEUR genoteerd, tegen 11,15 MEUR in 2010.

Het bedrijfsresultaat komt neer op 11,12 MEUR, tegen 1,88 MEUR in 2010.

b) Groothertogdom Luxemburg

• Aankopen - Residentiële ontwikkeling:

IMMOBEL verkocht in totaal 73 appartementen in het project *Green Hill* (participatie van 50 %), waarvan 51 in 2011.

• Verhuur - Kantoren: Fujitsu tekende een huurovereenkomst voor 1.229 m² kantoorruimte in het project *West-Side Village*.

In de activiteit "kantoren" in het Groothertogdom Luxemburg werd het voorbije jaar een omzet gehaald van 0,88 MEUR (vergeleken met 0 in 2010), terwijl het bedrijfsresultaat 0,49 MEUR bedroeg in 2011.

In "residentiële ontwikkeling" kwam de omzet in het Groothertogdom Luxemburg voor het voorbije boekjaar op 4,03 MEUR (tegenover 0 in 2010) en het bedrijfsresultaat op 0,77 MEUR.

c) Polen

• Aankopen

IMMOBEL verwierf twee gemengde kantoor- en handelsprojecten met het oog op ontwikkeling. Het ene ligt in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m²) en het ander in het centrum van Poznan (ongeveer 7.600 m²).

IMMOBEL kocht ook, in partnership (participatie van 50 %), 7 terreinen in Polen. Deze terreinen bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m² kantoren/retail en residentieel. Vijf terreinen liggen in Warschau (Wronia/Prostastraat, Jana Kazimierzastraat, Kierbedziastraat, Krakowska Straat, Duracza Straat), één in Gdansk (Kopernikastraat) en het laatste in Krakau (Pokojułaan).

• Verhuur

In het project *Okraglak* in Poznan, dat sinds maart 2011 gerenoveerd wordt, werden tijdens het boekjaar drie huurcontracten gesloten. Nordea Bank, Kredyt Bank en Open Finance huurden namelijk ongeveer 1.800 m², of bijna 24 % van de beschikbare oppervlaktes in het project.

In de activiteit "kantoren" in Polen werd in 2011 een omzet van 2,11 MEUR geboekt (0 in 2010). Dit vertegenwoordigt de huurgelden, die werden geïnd van het gebouw *Cedet* (Warschau), dat nog deels onbezet is. Het bedrijfsresultaat voor 2011 bedraagt 0,15 MEUR.

Toelichting bij de Jaarresultaten

1. Geconsolideerde rekeningen

RESULTATENREKENING

(MEUR)	31-12-2010	31-12-2011
Bedrijfsresultaat	13,22	22,59
Financieel resultaat	-4,88	-5,42
Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	2,86	0,30
Resultaat vóór belastingen	11,20	17,47
Belastingen	-0,67	-1,30
Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten	10,53	16,17
Resultaat van het boekjaar	10,53	16,17
Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat	10,55	16,18

BALANS

(MEUR)	31-12-2010	31-12-2011
Vorraden	240,8	327,9
Participaties	7,8	1,3
Handelsvorderingen en andere activa	20,7	30,6
Cash	34,2	47,0
Totaal activa	303,5	406,8
Eigen vermogen	172,1	182,8
Voorzieningen	5,7	4,8
Financiële schulden op lange termijn	65,6	109,3
Financiële schulden op korte termijn	22,5	74,3
Leveranciersschulden en overige	37,6	35,6
Totaal passiva	303,5	406,8

2. Maatschappelijke rekeningen

IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 8,75 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover -4,86 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2010 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op 6,96 MEUR, tegen 3,44 MEUR in 2010. De stijging van het financieel resultaat is toe te schrijven aan de hogere dividenden die van de dochterondernemingen werden geïnd.

Het uitzonderlijk resultaat werd beïnvloed door waardeaanpassingen op financiële participaties en klokt af op 3,21 MEUR.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 18,92 MEUR, tegenover een nettoverlies van 5,35 MEUR op 31 december 2010.

Balans

Het balanstotaal ligt op 313,66 MEUR, vergeleken met 215,96 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2010 werd afgesloten.

Het eigen vermogen beloopt 183,65 MEUR op 31 december 2011, tegen 171,94 MEUR in 2010.

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 120,48 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2012 voor om een brutodividend over het boekjaar 2011 uit te keren van 1,75 EUR per aandeel.

Het winstsaldo zal zodoende als volgt bestemd worden:

- Dividend over het jaar: 7,21 MEUR
- Over te dragen winst: 113,27 MEUR

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 1 juni 2012 tegen overhandiging van coupon nr. 23.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Het marktrisico

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

IMMOBEL hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoed-

portefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België (vooral in Brussel), in Luxemburg en in Polen en de residentiële markt (appartementen en verkavelingen) (België, Luxemburg en Polen).

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

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

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

Het operationeel risico

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

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

kunnen aangeboden worden en kunnen verkocht worden.

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds vijf jaar uitvoert, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkaveling bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

IMMOBEL zou te maken kunnen krijgen met een hoger risico wegens de expansie van haar activiteiten in Polen.

In 2011 verwierf IMMOBEL 9 projecten van kantoren/residentieel vastgoed/

handelszaken in of voor ontwikkeling in Polen. Dit onderbouwt haar strategie van verdere expansie in Centraal-Europa, in het bijzonder in Polen.

IMMOBEL bracht eerder al ontwikkelingsprojecten tot een goed einde in Polen, maar haar ervaring in het beheer van projecten buiten de Belux en haar kennis van die nieuwe markt, zijn regelgeving en normen zijn beperkter.

Daarom betreedt IMMOBEL een nieuwe markt pas als ze ter plaatse kan rekenen op de deskundigheid en het netwerk van een lokale partner, zodat ze de risico's die aan deze nieuwe markt verbonden zijn, kan beperken.

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

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

Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen door ongunstige weersomstandigheden, sociale conflicten, in de vordering van de werken, door het onvermogen van de aannemers, een tekort aan bepaalde uitrusting of bouwmaterialen, ongevallen of onverwachte technische problemen; (ii) het

uitblijven van bewoningsvergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de landen waar IMMOBEL actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen; (v) het optreden van drukkingsgroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen voor het project liggen.

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

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

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

De activiteiten en de portefeuille in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL zijn in de landen waar ze werkt, onderworpen aan bepaalde wetten en regelgeving om het

milieu te beschermen. Dit omvat onder meer de regelgeving inzake de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, controles op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen die met gezondheid en veiligheid te maken hebben.

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

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

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

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

IMMOBEL denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van IMMOBEL, kan houden. IMMOBEL zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan

te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de werving en aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's. Het onverwachte verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van IMMOBEL.

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

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

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

In het bijzonder zouden er tegen IMMOBEL garantieklaachten kunnen neergelegd worden die voortvloeien uit kwaliteitsgebreken of titelgebreken inzake de verhuur en de verkoop van haar goederen. Deze aansprakelijkheid zou kunnen van toepassing zijn voor bouw-

gebreken die IMMOBEL niet kende, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen.

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

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

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

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2011, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 288 MEUR (participatie van 100 %), en haalde 30 MEUR op via een obligatie-uitgifte in de vorm van een private plaatsing midden december 2011.

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

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

De financiering van IMMOBEL steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgifte van eind 2011 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde IMMOBEL een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met financiële instrumenten.

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

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

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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.

Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering een stedenbouwkundige, bouw-, milieu- of bebouwingsvergunningen. Wanneer de aflevering

van dergelijke vergunningen vertraging oploopt of zelfs helemaal uitblijft, kan dit van invloed zijn op de activiteiten van IMMOBEL.

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

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

De Vennootschap gaf op 13 februari 2012 een bijkomende schijf van 10 MEUR uit bij de obligatie-uitgifte van 30 MEUR van 15 december 2011, tegen dezelfde voorwaarden en met dezelfde vervaldag (21 december 2016).

Voor zover de Bestuurders weten, deden zich geen andere belangrijke gebeurtenissen voor na de afsluiting van het boekjaar.

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

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

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

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

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

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt -1,81 MEUR op 31 december 2011.

VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en bekwaamheid van minstens een lid van het audit en financieel comite (art. 96 § 1, 9° en 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 Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526ter W. Venn., en zetelen in de Raad van Bestuur en in het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders. Deze Bestuurders bezitten universitaire diploma's in economie of bedrijfsmanagement (MBA) en bekleedden of bekleden 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. Aanvullende informatie

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

- IMMOBEL geen bijkantoren heeft opgericht (art. 96 §1, 5° W. Venn.), en
- 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 afgelopen 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.).

VIII. Op te nemen informatie krachtens de artikels 523 en 524 W. Venn.

De Raad van Bestuur meldt dat hij de procedure die bepaald is in de artikels 523 en 524 W. Venn. heeft toegepast op de beslissing over de eventuele overname door IMMOBEL Poland van ongeveer een twintigtal personen die momenteel in dienst zijn van het Centrum Development and Investments Polska z o.o. (hierna CDI Polska). Deze laatste vennootschap was, via de Referentie-aandeelhouder van de Groep IMMOBEL, de vennootschap naar Luxemburgs recht Crésida Investment S.à r.l., verbonden met IMMOBEL Poland Sp. z o.o.

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft op 2 december 2011 een advies gegeven over de voorgenomen overname van een deel van het team van CDI Polska Sp. z o.o. door IMMOBEL Poland Sp. z o.o. (zie *Bijlage 1*).

Op basis van dit rapport van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en van het rapport van revisor Jean-François Cats, die het Comité van Onafhankelijke Bestuurders assisteert bij de beoordeling van de eventuele financiële gevolgen van de overwogen operatie, zowel voor de vennootschap naar Pools recht, IMMOBEL Poland Sp. z o.o. als voor de Groep IMMOBEL, heeft de Raad van Bestuur op 14 december beslist om de overwogen operatie goed te keuren. Hij heeft Baron Buysse

en/of Gaëtan Piret, die samen of afzonderlijk kunnen handelen, de opdracht gegeven om de onderhandelingen met CDI Polska voort te zetten en af te ronden, en om de diverse documenten met dat doeleinde te tekenen.

De Commissaris heeft een beoordeling gegeven van de getrouwheid van de gegevens die opgenomen zijn in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur (zie *Bijlage 2*).

IX. Corporate Governance Verklaring (art. 96 § 2 W. Venn.), die het Bezoldigingsverslag bevat (art. 96 § 3 W. Venn.) evenals de beschrijvingen van de systemen voor interne controle en het risicobeheer (art. 119, 7° W. Venn.)

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag (zie pagina 10 van het Jaarverslag).

X. Openbaar overnamebod

In toepassing van het artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde 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, beperkt 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 openbaar overnamebod volgens artikel 607 W. Venn.,

3° de Raad van Bestuur bijzonder gemachtigd is voor een duur van 3 jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april, om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden (art. 14 van de Statuten),

- voor wat betreft de benoeming en de vervanging van leden van de Raad van Bestuur, de Statuten bepalen 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 hoogste,
- voor de wijziging van de Statuten, er geen andere reglementering bestaat dan diegene voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. Bestuur van de Vennootschap – Uitvoerend Comité

- Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2012 zal u worden voorgesteld om u uit te spreken over de verkiezing van de heer **Dany DWEK** tot Bestuurder van de Vennootschap voor een periode van 4 jaar, of dus tot de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

Daarnaast zal u, tijdens diezelfde Gewone Algemene Vergadering,

worden voorgesteld om het bestuurdersmandaat te verlengen van **Baron BUYSSE** voor een periode van 4 jaar, die verstrijkt op de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

- Op de Raad van Bestuur van vandaag werd de heer **Laurent WASTEELS** benoemd tot nieuw Lid van het Investerings- en Activabeheercomité.
- Op de Raad van Bestuur van 14 december 2011 werd de heer **Bart-lomiej HOFMAN** aangesteld om te zetelen als nieuw Lid van het Uitvoerend Comité.

...

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

...

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 15 maart 2012.

Baron BUYSSE

Voorzitter van de Raad

GAËTAN PIRET bvba

Gedelegeerd Bestuurder

Bijlage 1

[Comité van Onafhankelijke Bestuurders]

Verslag aan de Raad van Bestuur van 14 december 2011

Advies omtrent de mogelijke overname van een deel van de managementploeg van CDI Polska Sp. z o.o.

Brussel, 2 december 2011

In overeenstemming met de procedure voorzien door artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben wij de overwogen verrichting geanalyseerd.

IMMOBEL NV heeft, in het kader van de door de Raad van Bestuur goedgekeurde strategie, en meer in het bijzonder in het kader van de evolutie van de ontwikkelingsactiviteit van de Groep, van de geografische diversificatie en van de versterking van de activiteiten van IMMOBEL in Polen, de overname van een deel van de managementploeg van Centrum Development and Investments Polska Sp. z o.o. (hierna CDI Polska) onderzocht. Deze laatste vennootschap is, door de Referentieaandeelhouder van de Groep IMMOBEL: de vennootschap naar Luxemburgs recht, Cresida Investment S.à r.l., verbonden aan "IMMOBEL Poland Sp. z o.o."

De overwogen verrichting ligt in het verlengde van de in 2011 door de Groep IMMOBEL, door middel van haar filiaal "IMMOBEL Poland", in Polen aangekochte projecten. Meer in het bijzonder:

- de aankoop van twee belangrijke projecten (voornamelijk kantoor/retail) op 2 februari 2011,
- de aankoop door IMMOBEL en Griffin Group, in partnership, van 7 gronden, toebehorend aan de vennootschap Ruch S.A. Deze gronden bieden een te ontwikkelen potentieel van meer dan 150.000 m² kantoren/retail en residentieel.

Op dit ogenblik zijn dat dus 9 projecten, waarvan verschillende van grote omvang, die worden of die mogelijks zouden kunnen worden ontwikkeld tot diverse stadia in Polen.

Op datum van dit rapport, heeft "IMMOBEL Poland" twee personen in dienst: de heer Bartłomiej Hofman (50 %) en mevrouw Patricia van Triet. Het doet eveneens beroep op de diensten van CDI Polska en haar ploeg om de ontwikkeling van de projecten tot een goed einde te brengen.

De overwogen verrichting zou er aldus in bestaan om ongeveer een twintigtal personen, op dit ogenblik tewerkgesteld door CDI Polska, over te nemen, hetgeen aan "IMMOBEL Poland", en de Groep IMMOBEL, zou toelaten om ter plaatse te beschikken over een consistente en gekende ploeg, en aldus haar huidige en toekomstige positie op de lokale markt te vestigen, en vooral de door de Groep IMMOBEL verworven projecten te ontwikkelen, hetgeen onmogelijk is met de huidige ploeg.

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft een beroep gedaan op Jean-François Cats, partner-bedrijfsrevisor van het kantoor RSM InterAudit teneinde ons te helpen bij de waardering van de eventuele financiële gevolgen van de overwogen verrichting, zowel voor de vennootschap van pools recht "IMMOBEL Poland Sp. z o.o." als voor de Groep IMMOBEL.

...

Vanuit financieel oogpunt, wordt de jaarlijkse kost van het overgenomen personeel door het management begroot op ongeveer 1.500.000 EUR.

Teneinde de jaarlijkse impact van deze voor "IMMOBEL Poland" verwachte personeelskost te beperken, wordt voorgesteld om gelijktijdig een overeenkomst van project management af te sluiten met CDI Polska voor de jaren 2012-2014, voor de dienstverlening in het kader van de ontwikkeling van bepaalde vastgoedprojecten van CDI Polska.

Deze overeenkomst zal een minimum aan inkomsten voor "IMMOBEL Poland" garanderen, waardoor de personeelskosten alsook de structuurkosten verbonden aan het aantal tewerkgestelde personen zouden worden gedekt.

De financiële gevolgen voor de Vennootschap zijn een bijkomende personeelskost geschat op ongeveer 1.500.000 EUR per jaar. Een dienstverleningsovereenkomst zou de impact voor IMMOBEL beperken.

Of de overwogen verrichting een voordeel zal opleveren, zal afhangen van de vorderingsstaat en het goede verloop van de te (her)ontwikkelen projecten.

...

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders meent dat de overwogen verrichting niet van aard is om de Vennootschap duidelijk onrechtmatige schade toe te brengen, in het licht van de door de Vennootschap gevoerde politiek.

Laurent Wasteels
Bestuurder

Luc Luyten
Bestuurder

ARSEMA sprl
Bestuurder
(vertegenwoordigd door Didier Bellens)

Baron Buysse
Voorzitter van
de Raad van Bestuur

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 de voorgestelde transactie tussen Immobil Poland Sp. Z.o.o., een indirect 100% filiaal van Immobiliën Vennootschap van België NV ("de Vennootschap" of "Immobel") en Centrum Development en Investments Polska Sp. z.o.o. ("CDI Polska"), een onderneming verbonden met Cresida Investment Sàrl, referentie-aandeelhouder van Immobil, 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 2 december 2011 en in de notulen van de raad van bestuur van 14 december 2011. Deze beoordeling zal bij de notulen van deze raad van bestuur worden gevoegd en in het jaarverslag worden opgenomen.

De transactie beoogt de overname door Immobil Poland Sp. z.o.o. van een deel van de managementploeg van CDI Polska.

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

- wij hebben het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd 2 december 2011 bekomen en hebben de financiële gegevens vermeld in dit advies vergeleken met het verslag van 30 november 2011 van de onafhankelijke deskundige Jean-François Cats (RSM InterAudit);
- wij hebben de notulen van de raad van bestuur dd 14 december 2011 bekomen en de conclusie vergeleken met de conclusie opgenomen in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders.

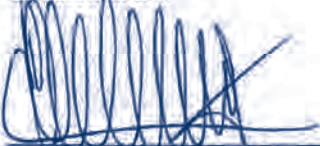
Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat:

- voor wat betreft punt a) hierboven, dat de financiële gegevens vermeld in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd 2 december 2011 overeenstemmen met het verslag van 30 november 2011 van de onafhankelijke deskundige Jean-François Cats;
- voor wat betreft punt b) hierboven, dat de conclusie opgenomen in de notulen van de raad van bestuur dd 14 december 2011 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 weergegeven. 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 transactie 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, 7 maart 2012

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0485 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

[Geconsolideerde jaarrekeningen en Verkorte statutaire jaarrekening]

[Inhoud]

85	Geconsolideerde jaarrekeningen
85	Geconsolideerde resultatenrekening
85	Geconsolideerde staat van het totaal resultaat
86	Geconsolideerde balans
87	Geconsolideerde kasstroomoverzicht
88	Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen
89	Boekhoudkundige principes en methoden
95	Toelichtingen bij de geconsolideerde jaarrekening
95	1. Sectoriële informatie - Financiële gegevens per sector
97	2. Omzet
97	3. Overige bedrijfsopbrengsten
98	4. Kostprijs van de omzet
98	5. Personeelskosten
99	6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa
99	7. Overige bedrijfskosten
100	8. Financieel resultaat
101	9. Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen
101	10. Belastingen op het resultaat
101	11. Resultaat per aandeel
102	12. Materiële vaste activa
102	13. Vastgoedbeleggingen
103	14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen
103	15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop
104	16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen
104	17. Voorraden
106	18. Handelsvorderingen
106	19. Overige vlottende activa
107	20. Informatie betreffende netto financiële schuld
109	21. Eigen vermogen
110	22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen
111	23. Voorzieningen
112	24. Handelsschulden
112	25. Overige vlottende passiva
113	26. Schommeling van het bedrijfskapitaal
113	27. Terugbetaling kapitaal en ontvangen dividenden
114	28. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen
114	29. Informatie over de verbonden partijen
115	30. Gebeurtenissen na de afsluiting
116	31. Joint ventures
116	32. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen
119	Verklaring van de verantwoordelijke personen
120	Verslag van de Commissaris
121	Verkorte statutaire jaarrekening
121	Verkorte balans
122	Verkorte resultatenrekening
122	Resultaatverwerking
123	Samenvatting van de waarderingsregels
124	Algemene inlichtingen

[Geconsolideerde jaarrekeningen (in duizenden EUR)]

Geconsolideerde resultatenrekening

	NOTA'S	31-12-2011	31-12-2010
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		81 146	85 616
Omzet	2	79 223	81 850
Overige bedrijfsopbrengsten	3	1 923	3 766
BEDRIJFSKOSTEN		-58 556	-72 399
Kostprijs van de omzet	4	-42 479	-56 749
Personeelskosten	5	-7 097	-6 363
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	6	614	-349
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	6	309
Overige bedrijfskosten	7	-9 600	-9 247
BEDRIJFSRESULTAAT		22 590	13 217
Renteopbrengsten		284	423
Rentelasten		-5 221	-4 771
Overige financiële opbrengsten		14	22
Overige financiële kosten		-501	-554
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-5 424	-4 880
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	9	305	2 859
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		17 471	11 196
Belastingen	10	-1 297	-670
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		16 174	10 526
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		16 174	10 526
Aandeel van de minderheidsbelangen		-10	-24
AANDEEL VAN IMMOBEL		16 184	10 550
BASISRESULTAAT EN VERWATERD RESULTAAT PER AANDEEL (IN EUR)	11		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten/Resultaat van het boekjaar		3,93	2,56

Geconsolideerde staat van het totaal resultaat

	NOTA'S	31-12-2011	31-12-2010
Resultaat van het boekjaar		16 174	10 526
Andere elementen van het totaal resultaat			
Kastroomafdekkingen	20	-	1 114
Omrekeningsverschillen		-418	-
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	22	59	53
Andere elementen van het totaal resultaat		-359	1 167
TOTAAL RESULTAAT		15 815	11 693
Aandeel van de minderheidsbelangen		-10	-24
AANDEEL VAN IMMOBEL		15 825	11 717

Geconsolideerde balans

ACTIVA	NOTA'S	31-12-2011	31-12-2010
VASTE ACTIVA		5 844	11 415
Immateriële vaste activa		47	12
Materiële vaste activa	12	1 214	1 278
Vastgoedbeleggingen	13	2 286	2 280
Investeringen in de geassocieerde ondernemingen	14	1 254	7 445
Deelnemingen beschikbaar voor verkoop	15	77	77
Uitgestelde belastingvorderingen	16	717	74
Overige vaste activa		249	249
VLOTTENDE ACTIVA		400 954	292 093
Voorraden	17	327 863	240 769
Handelsvorderingen	18	10 956	9 881
Fiscale vorderingen		5	546
Overige vlottende activa	19	15 166	6 358
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	46 964	34 239
Vaste activa bestemd voor verkoop		-	300
TOTAAL ACTIVA		406 798	303 508
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA'S	31-12-2011	31-12-2010
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	182 792	172 129
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		182 825	172 152
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		122 517	111 485
Reserves		6	365
MINDERHEIDSBELANGEN		-33	-23
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		112 644	71 949
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	299	346
Voorzieningen	23	2 997	3 003
Uitgestelde belastingverplichtingen	17	-	335
Financiële schulden	20	109 348	65 640
Handelsschulden	24	-	2 625
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		111 362	59 430
Voorzieningen	23	1 479	2 357
Financiële schulden	20	74 330	22 540
Handelsschulden	24	20 883	13 342
Fiscale schulden		1 476	232
Afgeleide financiële instrumenten	20	1 807	1 824
Overige kortlopende passiva	25	11 387	19 135
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		406 798	303 508

Geconsolideerde kasstroomoverzicht

	NOTA'S	31-12-2011	31-12-2010
Bedrijfsresultaat		22 590	13 217
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-614	349
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		-6	-309
Wijziging van voorzieningen		-872	-2 202
Winst op de verkoop van deelnemingen		59	-49
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL, DE BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		21 157	11 006
Schommeling van het bedrijfskapitaal	26	-89 935	-16 474
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-68 778	-5 468
Betaalde rente		-4 997	-4 652
Betaalde belastingen		-490	-134
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-74 265	-10 254
Verkoop van deelnemingen		241	228
Terugbetaling kapitaal en dividenden ontvangen van geassocieerde ondernemingen	14, 27	6 509	4 443
Aanschaffingen van vaste activa		-144	-111
Verkoop van vaste activa		-	10
Verkoop van deelnemingen beschikbaar voor de verkoop en andere vaste activa		-	30
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		6 606	4 600
Nieuwe leningen	20	90 922	15 300
Terugbetaling leningen	20	-5 424	-35 098
Ontvangen rente		284	423
Overige financieringskasstromen		-246	-224
Betaalde bruto dividenden		-5 152	-8 244
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		80 384	-27 843
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		12 725	-33 497
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR	20	34 239	67 736
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR	20	46 964	34 239

De overname van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname van een onderneming toegewijd aan het project gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

Geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM- AFDEKKING	OMREKE- NINGSVER- SCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2010								
SALDO PER 01-01-2010	60 302	109 179	-1 114	-	312	168 679	1	168 680
Totaal resultaat van het boekjaar	-	10 550	1 114	-	53	11 717	-24	11 693
Betaalde bruto 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
2011								
SALDO PER 01-01-2011	60 302	111 485	-	-	365	172 152	-23	172 129
Totaal resultaat van het boekjaar	-	16 184	-	-418	59	15 825	-10	15 815
Betaalde bruto dividenden	-	-5 152	-	-	-	-5 152	-	-5 152
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR	-	11 032	-	-418	59	10 673	-10	10 663
SALDO PER 31-12-2011	60 302	122 517	-	-418	424	182 825	-33	182 792

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

Een dividend van 7.213 KEUR, wat overeenstemt met 1,75 EUR bruto per aandeel, werd door de Raad van Bestuur van 15 maart 2012 voorgesteld en zal aan de goedkeuring van de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 24 mei 2012 worden onderworpen.

De verwerking van het resultaat wordt niet geboekt in de financiële staten op 31 december 2011.

Boekhoudkundige principes en methoden

1. Algemene informatie

IMMOBEL (hierna de "Vennootschap" genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Regenschapsstraat 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 15 maart 2012 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2011:

- 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 IAS 24 *Informatieverschaffing over verbonden partijen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011). Deze standaard vervangt IAS 24 *Informatieverschaffing 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 toegezegde-pensioenregelingen, minimale financieringsverplichtingen en hun interactie – Vooruitbetalingen van een minimale financieringsverplichting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2011)

De toepassing van deze normen en interpretaties heeft geen betekenisvolle impact op de geconsolideerde staten van de groep gehad.

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2011

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IFRS 13 *Waardering van de reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- 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: Informatieverschaffing – Niet langer opnemen in de balans* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2012)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 27 *Individuele jaarrekeningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRIC 20 *Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

De waardering van de gevolgen van deze standaarden wordt momenteel bekeken – met uitzondering van IFRS 9 en IFRS 11, 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 duitenden 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 één of meerdere partijen overeenkomen een economische activiteit onder gezamenlijke controle uit te voeren. De joint venture-overeenkomst impliceert over het algemeen dat één of meerdere afzonderlijke entiteiten die gezamenlijk gecontroleerd worden, opgericht worden.

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

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

Afzonderlijke afsluitingsdata

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

Bedrijfscombinaties en goodwill

Goodwill

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

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

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

Negatieve goodwill

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

5. Vreemde munten

Omrekening van de financiële staten van de buitenlandse ondernemingen

De balansen van de buitenlandse ondernemingen worden omgerekend naar euro tegen de officiële wisselkoers per einde van het boekjaar, en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde 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 onbepaald 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 huurgelden 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 opgetekend 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 aankooptie 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-invoerbaar. 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.

Kasstromen

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kas-equivalenten.

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

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

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

De kasstromen uit bedrijfsactiviteiten als gevolg van de overname van ondernemingen die toegewijd zijn aan projecten bedragen 51.892 KEUR voor het boekjaar 2011 (zie toelichting 32). Zulke kasstromen waren voorheen opgenomen in de kasstromen uit financieringsactiviteiten.

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 weer geven (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 geconsoli-

deerde overzicht van het totaal resultaat en in het mutatie-overzicht 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 leasing-overeenkomsten, 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 bijzon-

dere 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, gediscoteerd 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 handelsvennootschappen

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

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 activiteit van de Groep, die zich voornamelijk in België en in het Groothertogdom Luxemburg bevindt, wordt ook sinds dit jaar in Polen uitgeoefend.

Resultaat

	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
KANTOREN				
België	11 310	58 640	-1 186	11 054
Groothertogdom Luxemburg	883	31	494	-98
Polen	2 107	-	150	-
SUBTOTAAL KANTOREN	14 300	58 671	-542	10 956
RESIDENTIËLE ONTWIKKELING				
België	35 190	12 032	11 249	384
Groothertogdom Luxemburg	4 029	-	768	-
SUBTOTAAL RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	39 219	12 032	12 017	384
VERKAVELING				
België	25 704	11 147	11 115	1 877
SUBTOTAAL VERKAVELING	25 704	11 147	11 115	1 877
TOTAAL GECONSOLIDEERD	79 223	81 850	22 590	13 217
België	72 204	81 819	21 178	13 315
Groothertogdom Luxemburg	4 912	31	1 262	-98
Polen	2 107	-	150	-
Financieel resultaat			-5 424	-4 880
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen			305	2 859
Belastingen			-1 297	-670
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			16 174	10 526
NETTORESULTAAT			16 174	10 526

Geldmiddelen en kasequivalenten

	KANTOREN	RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	VERKADELING	GECONSOLIDEERD
2011				
Bedrijfsresultaat	-542	12 017	11 115	22 590
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-227	-434	47	-614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6	-	-	-6
Schommeling van de voorzieningen	-886	34	-20	-872
Overdrachten van deelnemingen	-	59	-	59
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-71 372	-1 092	-17 471	-89 935
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BELASTINGEN	-73 033	10 584	-6 329	-68 778
INVESTERINGSTHESAUURIE	6 428	241	-63	6 606
2010				
Bedrijfsresultaat	10 956	384	1 877	13 217
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	175	78	96	349
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-309	-	-	-309
Schommeling van de voorzieningen	-1 407	-381	-414	-2 202
Overdrachten van deelnemingen	-	-49	-	-49
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-15 007	2 073	-3 540	-16 474
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BELASTINGEN	-5 592	2 105	-1 981	-5 468
INVESTERINGSTHESAUURIE	3 526	1 098	-24	4 600

Elementen van de balans

	KANTOREN	RÉSIDENTIEL ONTWIKKELING	VERKADELING	GECONSOLIDEERD
2011				
Sectoriële activa	205 073	78 675	73 784	357 532
Niet-toegewezen elementen ¹				49 266
TOTAAL DER ACTIVA				406 798
Sectoriële passiva	18 931	14 104	4 010	37 045
Niet-toegewezen elementen ¹				186 961
TOTAAL DER PASSIVA				224 006
2010				
Sectoriële activa	124 070	78 123	58 685	260 878
Niet-toegewezen elementen ¹				42 630
TOTAAL DER ACTIVA				303 508
Sectoriële passiva	23 927	12 178	6 527	42 632
Niet-toegewezen elementen ¹				88 747
TOTAAL DER PASSIVA				131 379

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

	BELGIË	GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN	TOTAAL
Sectoriële activa 31-12-2011	240 123	54 499	62 910	357 532
Sectoriële activa 31-12-2010	214 313	46 565	-	260 878

2. Omzet

De omzet bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2011	31-12-2010
Verkoop van goederen	75 591	81 570
Prestatie van diensten	510	280
Huurinkomsten	3 122	-
TOTAAL OMZET	79 223	81 850

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren ¹	14 300	58 671
Residentiële Ontwikkeling ²	39 219	12 032
Verkaveling ³	25 704	11 147
TOTAAL OMZET	79 223	81 850

IMMOBEL heeft in 2011 twee transacties uitgevoerd, die elk meer dan 10 % van de omzet vertegenwoordigen. Deze twee transacties beïnvloeden sectoren “residentiële ontwikkeling” en “verkaveling”.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

Deze rubriek omvat recuperatie van taksen en voorheffingen, doorrekeningen van kosten en andere diverse vergoedingen.

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	1 537	2 293
Residentiële Ontwikkeling	166	1 337
Verkaveling	220	136
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	1 923	3 766

1. De omzet “kantoren” wordt voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de gebouwen van de fase 3 van het project *Forum* in Stad Brussel en door de verkoop van het gebouw *South Crystal* in Brussel (Sint-Gillis).
2. De promoties *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Tuinen van Jette* in Brussel (Jette), *Foncière du Parc* in Stad Brussel en *Green Hill* in het Groothertogdom Luxemburg dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet “residentiële ontwikkeling”. Behalve deze promoties, is de omzet “residentiële ontwikkeling” positief beïnvloed door de verkoop van een deel van de grond in Haren (Brussel). Deze grond was bestemd voor residentiële ontwikkeling, maar werd verkocht aan de Regie der Gebouwen voor de vestiging van een nieuwe gevangenis.
3. De belangrijkste recurrente verkopen hebben betrekking op de verkavelingen van *Bredene*, *Chastre*, *Edingen*, *Limbourg*, *Mons* en *Waterloo*. De omzet “verkaveling” omvat onder meer de opbrengst uit de verkoop van een commercieel project in Waver.

4. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	-6 936	-40 484
Residentiële Ontwikkeling	-24 158	-9 772
Verkaveling	-11 385	-6 493
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-42 479	-56 749

en moeten worden verbonden met de omzet en de projecten hierboven.

5. Personeelskosten

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

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2011	31-12-2010
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-5 760	-5 176
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	-662	-421
Sociale lasten	-424	-582
Pensioenkosten - toegezegde bijdrageregeling	-209	-146
Andere	-42	-38
PERSONEELSKOSTEN	-7 097	-6 363

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 18 in 2011, tegenover 26 in 2010. Het jaar 2010 werd positief beïnvloed door het gebruik van voorzieningen van voorgaande jaren.

6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2011	31-12-2010
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-174	-213
Waardeverlies op vaste activa bestemd voor verkoop	-	-36
Waardewinst op deelnemingen beschikbaar voor verkoop	-	17
Waardeverminderingen op voorraden	-471	-14
Terugnemingen van waardeverminderingen op voorraden	928	-
Waardeverminderingen op vorderingen	-5	-104
Terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen	336	1
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	614	-349

7. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2011	31-12-2010
Diensten en diverse goederen	-8 274	-8 760
Voorzieningen voor risico's en kosten	879	1 021
Overige kosten	-2 205	-1 508
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-9 600	-9 247

Belangrijkste onderdelen van de diensten en diverse goederen:

	31-12-2011	31-12-2010
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel, huidige en voormalige voor 2010 (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)	-508	-1 448
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-6 301	-6 423
Overige diensten en diverse goederen (waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten ...)	-1 465	-889
TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-8 274	-8 760

Verplichtingen inzake operationele leasing:

Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	-424	-452
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan één jaar	-389	-416
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-1 465	-1 467

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:

	31-12-2011	31-12-2010
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-175	-180
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep ¹ :	-28	-265
- Opdrachten van fiscale raadgeving	-	-40
- Overige opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht	-28	-225

Belangrijkste onderdelen van variaties in voorzieningen voor risico's en kosten:

	31-12-2011	31-12-2010
Voorzieningen betreffende de verkopen	861	-4
Voorzieningen voor evaluatie en organisatie van de Groep	-	1 095
Overige voorzieningen	18	-70
TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	879	1 021
Toevoegingen	-267	-356
Bestedingen	1 046	1 045
Terugnemingen	100	332

De **overige bedrijfskosten** voor -2.205 KEUR bevatten hoofdzakelijk belastingen (onroerende voorheffingen, gewestbelastingen, gemeentebelastingen ...) niet geactiveerd op activa opgenomen in voorraad.

8. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31-12-2011	31-12-2010
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-6 210	-4 881
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	989	-
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-241	-198
Renteopbrengsten	284	423
Overige financiële lasten	-260	-246
Overige financiële opbrengsten	14	22
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 424	-4 880

De bedragen in verband met de kasstroomindekkingen komen uit financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die niet zijn boekhoudkundig gekwalificeerd als financiële instrumenten in zin van IAS 39. Deze instrumenten zijn gedetailleerd onder nota 20.

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

9. Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen

Het resultaat van de geassocieerde ondernemingen, 305 KEUR, betreft de activiteit “kantoren”.

10. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31-12-2011	31-12-2010
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-2 065	-445
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	53	-45
Uitgestelde belastingen	715	-180
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	-1 297	-670

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

	31-12-2011	31-12-2010
Resultaat vóór belastingen	17 471	11 196
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-305	-2 859
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	17 166	8 337
BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99 %	-5 835	-2 834
Fiscale effecten:		
- niet-belastbare inkomsten	-	20
- verworpen uitgaven	-181	-135
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werd erkend in voorgaande jaren	5 595	1 521
- van fiscale verliezen en notionele interesten van het boekjaar 2011 waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werd opgenomen	-1 366	974
Opname tijdens het jaar van uitgestelde belastingvorderingen op fiscale verliezen en notionele interesten verdiend in voorgaande jaren	445	-
Belastingen van vroegere boekjaren en andere	45	-217
BELASTINGLAST	-1 297	-670
EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	7,6 %	8,0 %

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:

	31-12-2011	31-12-2010
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 934	4 121 934
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	16 174	10 526
Nettowinst, aandeel van de Groep	16 184	10 550
Netto per aandeel (in EUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	3,92	2,55
- Resultaat van het boekjaar	3,93	2,56

12. Materiële vaste activa

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1 682	1 686
Aankopen	104	99
Verkopen en buitengebruikstellingen	-44	-103
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 742	1 682
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-404	-306
Afschrijvingen	-168	-191
Verkopen en buitengebruikstellingen	44	93
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-528	-404
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1 214	1 278

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:

	31-12-2011	31-12-2010
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	2 280	1 971
Variaties van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening	6	309
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER	2 286	2 280

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw.

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

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2011	31-12-2010
Huurprijs (EUR) per m ² kantoren	185	175
Actualisatievoet	8,15 %	8,50 %

14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen

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

	31-12-2011	31-12-2010
WAARDE OP 1 JANUARI	7 445	9 194
Aandeel in het resultaat	305	2 859
Aanschaffingen en overboekingen van rubrieken	13	14
Overdrachten	-	-179
Uitbetaalde dividenden door de ondernemingen	-4 634	-
Terugbetaald kapitaal door de ondernemingen	-1 875	-4 443
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	-6 191	-1 749
WAARDE OP 31 DECEMBER	1 254	7 445

Terugbetaald kapitaal en uitbetaalde dividenden betreffen de vennootschappen Promotion Léopold en Espace Midi.

De verkorte financiële staten van deze entiteiten zien er als volgt uit:

	31-12-2011	31-12-2010
Totale activa	11 474	37 883
Totale verplichtingen	7 394	8 241
Netto actief	4 080	29 642
Aandeel van ImmoBEL in het netto actief	1 055	4 080
Omzet	6 534	2 549
Netto resultaat van het boekjaar	1 651	13 665
Aandeel van ImmoBEL in het netto resultaat van het boekjaar	305	2 859

De geassocieerde ondernemingen zijn opgenomen in nota 32.

15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
WAARDE OP 1 JANUARI	77	70
Overdrachten	0	-10
Winst-waarde van de deelnemingen	-	17
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	0	7
WAARDE OP 31 DECEMBER	77	77

De boekwaarde op 31 december 2011 van de deelnemingen beschikbaar voor verkoop, wordt als 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 aftrek-bare 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	
	31-12-2011	31-12-2010	31-12-2011	31-12-2010
Fiscale verliezen	717	74	-	-
Voorraden	-	-	-	335
TOTAAL	717	74	-	335

	VORDERINGEN	VERPLICHTINGEN	TOTAAL
OP 1 JANUARI 2011	74	-335	-261
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	643	335	978
OP 31 DECEMBER 2011	717	-	717

Uitgestelde belastingvorderingen werden in 2011 opgenomen voor de dochterondernemingen waarvan de lopende projecten toekomstige belastbare winsten zullen genereren die hen toelaten om hun fiscale tegoeden te recupereren.

	31-12-2011	31-12-2010
BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:	33 327	45 893
Te vervallen eind 2013	92	92
Te vervallen eind 2014	176	377
Te vervallen eind 2015	850	1 236
Te vervallen eind 2016	1 019	1 579
Te vervallen eind 2017	732	4 043
Te vervallen eind 2018	1 210	-
Niet beperkt in de tijd	29 248	38 566

17. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De ventilatie van deze rubriek per sector is de volgende:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	190 381	113 916
Residentiële Ontwikkeling	71 500	72 249
Verkaveling	65 982	54 604
TOTAAL VOORRADEN	327 863	240 769

De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende:

	31-12-2011	31-12-2010
België	217 141	194 759
Groothertogdom Luxemburg	49 866	46 010
Polen	60 856	-
TOTAAL VOORRADEN	327 863	240 769

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
VOORRADEN OP 1 JANUARI	240 769	260 250
Inkopen van het boekjaar	127 668	41 275
Overdrachten van het boekjaar	-41 757	-57 152
Geactiveerde rente	989	-
Overboeking van andere rubrieken	-263	-3 590
Geboekte waardeverminderingen	-471	-14
Teruggenomen waardeverminderingen	928	-
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	87 094	-19 481
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	327 863	240 769
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven als waarborg voor bankleningen	274 022	166 379

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	INKOPEN	OVERDRACHTEN	GEACTIVEERDE RENTE	OVERBOEKINGEN	WAARDEVERMINDERINGEN	NETTO
Kantoren	78 850	-5 905	838	2 692	-10	76 465
Residentiële Ontwikkeling	25 492	-24 167	151	-2 692	467	-749
Verkaveling	23 326	-11 685	-	-263	-	11 378
TOTAAL	127 668	-41 757	989	-263	457	87 094

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per geografische zone:

	INKOPEN	OVERDRACHTEN	GEACTIVEERDE RENTE	OVERBOEKINGEN	WAARDEVERMINDERINGEN	NETTO
België	59 576	-38 226	838	-263	457	22 382
Groothertogdom Luxemburg	7 236	-3 531	151	-	-	3 856
Polen	60 856	-	-	-	-	60 856
TOTAAL	127 668	-41 757	989	-263	457	87 094

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.

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in de Beheerverslag ontwikkeld.

18. Handelsvorderingen¹

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	2 174	5 029
Residentiële Ontwikkeling	2 893	1 902
Verkaveling	5 889	2 950
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	10 956	9 881

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-invorderbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2011 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:

	31-12-2011	31-12-2010
TOESTAND OP 1 JANUARI	553	523
Toevoegingen	5	31
Terugnemingen	-336	-1
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-331	30
TOESTAND OP 31 DECEMBER	222	553

19. Overige vlottende activa¹

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2011	31-12-2010
Overige vorderingen	10 634	5 402
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen	4 205	1 440
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	3 518	786
te ontvangen subsidies en toelagen	1 358	515
overigen	1 553	2 661
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	4 532	956
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	3 833	558
overigen	699	398
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	15 166	6 358

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

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	9 675	2 350
Residentiële Ontwikkeling	4 074	3 364
Verkaveling	1 417	644
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	15 166	6 358

20. Informatie betreffende netto financiële schuld¹

Netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -136.714 KEUR op 31 december 2011 tegenover -53.941 KEUR op 31 december 2010.

	31-12-2011	31-12-2010
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	46 964	34 239
Langlopende financiële schulden (-)	109 348	65 640
Kortlopende financiële schulden (-)	74 330	22 540
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-136 714	-53 941

De schuldratio van de Groep bedraagt 75 % op 31 december 2011 tegenover 31 % eind 2010.

Geldmiddelen en kasequivalenten

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen tot 46.964 KEUR tegenover 34.239 KEUR op einde 2010, dus een verhoging van 12.725 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
Termijndeposito's met een duurtijd van minder dan 3 maanden	2 191	2 975
Beschikbare middelen	44 773	31 264
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	46 964	34 239

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

Financiële schulden

De financiële schulden verhogen met 95.498 KEUR, van 88.180 KEUR op 31 december 2010 naar 183.678 KEUR op 31 december 2011. De financiële schulden zijn als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 rentevoet 7 % - nominale waarde van 30 MEUR	29 403	-
Bankleningen	79 945	65 640
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	109 348	65 640
Bankleningen	74 330	22 506
Overige schulden	-	34
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	74 330	22 540
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	183 678	88 180

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

De financiële schulden evolueren als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	88 180	103 775
Aangegane schulden	100 922	19 503
Terugbetaalde schulden	-5 424	-35 098
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	183 678	88 180

Naar aanleiding van de overname van de vennootschap Cedet Sp. z o.o verkreeg de Groep een kortlopende schuld ten belope van 10 MEUR die niet in de kasstromen opgenomen is (nota 32).

Alle financiële schulden zijn in EUR.

IMMOBEL heeft in december 2011 een obligatielening uitgegeven voor een bedrag van 30 MEUR. De terugbetaling van de obligaties zal gebeuren in december 2016 aan 100 % van de nominale waarde. Een coupon van 7 % zal op de jaarlijkse vervaldag worden uitgekeerd. Behalve de obligatielening, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

IMMOBEL beschikt op 31 december 2011 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011) van 60 MEUR, waarvan 42 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2011, die in juni 2014 afloopt.

Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december over bevestigde bankkredietlijnen van 127,5 MEUR waarvan 112,3 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2011. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2011 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa van de Groep van het "corporate" krediet en van de "project financing" kredieten 276 MEUR.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep

TE VERVALLEN IN	2012	2013	2014	2016	TOTAAL
Obligatielening	-	-	-	29 403	29 403
Corporate Krediet	-	-	42 000	-	42 000
Project Financing Kredieten	74 330	31 860	6 085	-	112 275
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	74 330	31 860	48 085	29 403	183 678

Renterisico

Op basis van de toestand op 31 december 2011, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet tot gevolg een jaarlijkse toe- of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet van 1.543 KEUR.

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financing", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 31 december 2011 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende:

	PERIODE	OPTIES	UITOEFENPRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
	06/2009 - 06/2012	CAP gekocht	3,50 %	16 250
	02/2011 - 06/2013	CAP gekocht	3,50 %	15 750
	06/2011 - 06/2014	CAP gekocht	4,00 %	36 000
	09/2011 - 09/2012	CAP gekocht	5,00 %	19 775
	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				132 775

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 erkend door de resultatenrekening.

	31-12-2011	31-12-2010
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroomindekking:		
- Gekochte CAP opties	20	3
- Gekochte IRS opties	-1 827	-1 827
TOTAAL	-1 807	-1 824

	PARTIE EFFICACE	PARTIE INNEFFICACE	TOTAL
WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
SITUATIE OP 1 JANUARI 2010	-1 114	-1 058	-2 172
Mutatie van de periode	1 114	-766	348
SITUATIE OP 31 DECEMBER 2010	-	-1 824	-1 824
Mutatie van de periode	-	17	17
SITUATIE OP 31 DECEMBER 2011	-	-1 807	-1 807

Per 31 december 2011 was geen enkel instrument het onderwerp 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 het verloop van een project heel beperkt.

Financiële verbintenissen

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen.

Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2011 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen

Valutarisico

De Groep heeft geen politiek ter dekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten.

De EUR werd bepaald als functionele valuta van het activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico voorkomt.

21. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt 182.792 KEUR tegenover 172.129 KEUR op 31 december 2010, hetzij een verhoging van 10.663 KEUR. De verklaring van de schommelingen in het eigen vermogen is opgenomen in de geconsolideerde staat van wijzigingen in 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 de nog niet geboekte kost van verleden diensttijd.

	31-12-2011	31-12-2010
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS		
Huidige waarde van de verplichtingen	2 200	2 222
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 901	-1 876
TEKORT VAN DE GEFINANCIERDE PLANNEN	299	346
BEWEGINGEN VAN DE NETTOVERPLICHTINGEN IN DE BALANS		
VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	346	786
Totale last bestaande uit de volgende onderdelen:	115	-7
- Kost van verleende diensten tijdens de periode	93	114
- Financiële kost	99	114
- Verwacht rendement van de activa van het plan	-77	-74
- Erkende kosten van verleden diensttijd	-	-161
Bijdragen van de Groep	-103	-380
Erkend bedrag in het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat	-59	-53
VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	299	346
HUDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	2 222	2 540
Kost van de verleende diensten tijdens de periode	93	114
Bijdrage van de werknemers	37	41
Financiële kost	99	114
Nieuwe kost van verworven verleden diensttijd	-	-161
Verlies (winst) ten gevolge van de actuariële hypothesen	-109	-104
Betaalde voordelen	-142	-322
HUDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	2 200	2 222
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 1 JANUARI	1 876	1 754
Verwacht rendement van de activa van het plan	77	74
Bijdrage van de Groep	103	380
Bijdrage van de werknemers	37	41
Winst (verlies) ten gevolge van de actuariële hypothesen	-50	-51
Betaalde voordelen	-142	-322
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 31 DECEMBER	1 901	1 876
Bijdrage van de werkgever verwacht voor 2013/2012	104	129
EFFECTIEF RENDEMENTSPERCENTAGE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN	26	22
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN		
Actualisatiepercentage	3,80 %	4,50 %
Verwacht rendementspercentage van de activa van het plan	4,10 %	3,94 %
Verwacht groeipercentage 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 59 KEUR.

Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 424 KEUR.

Historisch overzicht van de kerngegevens van de laatste jaren:

	2011	2010	2009	2008
Actuele waarde van de verplichtingen	2 200	2 222	2 540	3 831
Réelle waarde van de activa van het plan op het einde van de periode	1 901	1 876	1 754	2 166
Verliezen van de gefinancierde plannen	299	346	786	1 665
Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:				
- passiva van het plan	223	136	1 168	-88
- activa van het plan	-50	-51	-83	-64

23. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

				31-12-2011	31-12-2010
Voorzieningen betreffende de verkopen				1 278	2 140
Voorzieningen voor lopende geschillen				2 980	2 980
Overige voorzieningen				218	240
TOTAAL VOORZIENINGEN				4 476	5 360
	BETREFFENDE DE VERKOPEN	LOPENDE GESCHILLEN	OVERIGE		
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	2 140	2 980	240	5 360	7 175
Toevoegingen	86	-	180	266	356
Gebruiken	-848	-	-202	-1 050	-1 839
Terugnemingen	-100	-	-	-100	-332
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	-862	-	-22	-884	-1 815
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 278	2 980	218	4 476	5 360
Waarvan kortlopende voorzieningen				1 479	2 357

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	2 988	3 869
Residentiële Ontwikkeling	1 062	1 065
Verkaveling	426	426
TOTAAL	4 476	5 360

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht.

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

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

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

24. Handelsschulden¹

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	31-12-2011	31-12-2010
Kantoren	12 441	8 829
Residentiële Ontwikkeling	6 156	5 599
Verkaveling	2 286	1 539
TOTAAL HANDELSCHULDEN	20 883	15 967

25. Overige vlottende passiva¹

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31-12-2011	31-12-2010
Sociale schulden	611	861
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	286	2 909
Ontvangen voorschotten (voornamelijk betrekking met residentiële ontwikkeling)	3 088	4 341
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	2 313	5 099
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 052	858
Bedrijfssubsidies	2 263	2 263
Overige	1 774	2 804
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	11 387	19 135

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

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

Kantoren	3 359	9 773
Residentiële Ontwikkeling	6 832	5 113
Verkaveling	1 196	4 249
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	11 387	19 135

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden

	31-12-2011	31-12-2010
Handelsvorderingen	10 956	9 881
Overige vlottende activa	15 166	6 358
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	26 122	16 239
Handelsschulden	20 883	13 342
Overige kortlopende passiva	11 387	19 135
TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE PASSIVA	32 270	32 477
NETTO SALDO VAN DE BEDRIJFS- VORDERINGEN EN SCHULDEN	-6 148	-16 238

26. Schommeling van het bedrijfskapitaal

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	31-12-2011	31-12-2010
Vorraden, inclusief aanschaffingen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-77 055	20 082
Handelsvorderingen	-744	-4 829
Handelsschulden	4 916	-9 476
Overige vlottende activa en kortlopende passiva	-17 052	-22 251
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-89 935	-16 474

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

27. Terugbetaling kapitaal en ontvangen dividenden

Terugbetaald kapitaal en ontvangen dividenden betreffen de vennootschappen Promotion Léopold en Espace Midi.

28. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	31-12-2011	31-12-2010
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	48 085	47 014
- bouwcontracten	215	215
- andere activa	329	329
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	48 629	47 558
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "Vastgoedmakelaar" (aanschaffing met verminderde registratierechten)	13 615	13 201
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	7 036	11 521
- waarborgen "Goed eind van uitvoering" (gegeven in het kader van werken)	16 718	11 576
- waarborgen "Overige" (betalingwaarborgen, verhuring...)	11 260	11 260
TOTAAL	48 629	47 558
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	49 036	29 036
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	276 308	168 659
BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN	276 308	168 659
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:		
- langlopende financiële schulden	79 945	65 640
- kortlopende financiële schulden	74 330	17 506
TOTAAL	154 275	83 146
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	15 124	38 618
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	26 607	13 521
De verplichtingen waarvan de waarde van aanschaffing of overdracht niet bepaald kan worden, want onafhankelijk van toekomstige gebeurtenissen (opschortende voorwaarden, verkrijgen van vergunningen, aantal m² bouw grijp ...) zijn niet inbegrepen.		

29. Informatie over de verbonden partijen

De lijst van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen is opgenomen in nota 32.

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:

	31-12-2011	31-12-2010
Andere vlottende activa	1 229	541
Andere kortlopende verplichtingen	-	3 088

Relaties met de aandeelhouders - Belangrijkste aandeelhouders

	31-12-2011	31-12-2010
Cresida Investment S.à r.l.	25,00 %	25,00 %
JER Audrey S.à r.l.	5,53 %	5,53 %
Capfi Delen Asset Management n.v.	5,06 %	5,06 %
Fidea n.v.	3,46 %	3,46 %
KBC Assurances n.v.	1,73 %	1,73 %
Andere	59,22 %	59,22 %

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

IMMOBEL heeft op 2 februari 2011 twee te ontwikkelen, hoofdzakelijk kantoorprojecten, in Polen verworven. Deze twee transacties werden gemaakt met Centrum Development and Investments Polska Sp. z o.o., een onderneming verbonden met Cresida Investment S.à r.l, Referentie-aandeelhouder van de Groep IMMOBEL.

Relaties met de belangrijkste managers

Het gaat over de bezoldigingen van de Leden van het Uitvoerend Comité en van de niet-uitvoerende Bestuurders.

	31-12-2011	31-12-2010
Bezoldigingen	3 897	3 234
Voordelen na uitdiensttreding	81	86
Andere voordelen	9	9
TOTAAL	3 987	3 329

Relaties met andere verbonden partijen

Het betreft relaties met verbonden ondernemingen niet opgenomen in de consolidatiekring.

	31-12-2011	31-12-2010
Opgenomen bedragen als opbrengsten	0	-
Opgenomen bedragen als kosten	276	-
Geactiveerde bedragen in voorraden	200	-
Schulden aan verbonden partijen	33	-
Vorderingen op verbonden partijen	0	-

30. Gebeurtenissen na de afsluiting

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2011 tot en met 15 maart 2012, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

Op 13 februari 2012 heeft IMMOBEL een aanvulling van 10 MEUR bij de private plaatsing van 15 december 2011 afgesloten.

31. Joint ventures

De gezamenlijk gecontroleerde vennootschappen worden onder nota 32 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:

	31-12-2011	31-12-2010
Totaal vaste activa	2	5
Totaal vlottende activa	117 200	84 934
Totaal langlopende verplichtingen	7 565	18 518
Totaal kortlopende verplichtingen	42 718	23 278
Totaal opbrengsten	6 970	3 885
Totaal kosten	7 828	2 950

32. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Vennootschappen die op 31 december 2011 deel van de Groep uitmaken:

Dochterondernemingen

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % ¹
Cedet	-	Warschau	100,00
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
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
Immobel Poland	-	Warschau	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
Katavia Invesment	-	Warschau	100,00
Noordwarande	0444 857 737	Brussel	76,00
Okraglak Development	-	Warschau	100,00
Project Papeblok	0831 193 097	Brussel	100,00
Quomago	0425 480 206	Brussel	100,00
The Green Corner	0443 551 997	Brussel	100,00
Torres Investment	-	Warschau	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
Bitra Enterprise	-	Warschau	50,00
Château de Beggen	-	Luxemburg	50,00
Espace Trianon	0450 883 417	Embourg	50,00
Fanster Enterprise	-	Warschau	50,00
Foncière du Parc	0433 168 544	Brussel	50,00
Ilôt 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
Temider Enterprise	-	Warschau	50,00
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	31-12-2011	31-12-2010
Dochterondernemingen - globale integratie	22	19
Joint ventures - evenredige integratie	17	14
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	4	4
TOTAAL	43	37

¹ Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

Wijzigingen in 2011

Aanschaffingen - Inkomende ondernemingen

- Cedet - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- IMMOBEL Poland - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Katavia Invesment - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Okraglak Development - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Project Papeblok - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Quomago - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Torres Investment - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Bitra Enterprise - aanschaffing van 50 % van de aandelen van de vennootschap
- Fanster Enterprise - aanschaffing van 50 % van de aandelen van de vennootschap
- Temider Enterprise - aanschaffing van 50 % van de aandelen van de vennootschap.

De reële waarde van de activa en van de verplichtingen met betrekking tot de aangeschafte ondernemingen zijn

	31-12-2011
Vorraden	61 063
Overige activa	2 373
Geldmiddelen en kasequivalenten	776
TOTAAL ACTIVA	64 212
Financiële schulden	10 000
Overige verplichtingen	1 544
TOTAAL VERPLICHTINGEN	11 544
BETAALDE PRIJS	52 668
Aankoopprijs betaalde in cash	-52 668
Verworven geldmiddelen	776
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-51 892

De aanschaffingen worden niet verantwoord als bedrijfscombinaties volgens IFRS 3, omdat de verworven activa en verplichtingen worden niet-activiteiten ("business"). De verworven activa en verplichtingen zijn dus geboekt volgens de toepasselijke standaard (voornamelijk IAS 2 - "Vorraden").

Overdrachten - Uitgaande ondernemingen

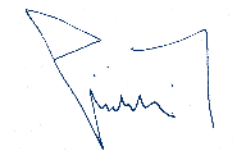
- Overdracht van de deelneming in Duwol (100 % aangehouden)
- Progex (100 % aangehouden), fusie door overname door IMMOBEL
- Sofipari (100 % aangehouden), fusie door overname door IMMOBEL
- Demetex (100 % aangehouden), fusie door overname door Compagnie Immobilière de Wallonie.

Verklaring van de verantwoordelijke personen

Ondergetekende verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de Geconsolideerde Jaarrekening van NV IMMOBEL SA en haar dochterondernemingen per 31 december 2011 opgesteld is overeenkomstig de “International Financial Reporting Standards” (IFRS), en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- het Beheersverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2011 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:



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 2011

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, afgekort: Immoel 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 2011, de geconsolideerde resultaatrekening, het geconsolideerde staat van het totaalresultaat, het geconsolideerde staat van wijzigingen in 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 balanstotaal bedraagt 406.798 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 16.184 (000) EUR.

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 ophefderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel, geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van de financiële toestand van de groep per 31 december 2011, 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, 15 maart 2012

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Maatschappelijke zetel: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
BTW BE 0429.053.863 - RPR Brussel - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

	31-12-2011	31-12-2010
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	105 848	114 561
Oprichtingskosten	597	-
Immateriële vaste activa	47	12
Materiële vaste activa	1 155	1 014
Financiële vaste activa	104 049	113 535
VLOTTENDE ACTIVA	207 813	101 403
Vorraden	63 235	37 306
Vorderingen op ten hoogste één jaar	109 170	37 278
Geldbeleggingen	192	212
Liquide middelen	34 128	26 125
Overlopende rekeningen	1 088	482
TOTAAL DER ACTIVA	313 661	215 964
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	183 645	171 936
Kapitaal	60 302	60 302
Reserves	10 075	10 075
Overgedragen winst	113 268	101 559
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	3 024	3 022
Voorzieningen voor risico's en kosten	3 024	3 022
SCHULDEN	126 992	41 006
Schulden op meer dan één jaar	83 700	-
Schulden op ten hoogste één jaar	43 019	40 944
Overlopende rekeningen	273	62
TOTAAL DER PASSIVA	313 661	215 964

Verkorte resultatenrekening

	31-12-2011	31-12-2010
Bedrijfsopbrengsten	22 407	5 188
Bedrijfskosten	-13 655	-10 045
BEDRIJFSRESULTAAT	8 752	-4 857
Financiële opbrengsten	9 576	5 088
Financiële kosten	-2 615	-1 648
FINANCIEEL RESULTAAT	6 961	3 440
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	15 713	-1 417
Uitzonderlijke opbrengsten	7 209	671
Uitzonderlijke kosten	-3 996	-4 604
UITZONDERLIJK RESULTAAT	3 213	-3 933
WINST VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN	18 926	-5 350
Belastingen	-4	-
WINST VAN HET BOEKJAAR	18 922	-5 350
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	18 922	-5 350

Resultaatverwerking

	31-12-2011	31-12-2010
TE BESTEMMEN WINST	120 481	106 711
Te bestemmen winst van het boekjaar	18 922	-5 350
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	101 559	112 061
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	113 268	101 559
Over te dragen winst	113 268	101 559
UIT TE KEREN WINST	7 213	5 152
Vergoeding van het kapitaal	7 213	5 152

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 wor-

den tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naar mate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkoppen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsverdracht 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 overmatig 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 – uittreksel)

Elke natuurlijke of rechtspersoon die stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, moet aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten drie procent of meer bereiken van het totaal der bestaande stemrechten.

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

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

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

De kennisgevingen bedoeld hiervoor, moeten, uiterlijk de tweede werkdag te rekenen vanaf het ogenblik waarop zich de verwerving of overdracht voordoet op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht is, worden gericht aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen en aan de vennootschap, zonder afbreuk te doen aan het door de wet voorziene bijzondere stelsel voor effecten die werden verworven door erfopvolging.

Financiële diensten

- BNP Paribas Fortis
- KBC Bank
- ING België
- Bank 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 2011:	15 maart 2012
Gewone Algemene Vergadering 2012:	24 mei 2012
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2012:	31 augustus 2012
Bekendmaking van de jaarresultaten 2012:	maart 2013
Gewone Algemene Vergadering 2013:	23 mei 2013

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

Massoz

Grafisch ontwerp en productie

www.chriscom.eu

Belangrijkste foto's

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

Andere foto's en virtuele beelden ©

Airprint - Gabari (Advanced Real Estate Communication - www.gabari.be) – Trio Architecture – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – © www.laurentphotoaerial.be (Alexandre Laurent) – Studio Arne Quinze

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

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

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



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL
Naamloze Vennootschap
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België