

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0405.966.675	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

DENOMINATION: **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE en abrégé "IMMOBEL" IMMOBILIEN VENNOTSCHAP VAN BELGIE in het kort "IMMOBEL"**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **RUE DE LA REGENCE REGENTSCHAPSSTRAAT**

N°: **58**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Bruxelles**

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise **0405.966.675**

DATE **28/04/2011** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du **23/05/2013**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/01/2012** au **31/12/2012**

Exercice précédent du **01/01/2011** au **31/12/2011**

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~sont / ne sont pas~~ ** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des **ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES**

BUYSSE Baron Paul

Sint-Hubertuspad 5 , 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 24/05/2012- 26/05/2016

GAETAN PIRET SPRL 0476.986.612

Avenue Georges Benoit 21 , 1170 Bruxelles 17, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

Représenté par

PIRET GAËTAN

Avenue Georges Benoit 21 , 1170 Bruxelles 17, Belgique

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **53** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

Signature
(nom et qualité)
GAETAN PIRET sprl
Administrateur délégué

Signature
(nom et qualité)
Baron Paul BUYSSE
Président du conseil d'administration

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

ARSEMA SPRL 0895.691.367

Rue Sainte Rita 40 , 5004 Bouge, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

Représenté par

BELLENS DIDIER

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Bruxelles 16, Belgique

DROZD MACIEJ Profession : Administrateur

Szmocin 9a , 02-003 WARSAW, Pologne

Fonction : Administrateur

Mandat : 08/09/2010- 23/05/2013

DYJAS MACIEJ Profession : Administrateur

Rosochata 40 , 02-998 WARSAW, Pologne

Fonction : Administrateur

Mandat : 08/09/2010- 22/05/2014

GROSMAN MARC

Rue de la Vallée 18 , 1050 Ixelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 08/09/2010- 22/05/2014

LUYTEN LUC

Chaussée de Tervuren 133 , 1160 Auderghem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 30/08/2012

MODECKI MAREK

Avenue Molière 265 , 1050 Bruxelles 5, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

WASTEELS LAURENT

Avenue de Grande-Bretagne 28 , MC98000 MONACO, Monaco

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

VERSTRAETE WILFRIED

Rue de Phalsbourg 15 , 75017 PARIS, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

DWEK DANY

Rue Heienhaff 1b , 1736 SENNINGERBERG, Luxembourg

Fonction : Administrateur

Mandat : 24/05/2012- 26/05/2016

DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SC SFD SCRL 0429.053.863

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00025

Mandat : 26/05/2011- 22/05/2014

Représenté par

BOXUS LAURENT

Numéro de membre : A01790

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~/ n'ont* pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénom, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A, ou sous B, ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	93.935.827	105.848.002
Frais d'établissement	5.1	20	636.667	596.667
Immobilisations incorporelles	5.2	21	35.733	46.528
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	1.565.505	1.155.000
Terrains et constructions		22	237.808	245.856
Installations, machines et outillage		23	758.565	892.433
Mobilier et matériel roulant		24	211.951	16.711
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	357.181	
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	91.697.922	104.049.807
Entreprises liées	5.14	280/1	90.835.065	103.092.168
Participations		280	76.651.393	84.864.929
Créances		281	14.183.672	18.227.239
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	857.558	894.622
Participations		282	857.558	894.622
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	5.299	63.017
Actions et parts		284	1	57.883
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	5.298	5.134
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	176.264.550	207.813.661
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	39.879.239	63.235.049
Stocks		30/36	39.879.239	63.235.049
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	39.879.239	63.235.049
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	128.929.609	109.169.868
Créances commerciales		40	2.349.267	1.174.068
Autres créances		41	126.580.342	107.995.800
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53		192.500
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		192.500
Valeurs disponibles		54/58	7.086.252	34.128.470
Comptes de régularisation	5.6	490/1	369.450	1.087.774
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	270.200.377	313.661.663

PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES			10/15	189.467.064	183.644.931
Capital		5.7	10	60.302.318	60.302.108
Capital souscrit			100	60.302.318	60.302.108
Capital non appelé			101		
Primes d'émission			11		
Plus-values de réévaluation			12		
Réserves			13	10.076.086	10.075.047
Réserve légale			130	10.028.508	10.028.487
Réserves indisponibles			131	7	
Pour actions propres			1310		
Autres			1311	7	
Réserves immunisées			132	47.571	46.560
Réserves disponibles			133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)			14	119.088.660	113.267.776
Subsides en capital			15		
Avance aux associés sur répartition de l'actif net			19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			16	1.035.356	3.024.232
Provisions pour risques et charges			160/5	1.035.356	3.024.232
Pensions et obligations similaires			160	17.181	22.907
Charges fiscales			161		
Grosses réparations et gros entretien			162		
Autres risques et charges		5.8	163/5	1.018.175	3.001.325
Impôts différés			168		
DETTES			17/49	79.697.957	126.992.500
Dettes à plus d'un an		5.9	17	50.000.000	83.700.310
Dettes financières			170/4	50.000.000	83.700.310
Emprunts subordonnés			170		
Emprunts obligataires non subordonnés			171	40.000.000	30.000.000
Dettes de location-financement et assimilées			172		
Etablissements de crédit			173	10.000.000	53.700.310
Autres emprunts			174		
Dettes commerciales			175		
Fournisseurs			1750		
Effets à payer			1751		
Acomptes reçus sur commandes			176		
Autres dettes			178/9		
Dettes à un an au plus			42/48	29.627.720	43.019.336
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		5.9	42	2.650.000	2.650.000
Dettes financières			43		
Etablissements de crédit			430/8		
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	9.780.933	7.841.571
Fournisseurs			440/4	9.780.933	7.841.571
Effets à payer			441		
Acomptes reçus sur commandes			46	7.362	3.362
Dettes fiscales, salariales et sociales		5.9	45	5.733.308	857.525
Impôts			450/3	5.235.571	405.234
Rémunérations et charges sociales			454/9	497.737	452.291
Autres dettes			47/48	11.456.117	31.666.878
Comptes de régularisation		5.9	492/3	70.237	272.854
TOTAL DU PASSIF			10/49	270.200.377	313.661.663

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	14.930.806	19.232.788
Chiffre d'affaires	5.10	70	68.531.624	31.082.154
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-54.357.333	-13.827.793
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	756.515	1.978.427
Coût des ventes et des prestations		60/64	11.069.699	10.480.479
Approvisionnements et marchandises		60	371.539	1.444.836
Achats		600/8	27.913.525	26.894.830
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-27.541.986	-25.449.994
Services et biens divers		61	9.005.129	7.822.071
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62	1.838.925	1.434.529
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	228.584	155.396
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	5.10	631/4		-876.140
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7	-1.988.876	-864.300
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	1.614.398	1.364.087
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	3.861.107	8.752.309
Produits financiers		75	7.978.700	9.575.875
Produits des immobilisations financières		750	4.224.534	7.518.257
Produits des actifs circulants		751	3.752.896	2.015.610
Autres produits financiers	5.11	752/9	1.270	42.008
Charges financières	5.11	65	5.395.898	2.614.548
Charges des dettes		650	5.244.917	2.564.110
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	150.981	50.438
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	6.443.909	15.713.636

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	5.215.667	4.349.784
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761	269	2.757.025
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	5.215.398	1.592.759
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9		
Charges exceptionnelles		66	64.946	1.136.512
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661	64.946	1.086.817
Provisions pour risques et charges exceptionnels Dotations (utilisations)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		45.121
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8		4.574
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	11.594.630	18.926.908
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	5.12	67/77	2.964	4.288
Impôts		670/3	2.964	4.288
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	11.591.666	18.922.620
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	11.591.666	18.922.620

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	124.859.442	120.481.160
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	11.591.666	18.922.620
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	113.267.776	101.558.540
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2		
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	119.088.660	113.267.776
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6	5.770.782	7.213.384
Rémunération du capital	694	5.770.782	7.213.384
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

ANNEXE

ETAT DES FRAIS D'ETABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	596.667
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002	200.000	
Amortissements	8003	160.000	
Autres (+)/(-)	8004		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	(20)	636.667	
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2		
Frais de restructuration	204	636.667	

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
FRAIS DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8021		
Cessions et désaffectations	8031		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8041		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8051		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8121P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8071		
Repris	8081		
Acquis de tiers	8091		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8101		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8111		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8121		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	210	<hr/>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACOMPTES VERSES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8024		
Cessions et désaffectations	8034		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8044		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8054		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8124P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8074		
Repris	8084		
Acquis de tiers	8094		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8104		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8114		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8124		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	213		

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	270.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161		
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	270.000	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	24.144
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	8.048	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	32.192	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	237.808	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.240.802
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	4.885	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.245.687	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	348.369
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	138.753	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	487.122	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>758.565</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATERIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	79.291
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	223.870	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	8183	36.422	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	339.583	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	62.580
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	65.052	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	127.632	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>211.951</u>	

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164

Cessions et désaffectations

8174

Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8184

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194

Plus-values au terme de l'exercice

8254P

xxxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actées

8214

Acquises de tiers

8224

Annulées

8234

Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8244

Plus-values au terme de l'exercice

8254

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P

xxxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actés

8274

Repris

8284

Acquis de tiers

8294

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8304

Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8314

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25)

DONT

Terrains et constructions

250

Installations, machines et outillage

251

Mobilier et matériel roulant

252

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	233.871
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	563.250	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	797.121	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	233.871
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	10.846	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295	195.223	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	439.940	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	<u>357.181</u>	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166		
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196		
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)		

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxxxxxxx	104.784.720
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	24.788.195	
Cessions et retraits	8371	33.821.454	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	95.751.461	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	18.383.783
Mutations de l'exercice			
Actées	8471		
Reprises	8481	269	
Acquises de tiers	8491	163.879	
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501	197.325	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	18.350.068	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.536.008
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8541	-786.008	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551	750.000	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	<u>76.651.393</u>	
ENTREPRISES LIEES - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxxxxxxx	18.227.239
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	2.557.018	
Remboursements	8591	6.600.585	
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change (+)/(-)	8621		
Autres (+)/(-)	8631		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	<u>14.183.672</u>	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	58.342
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	58.342	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxx	459
Mutations de l'exercice			
Actées	8473	57.882	
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	58.341	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	<u>1</u>	
AUTRES ENTREPRISES - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxx	5.134
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	164	
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change (+)/(-)	8623		
Autres (+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	<u>5.298</u>	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
Bella Vita SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0890.019.738 actions ordinaires	2288	50,00	0,00	31/12/2011	EUR	4.147.075	-100.290
Château de Beggen SA Rue Robert Stümper 9 L 2557 LUXEMBOURG Luxembourg actions ordinaires	25000	50,00	0,00	31/12/2011	EUR	18.592.781	-160.083
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise SA Rue Jean-Pierre Brasseur 6 L1258 LUXEMBOURG Luxembourg actions ordinaires	6999	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	1.807.268	180.013
Compagnie Immobilière de Participations Financières SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0454.107.082 actions ordinaires	250111	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	2.156.597	155.614
Compagnie Immobilière de Wallonie SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0401.541.990 actions ordinaires	25461	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	1.973.171	-202.181
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo) SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.360.741 actions ordinaires	95999	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	458.974	-62.134
Espace Midi SA Avenue des Communautés/Gemeenschappenlaan 100 1200 Bruxelles 20 Belgique 0402.594.342 actions ordinaires	6304	20,00	0,00	31/12/2011	EUR	1.921.782	1.249.874

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
Espace Nivelles SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0472.279.241 actions ordinaires	10	1,05	98,95	31/12/2011	EUR	939.897	4.988
Foncière du Parc SA Avenue Brugmann/Brugmannlaan 27 1060 Bruxelles 6 Belgique 0433.168.544 actions ordinaires	329385	50,00	0,00	31/12/2011	EUR	4.479.538	0
Foncière Jennifer SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0464.582.884 actions ordinaires	103	99,04	0,96	31/12/2011	EUR	2.225.396	-274.290
Foncière Montoyer SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0826.862.642 actions ordinaires	99	99,00	1,00	31/12/2011	EUR	728.243	-5.757
Gateway SA Chaussée de la Hulpe 120 1000 Bruxelles 1 Belgique 0501.968.664 actions ordinaires	1000	50,00	0,00		EUR	0	0
Immobilière Deka SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0417.100.196 actions ordinaires	130391	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	4.655.407	274.211
Ivv SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0847.453.168 actions ordinaires	61499	99,99	0,01		EUR	0	0
Les Jardins du Nord SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0444.857.737 actions ordinaires	228	76,00	0,00	31/12/2011	EUR	-142.575	-41.711

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%				%	(+) ou (-)
Compagnie Immobilière de Lotissements (LOTINVEST) SA Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0451.565.088 actions ordinaires	699999	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	5.985.892	2.647.962
Project Papeblok SA Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0831.193.097 actions ordinaires	21966	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	-97.645	-159.645
Promotion Leopold SA Rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0439.904.896 actions ordinaires	411800	35,50	0,00	31/12/2011	EUR	1.332.964	468.323
RAC1 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.582.791 actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2011	EUR	-5.757.305	-6.582.592
RAC2 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.585.959 actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2011	EUR	-207.816	-393.621
RAC3 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.588.830 actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2011	EUR	4.028.730	-124.761
RAC4 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.593.481 actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2011	EUR	18.676.258	-294.707
Société Espace Léopold SA Rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0435.890.977				31/12/2011	EUR	4.997.964	393.195

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%				%	(+) ou (-) (en unités)
actions ordinaires Spi Parc Seny SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0478.120.522	10000	50,00	0,00	31/12/2011	EUR	6.860.274	-2.609.588
actions ordinaires The Green Corner SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0443.551.997	341321	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	8.319.112	16.017
actions ordinaires Universalis Park SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0891.775.438	49999	99,99	0,01	31/12/2011	EUR	4.950.263	-21.139
actions ordinaires Veldimmo SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0430.622.986	50	50,00	0,00	31/12/2011	EUR	-388.925	-111.767
actions ordinaires Vilpro SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0437.858.295	17456	50,00	50,00	31/12/2011	EUR	-816	-2.272
actions ordinaires Westside SA Rue J-P Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxembourg	660	50,00	0,00	31/12/2011	EUR	-1.449.681	-1.784.128
actions ordinaires	39999	99,99	0,01				

LISTE DES ENTREPRISES DONT L'ENTREPRISE REpond DE MANIERE ILLIMITEE EN QUALITE D'ASSOCIE OU DE MEMBRE INDEFINIMENT RESPONSABLE

Les comptes annuels de chacune des entreprises pour lesquelles l'entreprise est indéfiniment responsable sont joints aux présents comptes annuels pour être publiés en même temps que ceux-ci, sauf si dans la deuxième colonne du tableau ci-après, l'entreprise précise la raison pour laquelle il n'en est pas ainsi. Cette précision est fournie par la mention du code (A, B, C ou D) défini ci-après.

Les comptes annuels de l'entreprise mentionnée:

- A. sont publiés par dépôt auprès de la Banque nationale de Belgique par cette entreprise;
- B. sont effectivement publiés par cette entreprise dans un autre Etat membre de l'Union européenne, dans les formes prévues à l'article 3 de la directive 2009/101/CE;
- C. sont intégrés par consolidation globale ou par consolidation proportionnelle dans les comptes consolidés de l'entreprise, établis, contrôlés et publiés conformément aux dispositions du Code des sociétés relatives aux comptes consolidés;
- D. concernent une société de droit commun, une société momentanée ou une société interne.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE, FORME JURIDIQUE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Code éventuel

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé	8682		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		192.500
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		192.500
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

COMPTES DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.

Diverses charges à reporter
 Charges financières à reporter
 Charges à reporter loyers
 Charges à reporter assurances
 Produits acquis loyers

Exercice
233.224
70.355
6.000
58.425
1.446

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	60.302.108
(100)	60.302.318	

Modifications au cours de l'exercice

Actions nouvelles (fusion)

Représentation du capital
 Catégories d'actions

Actions sans désignation de valeur nominale

Actions nominatives

Actions au porteur et/ou dématérialisées.....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	210	53
	60.302.318	4.121.987
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.241
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	4.118.746

Capital non libéré

Capital non appelé
 Capital appelé, non versé
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant du capital à souscrire

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	50.000.000

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

8761

Nombre de voix qui y sont attachées

8762

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

8771

Nombre de parts détenues par les filiales

8781

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLOTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RESULTE DES DECLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE

Actionnaires:

- Cresida Investment S.à.r.l.	1.030.484 actions
- JER Audrey S.à.r.l.	228.081 actions
- Capfi Delen Asset Management n.v.	208.516 actions
- Divers nominatifs	3.241 actions

TOTAL 1.470.322 actions

Elements constitutifs du dénominateur au 31 décembre 2012:

- Droits de vote afférents aux titres représentatifs du capital émis par notre société:	4.121.987
---	-----------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 163/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRESENTE UN MONTANT IMPORTANT

- Provision pour garanties données
- Provision pour litiges en cours
- Autres provisions diverses (sociétés momentanées)

Exercice
20.000
400.000
598.175

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	2.650.000
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.650.000
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année (42) 2.650.000

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	50.000.000
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	40.000.000
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	10.000.000
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir 8912 50.000.000

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir 8913

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

	Codes	Exercice
Dettes financières	8922	12.650.000
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	12.650.000
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	12.650.000

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts** (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	5.235.571
Dettes fiscales estimées	450	

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	497.737

COMPTES DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Charges financières à imputer

Autres

Exercice	
	69.880
	357

RESULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventes de biens		66.647.174	29.143.143
Prestations de services		1.777.230	1.728.365
Location immobilière		107.220	210.646
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	15	13
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	13,6	12,2
Nombre effectif d'heures prestées	9088	22.085	19.487
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	1.309.771	991.083
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	377.253	309.330
Primes patronales pour assurances extralégales	622	96.786	91.702
Autres frais de personnel	623	40.869	29.191
Pensions de retraite et de survie	624	14.246	13.223
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635	-5.726	-4.217
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110		46.940
reprises	9111		927.731
Sur créances commerciales			
actées	9112		4.651
reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	400.000	37.890
Utilisations et reprises	9116	2.388.876	902.190
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	742.026	1.302.715
Autres	641/8	872.372	61.372
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		2
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		2,0
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		288
Frais pour l'entreprise	617		16.126

RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RESULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125		
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
Produits financiers divers		992	40.857
Produits financiers divers sociétés momentanées		278	1.151
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement	6501	160.000	3.333
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Frais bancaires et diverses		31.282	35.864
Autres charges financières		26.012	13.744
Commissions bancaires sociétés momentanées			831
Commissions bancaires		93.687	

Exercice

RESULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

IMPOTS ET TAXES**IMPOTS SUR LE RESULTAT**

Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	2.964
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	10.567
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	7.603
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Dépenses non admises (dont réd. valeur s/immob. financières)	143.302
Plus-values et reprises de réd. de valeur s/immob. financières	-4.967.455
Revenus définitivement taxés	-3.182.497
Déduction pour capital à risque	-1.625.181
Variations des réserves	-1.962.800

Codes	Exercice
9134	2.964
9135	10.567
9136	7.603
9137	
9138	
9139	
9140	
	143.302
	-4.967.455
	-3.182.497
	-1.625.181
	-1.962.800

Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**Sources de latences fiscales**

Latences actives	9141	9.089.521
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	5.590.479
Autres latences actives		
Provisions imposées à détaxer		420.000
Réductions de valeurs taxées		1.245.561
Excédent d'amortissement à détaxer		26.605
Déduction pour capital à risque		1.806.876
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

Codes	Exercice
9141	9.089.521
9142	5.590.479
	420.000
	1.245.561
	26.605
	1.806.876
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A l'entreprise (déductibles)	9145	5.939.175	1.643.680
Par l'entreprise	9146	16.998.367	3.098.273

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel	9147	556.562	494.132
Précompte mobilier	9148	1.220.344	877.605

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	5.939.175	1.643.680
9146	16.998.367	3.098.273
9147	556.562	494.132
9148	1.220.344	877.605

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	13.926.623
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	13.926.623
GARANTIES REELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	38.556.116
Montant de l'inscription	9171	12.500
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	2.663.000
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
Achats titres		17.966.667
Achats stocks		4.051.248
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
MARCHE A TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES**LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

- Garanties constituées par des tiers pour compte de l'entreprises: - garanties bancaires : 25.259.931 EUR

La société est soumise, pour la plupart de ses dettes financières, à certains engagements financiers.

Ces engagements comprennent notamment des ratios de couverture, de solvabilité et de charges. Au 31 décembre 2012, tout comme les exercices précédents, la société était en conformité avec tous ces engagements financiers.

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU REGIME COMPLEMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURE AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE**

Il a été contracté auprès d'une compagnie d'assurance, une assurance de groupe ayant pour objet de constituer en dehors des obligations légales en matière de pension et en supplément de celle-ci:

- une assurance en vue de la vieillesse, garantissant à l'assuré un capital de retraite complémentaire à l'âge de 65

- une garantie en cas de décès avant l'âge de la retraite.

Cette assurance de groupe est alimentée par une cotisation obligatoire de l'assuré et une allocation de la Société.

Code	Exercice
9220	

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE A L'ENTREPRISE ELLE-MEME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES			
Immobilisations financières	(280/1)	90.835.065	103.092.168
Participations	(280)	76.651.393	84.864.929
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281	14.183.672	18.227.239
Créances sur les entreprises liées	9291	124.992.496	105.188.452
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	124.992.496	105.188.452
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	3.633.763	22.416.154
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371	3.633.763	22.416.154
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		25.007.075
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	4.224.534	7.518.257
Produits des actifs circulants	9431	3.498.833	1.952.041
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	47.495	170.702
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	5.215.398	1.592.759
Moins-values réalisées	9491		45.121
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	857.558	894.622
Participations	(282)	857.558	894.622
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHE

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

Informations supplémentaires

" En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché aucune information n'a pu être reprise dans cet état "

RELATIONS FINANCIERES AVEC**LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

	Codes	Exercice
Créances sur les personnes précitées	9500	
Conditions principales des créances		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Conditions principales des garanties constituées		
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
Conditions principales des autres engagements		
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	411.678
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)

	Codes	Exercice
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	65.000
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95063	26.450
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR**ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DE CHAQUE CATEGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR DANS LES COMPTES, AVEC INDICATIONS SUR LA NATURE ET LE VOLUME DES INSTRUMENTS**

Exercice

Option IRS achetée - taux 3,07% échéance 2014	-299.455
Option IRS achetée - taux 2,99% échéance 2014	-254.140
Option IRS achetée - taux 3,02% échéance 2014	-390.445
Options CAP achetées - taux 3,50% échéances 2013	45
Options CAP achetées - taux 4,00% échéances 2014	147
Options CAP achetées - taux 2,00% échéances 2017	79.480

DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES**INFORMATIONS A COMPLETER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIETES RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES**

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion*

~~L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (tes) raison(s) suivante(s)*~~

L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés*

L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation*

Dans l'affirmative, justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 113, paragraphes 2 et 3 du Code des sociétés:

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'entreprise mère qui établit et publie les comptes consolidés en vertu desquels l'exemption est autorisée:

INFORMATIONS A COMPLETER PAR L'ENTREPRISE SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation**:

Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus**

* Biffer la mention inutile.

** Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

RELATIONS FINANCIERES DU GROUPE DONT L'ENTREPRISE EST LA TETE EN BELGIQUE AVEC LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)

Mentions en application de l'article 134, paragraphes 4 et 5 du Code des sociétés

Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9507	190.500
95071	
95072	
95073	105.000
9509	
95091	
95092	
95093	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 100 218

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	12,7	8,7	4,0
Temps partiel	1002	1,1		
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	13,6	8,7	4,0
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	21.166	15.040	6.126
Temps partiel	1012	919		
Total	1013	22.085	15.040	7.045
Frais de personnel				
Temps plein	1021	1.769.858	1.055.948	713.910
Temps partiel	1022	54.821		
Total	1023	1.824.679	1.055.948	768.731
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	17.106	11.609	5.497

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	12,2		
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	19.487		
Frais de personnel	1023	1.421.307		
Montant des avantages accordés en sus du salaire.....	1033	15.342		

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	13	2	14,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	13	2	14,6
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	9		9,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	8		8,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	1		1,0
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	4	2	5,6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	3	2	4,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	1		1,0
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	13	2	14,6
Ouvriers	132			
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
Nombre moyen de personnes occupées	150		
Nombre d'heures effectivement prestées	151		
Frais pour l'entreprise	152		

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	7	1	7,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	3	1	3,8
Contrat à durée déterminée	211	4		4,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	6		6,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	3		3,0
Contrat à durée déterminée	311	3		3,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	1		1,0
Autre motif	343	5		5,0
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	1	5811	1
Nombre d'heures de formation suivies	5802	10	5812	7
Coût net pour l'entreprise	5803	1.590	5813	1.127
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	1.590	58132	1.127
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	

REGLES D'EVALUATION

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA
Rue de la Régence 58
1000 BRUXELLES

RPM Bruxelles 405 966 675
TVA : BE 0405 966 675

REGLES D'EVALUATION - COMPTES SOCIAUX

Résumé des règles d'évaluation en application de l'article 28 § 1 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 en exécution du code des Sociétés

ACTIF

I. Frais d'établissement

Les frais d'augmentation de capital et d'émission d'emprunt convertible ou non, sont en principe portés à l'actif et amortis en trois ans. Les frais de conversion d'obligations convertibles sont pris en charge dans l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

II. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Conformément à l'article 95, livre II, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, la valeur d'acquisition des immobilisations corporelles peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer, mais uniquement pour autant que ces charges concernent la période qui précède la mise en exploitation effective de ces immobilisations.

Les amortissements sont calculés de façon linéaire, à partir de l'année de la comptabilisation de l'investissement, aux taux suivants :

- Immeubles	3 %	
- Frais d'aménagement	5 %	
- Mobilier et matériel de bureau		10 %
- Matériel informatique	33 %	
- Matériel roulant		20 %

IV. Immobilisations financières

Chaque titre du portefeuille figurant en immobilisations financières est porté séparément dans les comptes, globalement ou par lots identifiés suivant la date d'acquisition, à son prix d'achat ou valeur d'apport et compte tenu des éventuels montants restant à libérer et réductions de valeur y afférents.

A la fin de chaque exercice social, une évaluation individuelle de chaque titre de portefeuille figurant en immobilisations financières est effectuée de manière à refléter, de façon aussi satisfaisante que possible, la situation, la rentabilité et les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues.

Le critère de base de cette évaluation est l'actif net de la société en cause, accessoirement la rentabilité présente ou au moins les perspectives prochaines de la société.

En ce qui concerne les titres étrangers, leur évaluation est effectuée de la manière indiquée ci-dessus dans la monnaie de leur bilan. Elle est ensuite convertie en EUR. Cette conversion se fera en règle normale au cours de clôture pour les postes de l'actif et du passif, le compte de résultat étant converti au taux moyen.

Les éléments retenus pour l'évaluation tiennent aussi compte d'événements exceptionnels qui ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle ils sont arrêtés par le Conseil d'Administration, dans la mesure où ces événements ont pris naissance avant la date de clôture.

Lorsqu'il apparaît que la valeur d'inventaire d'un titre est supérieure à son évaluation et que la moins-value ainsi dégagée a un caractère durable, il est procédé à une réduction de valeur d'inventaire. Il y aura lieu à reprise de cette réduction de valeur si ultérieurement l'évaluation individuelle faisait apparaître une récupération durable de celle-ci.

V. Créances à plus d'un an

Les créances à plus d'un an sont comptabilisées à leur valeur nominale et font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

En ce qui concerne les créances à plus d'un an, non productives d'intérêts ou productives d'intérêts anormalement faibles, la dépréciation éventuelle qui en résulte est comptabilisée conformément aux dispositions de l'article 67 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001..

VI. Stocks

Lotissements en exploitation

Les terrains et constructions destinés à la vente sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents.

Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur coût de revient.

Les sorties de stocks sont enregistrées, lors des ventes, au prix moyen pondéré des éléments entrés tels que définis ci-dessus.

Réserve immobilière

Les terrains qui ne sont pas compris dans les lotissements en exploitation sont comptabilisés comme réserve immobilière, suivant les mêmes critères d'évaluation décrits ci-dessus pour les lotissements en exploitation.

En-cours de fabrication et commandes en cours d'exécution

- Les en-cours de fabrication sont évalués à leur coût de revient à l'exclusion des frais de production.

- Les travaux en-cours d'exécution et les services en cours de prestation exécutés pour le compte de tiers en vertu d'une

REGLES D'EVALUATION

commande sont évalués à leur coût de revient frais indirects exclus. Les résultats sont, en principe, dégagés à l'avancement des travaux, des fabrications ou des prestations en respectant les principes de prudence.

- Conformément aux articles 71 et 72 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, le coût des commandes en cours peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer pour autant que ces charges concernent des stocks ou des commandes dont la durée normale de fabrication ou d'exécution est supérieure à un an et qu'elles soient relatives à la période normale de fabrication.

- Sur tout contrat pour lequel, à la date de clôture de l'exercice, le coût des fournitures et prestations majoré du coût estimé de celles qui restent à livrer ou à prester, est supérieur au prix de vente net facturable, une réduction de valeur égale au moins à cette différence sera actée.

Les réductions de valeur peuvent également être appliquées pour tenir compte d'aléas techniques, politiques et monétaires connus au moment de l'évaluation.

Acquisitions et cessions de biens immeubles

Les ventes et les achats de biens immeubles sont comptabilisés à la signature de l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert différé de propriété soit prévu dans le compromis sous seing privé. En cas d'absence de cette clause, la comptabilisation aura lieu à la date du compromis sous seing privé.

En cas d'application de la Loi " Breyne ", les cessions et acquisitions de biens immeubles sont comptabilisées à la date de la convention sans conditions suspensives ou à la date de réalisation des conditions suspensives prévues dans la convention. La cession du terrain est comptabilisée pour sa totalité tandis que la vente de la construction est comptabilisée au prorata de l'état d'avancement de réalisation des travaux. Cette règle est applicable nonobstant la clause de transfert différé de propriété éventuellement prévue à la convention.

VII. Créances à un an au plus

Les créances à un an au plus sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation estimée à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur comptable.

VIII. Placements de trésorerie

Les titres de placement sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus, ou à leur valeur d'apport.

A la clôture de l'exercice, ils sont évalués à la plus basse des valeurs suivantes : prix d'achat ou valeur d'apport ou la valeur boursière en fin d'exercice.

Les titres non cotés sont, en principe, maintenus à leur prix d'achat ou d'apport.

Pour ce qui concerne les valeurs mobilières libellées en devises étrangères, les cours de change pris en considération sont les cours de change à la date de l'opération pour le prix d'achat ou la valeur d'apport, à la clôture de l'exercice pour la valeur boursière.

Les autres placements de trésorerie sont estimés comme les créances à un an au plus. Les règles d'évaluation des monnaies étrangères leur sont applicables.

X. Valeurs disponibles

Les règles d'évaluation des valeurs disponibles sont les mêmes que celles des créances à un an au plus.

X. Comptes de régularisation

Les charges exposées pendant l'exercice mais imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle.

Les revenus ou fractions de revenus dont la perception n'aura lieu qu'au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants mais qui sont à rattacher à l'exercice en cause, sont comptabilisés pour le montant de la quote-part afférente à l'exercice en cause.

PASSIF

IV. Réserves immunisées

Sont classées sous cette rubrique, les plus-values et les bénéfices dont l'immunisation est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise.

Il s'agit notamment :

- des plus-values réalisées sur les immeubles non bâtis qui sont immunisées à concurrence des coefficients de revalorisation admis par le code des impôts sur les revenus;

- de la partie excédentaire des plus-values réalisées de plein gré ou résultant d'une expropriation lorsque les conditions d'immunisation prévues par le code des impôts sur les revenus sont remplies. Les plus-values réalisées imposées de manière étalée au même rythme que les amortissements des immobilisations acquises au titres de emploi sont classées sous cette rubrique sous déduction des impôts différés y afférents.

VI. Provisions et impôts différés

A. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir :

- les grosses réparations ou gros entretiens,
- les risques découlant de :- de l'exécution de commandes passées ou reçues,
- d'avances consenties,

REGLES D'EVALUATION

- de garanties techniques après-vente ou livraison,
- de litiges en cours.

B. Impôts différés

Les impôts différés afférents aux plus-values réalisées sont initialement évalués au montant normal de la taxation et revus par le Conseil en fonction de la situation fiscale prévisible de la Société et éventuellement actualisé au cas par cas sur la durée d'utilisation normale des biens acquis au titre de emploi.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

IX. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

L'article 77 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 est d'application aux dettes à plus d'un an.

X. Comptes de régularisation

Les charges ou la fraction de charges afférentes à l'exercice mais qui ne seront payées qu'au cours d'un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation pour le montant afférent à l'exercice.

Les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont également comptabilisés pour le montant qui doit être considéré comme un produit pour l'exercice ultérieur.



Rapport de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2012.

Malgré une situation conjoncturelle toujours difficile et un marché immobilier des bureaux à Bruxelles globalement très défavorable, IMMOBEL clôture l'année 2012 par un résultat opérationnel de 19,4 MEUR, par rapport à 22,6 MEUR en 2011.

Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 11,7 MEUR, contre 16,2 MEUR en 2011.

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

A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires atteint pour l'exercice écoulé 126,77 MEUR par rapport à 76,10 MEUR en 2011.

Durant cette année 2012, IMMOBEL a poursuivi son plan de développement dans ses domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel et Lotissement, dans les trois pays où elle est maintenant active : Belgique, Grand-Duché de Luxembourg et Pologne. Elle a ainsi réalisé plusieurs opérations significatives d'acquisitions, de ventes ou de locations, conformément à ses objectifs, comme nous le décrivons ci-après :

a) BELGIQUE

Acquisitions

- IMMOBEL a acquis la société détenant l'immeuble de bureaux Parc Seny (13.000 m²) à Bruxelles (Auderghem) afin de le reconverter en logements de dernière génération, intégrant les technologies environnementales les plus récentes.
- IMMOBEL a signé une convention de partenariat à 50 % avec Codic, en vue du développement du projet *Gateway*. Celui-ci, situé au cœur de l'aéroport de Zaventem (ancien terminal), consistera en la construction-rénovation de 34.000 m² de bureaux.
- Dans le cadre de ses activités de lotissements, IMMOBEL a acquis ou pris des intérêts dans différents terrains, représentant un total de 34 ha ; elle a également conclu des accords d'acquisition pour 17 ha supplémentaires situés dans les 5 provinces de la Région flamande.



Ventes et livraisons

- Le chantier de la phase 2 du projet *Forum*, comprenant 18.547 m² de bureaux et six grandes salles de réunion, s'est terminé en décembre 2012. L'immeuble, qui fait l'objet d'une certification BREEAM «very good», a été livré à l'acquéreur le 21 décembre 2012.
- Comme prévu, les travaux de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai (5.633 m² de bureaux et de salles de réunion loués à la Régie des Bâtiments pour compte du SPF Justice) se sont achevés en 2012, ce qui a également permis de clôturer la dernière étape de la vente déjà réalisée en 2011, à un investisseur privé et à la Caisse d'Epargne Nord France Europe.
- En 2012, IMMOBEL a vendu 90 appartements (seule ou en partenariat) dans les projets *Père Eudore Devroye*, *Forum*, *Jardins des Sittelles* et *Vallée du Maelbeek* situés à Bruxelles, *Duinenzicht* situé à Bredene et *Saint-Hubert* à Liège et plus de 30 % des 269 logements du projet *Bella Vita* à Waterloo ont fait l'objet de réservations par des acquéreurs potentiels.

Locations

- IMMOBEL développe le site *Belair* (65.000 m² de bureaux hors-sol), situé à Bruxelles, en partenariat (à 40 %). La plus grande partie de l'immeuble de bureaux (phase 1), a été louée en 2011 pour 18 ans à la Régie des Bâtiments pour compte de la Police Fédérale. En mai 2012, un avenant a été signé, en vue de la prise en location du solde du projet de bureaux (phase 1).
- Dans le projet *Gateway* (36.000 m² de bureaux hors-sol), sous réserve de la réception des permis ad hoc, les bureaux ont été pré-loués en totalité à Deloitte dans le cadre d'un bail de 18 ans.

Permis et travaux

- *Bella Vita* – Waterloo : Le vaste programme de travaux d'infrastructure a été entamé suite à la réception des permis exécutoires.
- *Black Pearl* – Bruxelles : Suite à l'obtention en 2011 des permis exécutoires et dès le départ du dernier occupant, IMMOBEL a entamé, en avril 2012, les travaux de démolition et de reconstruction de ce projet de 11.000 m² de bureaux. Outre la certification BREEAM «Excellent», il est à noter que le projet *Black Pearl* bénéficiera également de la qualification « Immeuble Passif » et a été nommé «Bâtiment exemplaire 2012» le 19 février dernier par la Région de Bruxelles-Capitale.
- *Chameriaie* – Bruxelles (Uccle) : Après la réalisation des travaux d'infrastructures en 2011 et l'obtention des permis pour la première phase en juillet 2012, IMMOBEL (en partenariat à 80 %) a entamé les travaux de construction du premier immeuble à appartements et des maisons. Le projet sur ce site unique, attendant à une zone verte classée Natura 2000, comptera 39 maisons et 32 appartements.



- *Duinenzicht* - Bredene : IMMOBEL (en partenariat à 50 %) a entamé en septembre 2012 les travaux de construction d'un immeuble de 24 appartements sur un site situé à proximité immédiate de la mer du Nord. A la fin 2012, 50 % des appartements étaient déjà vendus. Le projet, qui compte également la réalisation d'infrastructures et un lotissement (entièrement vendu à ce jour), se terminera en 2015 avec le développement d'un deuxième immeuble de 25 appartements.
- *Zur alten Brauerei* – Eupen : IMMOBEL (en partenariat à 34 %) a entamé en septembre 2012 la construction d'un immeuble à appartements, situé en plein centre-ville, et comprenant 25 appartements et 2 bureaux. 60 % des logements font déjà l'objet d'une réservation.
- IMMOBEL a également mis en œuvre d'importants chantiers d'infrastructures dans 14 lotissements en Région wallonne.
- *Lindepark* – Tervuren : IMMOBEL a obtenu, en mai 2012, les permis relatifs à la phase 1, soit 45 appartements sur un total de 60 unités, dont 6 appartements sociaux. Les travaux ont été entamés en février 2013. Au 31 décembre 2012, 28 appartements étaient déjà réservés.
- *Jardins du Nord* – Bruxelles (Berchem Sainte-Agathe) : une nouvelle demande de permis a été introduite visant la construction de 79 appartements dont 36 conventionnés, en partenariat avec la S.D.R.B.

Partenariat Public-Privé

- IMMOBEL a été sélectionnée, avec un partenaire, pour la réalisation du projet de PPP (Partenariat Public-Privé) de *Gastuche* à Grez-Doiceau (environ 220 logements).
- IMMOBEL a également été sélectionnée, avec un partenaire, pour la réalisation d'un projet de PPP à Knokke pour 42 appartements.

Suite aux cessions et locations citées ci-dessus, le chiffre d'affaires de l'activité «bureaux» en Belgique atteint, pour l'exercice écoulé, 59,03 MEUR par rapport à 11,20 MEUR en 2011. Le résultat opérationnel s'élève à 4,73 MEUR en 2012 à comparer à -1,19 MEUR en 2011.

En ce qui concerne l'activité «résidentiel», le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 18,59 MEUR en Belgique, contre 35,17 MEUR en 2011. Le résultat opérationnel dégagé est de 0,39 MEUR en 2012 à comparer à 11,25 MEUR en 2011.

Quant à l'activité «lotissement» en Belgique, son chiffre d'affaires a atteint 11,42 MEUR pour l'exercice écoulé contre 25,70 MEUR en 2011. Le résultat opérationnel dégagé est de 2,66 MEUR contre 11,12 MEUR en 2011.



b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes

Les 3 premiers immeubles B4, B5 et B6 du projet *Green Hill*, ont été réceptionnés en 2012. Par ailleurs, les ventes se sont poursuivies à un rythme élevé puisque 45 appartements ont été vendus pendant cette année. Au 31 décembre 2012, 118 appartements sur les 164 commercialisés étaient déjà vendus.

Location

Le taux d'occupation de l'immeuble *WestSide Village*, est passé de 41 % à plus de 70 % en 2012.

Le résultat opérationnel de l'activité « bureaux » au Grand-Duché de Luxembourg a atteint 0,84 MEUR pour l'exercice écoulé (par rapport à 0,49 MEUR en 2011).

En ce qui concerne l'activité « résidentiel », le chiffre d'affaires au Grand-Duché de Luxembourg atteint pour l'exercice écoulé 16,22 MEUR contre 4,03 MEUR en 2011. Le résultat opérationnel dégagé est de 2,18 MEUR à comparer à 0,77 MEUR en 2011.

c) POLOGNE

Ventes

En mars 2012, IMMOBEL a vendu 80 % de sa participation (50 %) dans la société détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m² de bureaux (Wronia).

Livraisons et locations

Le projet *Okraqlak* à Poznan (7. 600 m²) a été livré en septembre 2012. *Okraqlak* a été récompensé dans la catégorie « Meilleur Modernisation de l'Année », au concours organisé chaque année par le *Central & Eastern European Construction & Investment Journal* (CEE CIJ).

Le chiffre d'affaires de l'activité « bureaux » en Pologne a atteint 19,09 MEUR pour l'exercice écoulé (0 en 2011). Le résultat opérationnel s'élève à 8,59 MEUR en 2012 contre 0,15 MEUR en 2011.

Le chiffre d'affaires de l'activité « résidentiel » en Pologne a atteint 2,42 MEUR pour l'exercice écoulé (0 en 2011).





Finance

- Durant l'année 2012, IMMOBEL a obtenu ou a renouvelé, seul ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 470 MEUR (à 100 % de participation) relatif à 8 projets.
- Le Groupe a également renouvelé sa ligne de crédit affectée au Lotissement d'un montant total de 50 MEUR pour une durée de 3 ans.
- En février 2012, IMMOBEL a complété aux mêmes conditions son placement privé d'obligations émis en décembre 2011 avec BNP Paribas par une tranche de 10 MEUR.

B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

1. Comptes consolidés

(MEUR)	31-12-2012	31-12-2011
COMPTE DE RESULTATS		
Résultat opérationnel	19,39	22,59
Résultat financier	-6,79	-5,42
Part du Groupe IMMOBEL dans le résultat des entreprises associées	0,02	0,30
Résultat avant impôts	12,62	17,47
Impôts	-0,91	-1,30
Résultats des activités poursuivies	11,71	16,17
Résultat de l'exercice	11,71	16,17
Part du Groupe IMMOBEL dans le résultat	11,72	16,18



Bilan Consolidé

(MEUR)	31-12-2012	31-12-2011
Stocks	359,9	327,9
Participations disponibles à la vente et associés	2,4	1,3
Créances commerciales & autres actifs	28,4	30,6
Cash	26,9	47,0
TOTAL ACTIF	417,6	406,8
Capitaux propres	187,8	182,8
Provisions	2,4	4,8
Dettes financières à long terme	135,5	109,3
Dettes financières à court terme	51,8	74,3
Dettes fournisseurs et autres	40,1	35,6
TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES	417,6	406,8

2. Comptes sociaux d'IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

Le résultat d'exploitation s'élève à 3,86 MEUR pour l'exercice clôturé par rapport à 8,75 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

Le résultat financier s'élève à 2,58 MEUR contre 6,96 MEUR en 2011. La diminution du résultat financier est principalement liée aux charges de l'emprunt obligataire d'un montant de 40 MEUR au taux de 7 % émis en décembre 2011 et février 2012.

Le résultat exceptionnel, influencé par la plus-value résultant de la fusion par absorption de la SA IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN, s'élève à 5,15 MEUR.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 11,59 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 18,92 MEUR au 31 décembre 2011.

Le Bilan

Le total du bilan s'élève à 270,20 MEUR par rapport à 313,66 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2011.

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2012 à 189,47 MEUR. Ils s'élevaient à 183,65 MEUR en 2011.



Affectation des résultats

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 124,86 MEUR.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2013 de distribuer un dividende brut au titre de l'exercice 2012 de 1,40 EUR par action.

Le solde bénéficiaire sera dès lors affecté de la manière suivante :

-	Dividende de l'année	5,77 MEUR
-	Bénéfice à reporter	119,09 MEUR

Le dividende sera mis en paiement le 31 mai 2013 contre remise du coupon n° 24.

Principaux risques et incertitudes.

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

- Risque de marché

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

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

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

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

/

7

P

A



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

- Risque opérationnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





C'est la raison pour laquelle IMMOBEL ne se lance dans un nouveau marché que quand elle peut compter sur place sur l'expertise et le réseau d'un partenaire local, qui lui permet ainsi de limiter les risques liés à ce nouveau marché.

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

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

Les risques liés à ces activités incluent, sans restriction : (i) des retards résultant notamment de conditions climatiques défavorables, de conflits sociaux, de l'avancement des travaux, de l'insolvabilité des entrepreneurs, de pénuries d'équipement ou de matériaux de construction, d'accidents ou de problèmes techniques imprévus ; (ii) des difficultés d'obtention de permis d'occupation ou d'autres autorisations requises pour la réalisation du projet ; (iii) d'un refus d'approuver les plans de développement par les services d'urbanisme des pays dans lesquels IMMOBEL est active ; (iv) des demandes émanant des services d'urbanisme de modifier les plans existants ; (v) de l'intervention de groupes de pression lors de l'enquête publique ou dans d'autres circonstances ; et (vi) des taux d'occupation, revenus effectifs de la vente des biens ou valeurs réelles inférieurs aux prévisions à l'issue du projet.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

La gestion de ses équipes dirigeantes, tant en Belux qu'en Pologne, est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Rémunération & de Nomination (ci-après « CRN »), organe du Conseil d'Administration.

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

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

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



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

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

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

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

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

IMMOBEL se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque. Durant l'année 2012, IMMOBEL a ainsi, seul ou avec ses partenaires, renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour 520 MEUR (à 100 % de participation), et a levé le 13 février 2012 10 MEUR complémentaires via une émission obligataire complémentaire au placement privé de mi-décembre 2011.

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

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

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

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



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

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

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

IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.

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

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

IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.

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

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

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

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

Depuis le 1^{er} janvier 2013, IMMOBEL a acquis avec deux autres partenaires, chacun pour un tiers, la société anonyme de droit luxembourgeois PEF Kons Investment, propriétaire du complexe « Galerie Kons », situé face à la gare de Luxembourg, ainsi que 50 % d'une société détenant un projet en plein centre de Varsovie.

A la connaissance des Administrateurs, il n'y a pas eu, en dehors des événements ci-dessus, d'autres événements importants survenus après la clôture de l'exercice.





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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration confirme qu'IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à -2,13 MEUR au 31 décembre 2012.

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

Les actionnaires ont, sur proposition du Conseil d'Administration, nommé M. Wilfried Verstraete (lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 29 août 2007) et ARSEMA sprl, représentée par M. Didier Bellens, (lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2009) en qualité d'Administrateurs.

Ces Administrateurs répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'art. 524 qu'à l'art. 526ter C. Soc. et siègent au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit & Financier d'IMMOBEL en qualité d'Administrateurs indépendants. Ces Administrateurs détiennent des diplômes universitaires en matière d'Economie ou de Gestion des Affaires (MBA) et ont occupé ou continuent d'occuper des fonctions de Chief Executive Officer dans des groupes internationaux.

M. Maciej Drozd, actuel CFO de Eastbridge Group, dispose quant à lui également des compétences requises en matière de comptabilité et d'audit.

VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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



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

- qu' au cours de l'exercice écoulé le Conseil d'Administration de la Société a, suite à la fusion par absorption de la société IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN, en date du 23 mai 2012 décidé d'augmenter le capital d'IMMOBEL et de le porter à EUR 60.302.318,47 représenté par 4.121.987 actions (art. 608 C. Soc.);
- que ni IMMOBEL, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte d'IMMOBEL ou d'une filiale directe n'a acquis ou vendu de parts d'IMMOBEL (art. 624 C. Soc.).

VIII. INFORMATION A INSERER EN VERTU DE L'ARTICLE 524 C. Soc.

Le Conseil d'Administration signale qu'il a appliqué la procédure prévue à l'article 524 C. Soc. lors de la prise de décision quant aux opérations envisagées dans le cadre du projet *Belair*, détenu par les sociétés RAC1, RAC2, RAC3 et RAC4. En particulier, il s'agissait pour la société RAC4 de faire apport en nature des parkings dont elle est propriétaire aux sociétés RAC1 et RAC2, de faire facturer des frais historiques aux sociétés RAC1 et RAC2 par RAC3, ainsi que de mettre en place l'émission de garanties par RAC1, RAC2 et RAC4.

Les sociétés RAC1, RAC2, RAC3 et RAC4 sont chacune directement liées au Groupe IMMOBEL par détention directe de 40 % des actions représentatives du capital de ces sociétés.

Le Comité des Administrateurs Indépendants, en date du 4 juillet 2012, a émis un avis (cfr. **Annexe 1**) sur l'apport en nature et la refacturation de frais historiques dont question plus haut.

Sur base de ce rapport du Comité des Administrateurs Indépendants et du rapport du réviseur Jean-François Cats, lequel a assisté le Comité des Administrateurs Indépendants dans l'appréciation des éventuelles conséquences financières, tant pour lesdites sociétés RAC1, RAC2, RAC3 et RAC4 que du Groupe IMMOBEL des opérations envisagées, le Conseil d'Administration du 30 août 2012 a décidé d'approuver les opérations envisagées.

Le Commissaire a rendu une appréciation (cfr. **Annexe 2**) quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité des Administrateurs Indépendants en date du 4 juillet 2012 et dans le procès-verbal du Conseil d'Administration du 30 août 2012.

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

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion (cfr. **Annexe 3**).



X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

En application de l'article 34 de l'Arrêté Royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, IMMOBEL expose que :

- 1° le capital s'élève à 60.302.318,47 EUR représenté par 4.121.987 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° la clause permettant le Conseil d'Administration à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 50.000.000 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc., est venue à échéance le 7 décembre 2012. Il est prévu de renouveler cette autorisation lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.
- 3° - le Conseil d'Administration est spécialement autorisé pour une durée de 3 ans à compter de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011, à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts);
 - en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du CRN, et pour une durée de 4 ans au plus;
 - pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – COMITE EXECUTIF

- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2013, il vous sera proposé de reconduire le mandat d'Administrateur de M. **Maciej DROZD** pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017.
- Le Conseil d'Administration du 30 août 2012 a pris acte de la démission de M. **Luc LUYTEN** en qualité d'Administrateur de la Société et a désigné M. **Dany DWEK** en qualité de Membre du CRN.
- Lors de la réunion du 18 octobre 2012 le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de M. **Laurent WASTEELS** comme Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs et l'a nommé Membre du CRN. Ce même Conseil d'Administration a désigné M. **Dany DWEK** en qualité de Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs, en remplacement de M. **Laurent WASTEELS**.
- Lors du Conseil d'Administration tenu le 18 octobre 2012, Mme **Sophie LAMBRIGHS** a été appelée à siéger en tant que nouveau Membre du Comité Exécutif à partir de début janvier 2013.



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

* * *

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 11 mars 2013

GAÉTAN PIRET sprl
Administrateur Délégué

Baron BUYSE
Président du Conseil

Comité des Administrateurs Indépendants

Avis au Conseil d'Administration du 30 août 2012

sur les transactions envisagées qui seront accomplies par les filiales mixtes d'IMMOBEL

Bruxelles, le 4 juillet 2012

En conformité avec la procédure prévue à l'article 524 du Code des Sociétés, nous avons analysé les opérations envisagées.

Même si la législation n'avait pas l'intention de viser, pour l'application de la disposition prénommée, les filiales d'une société cotée dans la notion de sociétés liées, nous avons appliqué l'article 524 § 5 aux opérations envisagées entre les sociétés RAC 1, RAC 2, RAC 3 et RAC 4 (les « sociétés RAC »), sociétés chargées du développement des projets immobiliers entrepris sur le site de la Cité Administrative de l'Etat (le projet « Belair »); ces sociétés RAC étant des filiales mixtes d'IMMOBEL, société cotée.

Dans le contexte du financement principal de 224 MEUR, applicable par extension à RAC 1 et RAC 2, les garanties suivantes seront créées et les transactions suivantes seront conclues entre les sociétés RAC, dont notamment :

- l'apport en nature de parties du parking B, actuellement propriété de RAC 4, société contributive, à RAC 1 et RAC 2, sociétés bénéficiaires ;
- la refacturation, par RAC 3 dans ce cadre, de certains coûts historiques à RAC 1 (EUR 3.081.198,35) et RAC 2 (EUR 455.126,94) ;
- l'émission de garanties (hypothèques, mandats hypothécaires et mise en gage de créances) par RAC 1 et RAC 2 en co-débiton ;
- la mise en gage par RAC 4 d'actions détenues en RAC 1 et RAC 2 suite à l'opération d'apport.

Nous avons fait appel à Jean-François CATS, réviseur d'entreprises, membre de RSM InterAudit, afin de nous aider à évaluer les conséquences financières possibles des opérations envisagées, tant pour IMMOBEL que pour les sociétés RAC (en particulier, tant pour RAC 4, la société apporteuse, que pour RAC 1 et RAC 2, les sociétés bénéficiaires ainsi qu'au sujet de la refacturation de certains coûts historiques par RAC 3). Comme expliqué ci-dessous, il n'y a pas de conséquence financière pour autant que sa participation dans les sociétés concernées reste identique (40 %).

D'un point de vue financier, la valeur des apports aux sociétés bénéficiaires RAC 1 et RAC 2, au 31 décembre 2011 est reprise dans le tableau ci-dessous :

RAC 1 (681 parkings en B)	EUR 7.190.000
RAC 2 (301 parkings en B)	EUR 5.110.000

Les apports en nature seront rémunérés en nouvelles actions de catégorie C (après modification des statuts de RAC 1 et RAC 2) de la façon suivante :

RAC 1	par l'émission de 8 nouvelles actions de catégorie C, en contrepartie de l'augmentation de capital d'un montant de EUR 135.352,69 ainsi que d'une prime d'émission de EUR 7.054.647,30
RAC 2	Par l'émission de 71 nouvelles actions de catégorie C, en contrepartie de l'augmentation de capital d'un montant de EUR 181.361,41 ainsi que d'une prime d'émission de EUR 4.928.638,59.

L'intérêt de l'opération réside pour RAC 1 et RAC 2, filiales mixtes à 40 % d'IMMOBEL, dans l'opportunité de pouvoir boucler le financement des projets immobiliers entrepris sur le site de la Cité Administrative de l'Etat (le projet Belair). L'intérêt pour RAC 4, également filiale mixte à 40 %, est de pouvoir réaliser une partie de son stock de biens immobiliers destinés à la vente sous forme d'une prise de participation dans RAC 1 et RAC 2.

Etant donné que les opérations concernent des filiales mixtes d'IMMOBEL, toutes des sociétés sœurs dans lesquelles IMMOBEL détient 40 %, les conséquences financières pour le Groupe IMMOBEL sont plutôt limitées, voire inexistantes et ce pour les raisons suivantes :

- 1) non-dilution de l'actionnariat, ainsi que la non-dilution de la représentation dans les organes de gestion, des sociétés RAC 1, RAC 2 et RAC 4 (pour autant que les participations dans les sociétés concernées restent identiques) ;
- 2) la refacturation de frais historiques par RAC 3 aux sociétés RAC 1 et RAC 2 est également neutre, au niveau consolidé (pour autant que les participations dans les sociétés concernées restent identiques) ;
- 3) au niveau consolidé, l'impact restera neutre au niveau du Groupe IMMOBEL (pour autant que le Groupe détienne un nombre équivalent de parts dans RAC 1, RAC 2, RAC 3 et RAC 4).

En conformité avec ce qui est susmentionné, le Comité des Administrateurs Indépendants considère que les opérations envisagées ne sont pas de nature à causer des dommages manifestement abusifs à la Société à la lumière de sa politique.


Laurent Wasteels
Administrateur Indépendant


Luc Luyten
Administrateur Indépendant


Arsema ^{spn}
représenté par Mr. Didier Bellens
Administrateur Indépendant


Baron Buysse
Président du Conseil d'Administration,
Administrateur Indépendant

Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA

**Appréciation du commissaire
conformément à l'article 524
du Code des Sociétés
Décision du conseil d'administration
du 30 août 2012**



Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA

Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés Décision du conseil d'administration du 30 août 2012

Au conseil d'administration

Dans le cadre des transactions envisagées entre les sociétés RAC 1 SA, RAC 2 SA, RAC 3 SA et RAC 4 SA (conjointement « les sociétés RAC »), filiales conjointes détenues à hauteur de 40% par la Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA (la « Société » ou « Immobel »), notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des Sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans l'avis du 4 juillet 2012 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 30 août 2012. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal dudit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

Les transactions envisagées sont les suivantes :

- L'apport en nature de parties du Parking B, actuellement propriété de la société RAC 4 SA, société apporteuse, aux sociétés RAC 1 SA et RAC 2 SA, sociétés bénéficiaires de l'apport ;
- La refacturation par RAC 3 SA de certains coûts historiques à RAC 1 SA (EUR 3.081.198,35) et RAC 2 SA (EUR 455.126,94) ;
- L'émission de garanties (hypothèques, mandats hypothécaires et mise en gage de créances) par RAC 1 SA et RAC 2 SA en co-débit ;
- La mise en gage par RAC 4 SA des actions détenues dans RAC 1 SA et RAC 2 SA suite à l'opération d'apport en nature décrite ci-dessus.

Ces transactions seront réalisées dans le cadre de la mise en place d'un financement de EUR 224 millions dont bénéficieront les sociétés RAC 1 et RAC 2, sociétés chargées du développement des projets immobiliers sur le site de la Cité Administrative de l'Etat (le projet « Belair »).

Dans le cadre de notre mission, nous avons réalisé les procédures suivantes :

- a) nous avons obtenu l'avis du 4 juillet 2012 du comité des administrateurs indépendants et avons comparé les données reprises dans cet avis avec le rapport du 20 juin 2012 de l'expert indépendant Jean-François Cats (RSM InterAudit);
- b) nous avons obtenu le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 30 août 2012 et avons comparé la conclusion avec la conclusion du comité des administrateurs indépendants.

Sur la base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les données reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants du 4 juillet 2012 concordent avec le rapport du 20 juin 2012 de l'expert indépendant Jean-François Cats;

- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 30 août 2012 concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ; et que dès lors
- les données qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur des transactions, ni l'opportunité de la conclusion du comité des administrateurs indépendants ou de la décision du conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être utilisé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Diegem, le 18 septembre 2012

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises
SC s.f.d. SCRL
Représentée par Laurent Boxus

R



**Compagnie Immobilière de
Belgique, en abrégé
Immobel SA**

**Rapport du commissaire
à l'assemblée générale
sur les comptes annuels
clôturés le 31 décembre 2012**

Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé Immobil SA

Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2012

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels tels que définis ci-dessous, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé Immobil SA (« la société ») se clôturant le 31 décembre 2012, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 270.200 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 11.592 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes annuels

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle selon les normes internationales d'audit. Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants repris et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de la société relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, et la présentation d'ensemble des comptes annuels. Nous avons obtenu des préposés de la société et du conseil d'administration les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels de la société Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé Immobil SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les comptes annuels et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.
- La décision du conseil d'administration du 30 août 2012 relative aux opérations entre les filiales communes RAC1, RAC2, RAC3 et RAC4, telle que décrite dans le rapport de gestion, n'a pas de conséquences patrimoniales pour la société.

Diegem, le 6 mai 2013

Le commissaire



DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Laurent Boxus