



Building
the future,
adding value.



IMMOBEL
since 1863

Message du Président et de l'Administrateur Délégué	02
Événements marquants	04
Informations financières et chiffres clés	07
Déclaration de gouvernance d'entreprise	10
Évolution du marché immobilier	20
Développement durable	26
Développement immobilier	28
<i>Bureaux</i>	<i>30</i>
<i>Résidentiel</i>	<i>38</i>
<i>Lotissement</i>	<i>48</i>
Rapport de gestion	55
Comptes consolidés et comptes statutaires abrégés	63
Rapport du commissaire	100
Renseignements généraux	104



IMMOBEL est depuis plus de 145 ans un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et développe aujourd'hui un nouveau pôle de croissance en investissant dans des projets en Pologne. Ses métiers se déploient dans les secteurs du bureau, du résidentiel et du lotissement assurant ainsi la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, promouvoir et gérer d'ambitieux projets immobiliers, créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société.



Message du Président et de l'Administrateur Délégué

En 2010, IMMOBEL a poursuivi la mise en œuvre de sa stratégie opérationnelle basée sur le développement de grands ensembles immobiliers dans les secteurs du Bureau, du Résidentiel, du Lotissement.

Durant cette année, IMMOBEL a démontré à nouveau sa capacité et son savoir faire dans le développement et la gestion de grands projets complexes.

Ainsi, le projet *Belair*, a connu une avancée significative par la prise en location, à long terme, par la Police Fédérale de 65.000 m². Ceci témoigne de la pertinence du choix ambitieux fait par le Conseil d'Administration en 2008 d'augmenter sa participation dans un des plus importants projets de Bureaux et de Logements à Bruxelles.

Certains projets sont arrivés à maturité et ont été vendus tels que *Château-Rempart*, *South City (Broodthaers et Fonsny)*, après qu'ils aient été loués. De nouveaux permis d'urbanisme ont également été obtenus ; qui contribueront aux résultats futurs d'IMMOBEL, citons *Bella Vita*, *Charmeriaie*, *Forum Phase II*, *Jardin des Sittelles* et *Résidence Saint-Hubert (Espace Trianon)*.

Le Groupe a acquis de nouveaux projets immobiliers en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.

La structure financière du Groupe au 31 décembre 2010 est saine avec un endettement net faible, aux environs de 31 %.

IMMOBEL clôture l'année 2010 par un bénéfice net consolidé de 10,6 MEUR et un résultat opérationnel de 13,2 MEUR et ce, malgré un environnement économique peu encourageant ainsi qu'un marché immobilier extrêmement difficile.

Le Conseil d'Administration a confirmé la politique de distribution de dividende qui correspond aux attentes du marché. Celle-ci est fonction des résultats nets consolidés avec un «pay-out ratio» aux alentours de 40 à 50 %. Dans ce cadre, le Conseil d'Administration estime qu'il est opportun, pour l'année 2010, de proposer à l'Assemblée Générale des Actionnaires un dividende brut de 1,25 EUR par action.

En septembre 2010, le Groupe Eastbridge a acquis une participation de 25 % dans IMMOBEL.

Eastbridge constitue un actionnaire de qualité qui investit avec une vision à long terme. Son know-how et sa connaissance pointue du marché immobilier en Europe centrale et aux Etats-Unis d'Amérique (New York) permettra à IMMOBEL de bénéficier de toute son expérience.

Ce nouvel actionnaire de référence ouvre à la société, avec la confiance de ses partenaires, de nouvelles perspectives de développement de projets immobiliers phares.



Au cours du deuxième semestre, le Conseil d'Administration a revu les opportunités de croissance profitables du marché européen. Initié par l'Administrateur Délégué, le Conseil d'Administration a marqué son accord pour un développement stratégique important en Europe centrale.

Se basant sur ce potentiel de marché de l'Europe centrale et sur l'expertise d'IMMOBEL, le plan stratégique a été mis en œuvre immédiatement après une analyse approfondie du marché polonais.

A cette occasion, Eastbridge nous a offert les moyens d'accélérer et de faciliter le processus d'acquisition de projets déjà en cours d'examen.

IMMOBEL poursuivra en 2011 les choix stratégiques qui ont guidé son activité en 2010, en tenant compte de la situation économique et de l'évolution des marchés ainsi que de sa capacité d'investissement suite à l'achat, à la vente ou à la location de différents actifs.

Dans le développement de ses projets, forte d'une expérience de plus de 145 ans, entourée de collaborateurs professionnels et de partenaires de 1^{er} choix, IMMOBEL continuera les efforts entrepris pour être à la pointe de la technologie en matière de performance énergétique et de développement durable, attestée notamment par l'obtention de certificats BREEAM. Attentive aux préoccupations sociétales, IMMOBEL inscrit également ses projets dans les grands équilibres urbains.

Nous remercions nos partenaires et nos clients pour leur confiance et la collaboration fructueuse qui nous unit.

Nous remercions également les Actionnaires pour la confiance qu'ils témoignent à l'égard d'IMMOBEL et de son évolution.

Enfin, les résultats atteints étant le fruit d'un travail d'équipe, nous tenons à remercier tous les collaborateurs du Groupe qui ont à cœur de poursuivre avec passion et professionnalisme leur action dans l'intérêt de votre Société.



Gaëtan Piret SPRL
Administrateur Délégué



Baron Buysse CMG CBE
Président du Conseil
d'Administration



Evénements marquants

L'année 2010 a principalement été marquée par les opérations suivantes dans les différents projets :

Ventes

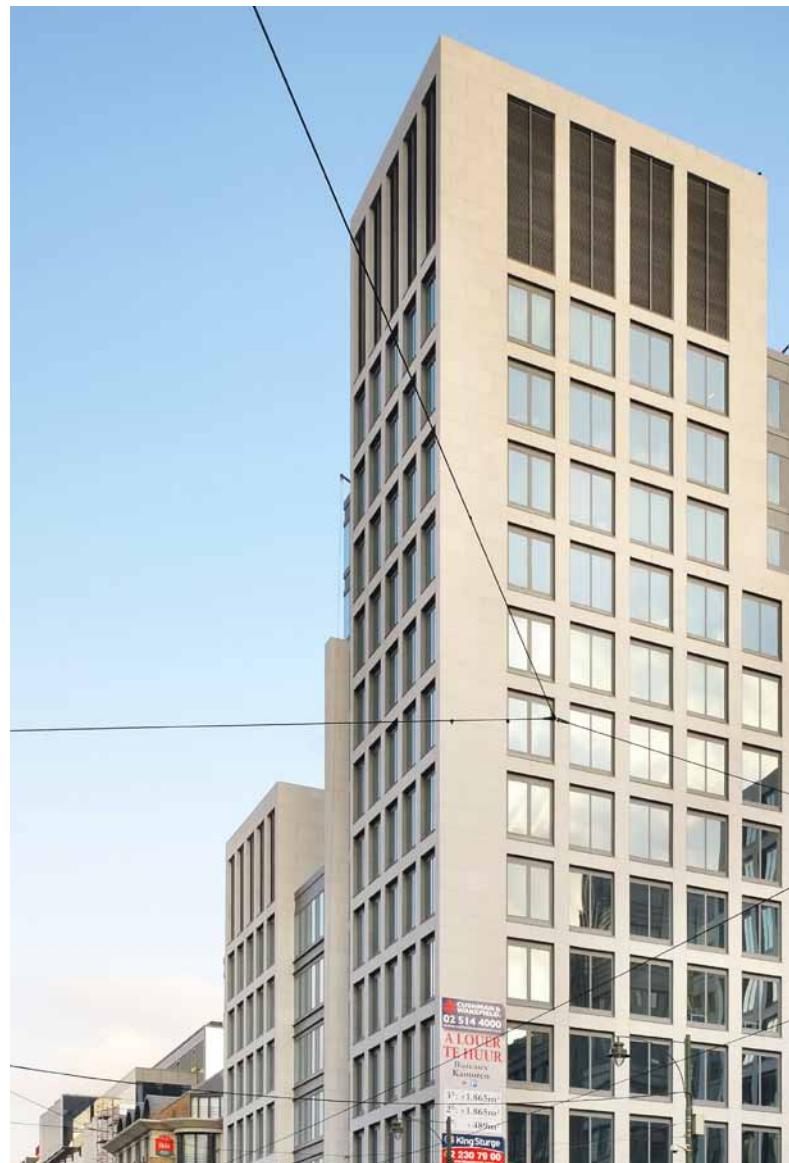
Château-Rempart – Tournai

IMMOBEL a vendu la totalité de son projet de bureaux *Château-Rempart* situé à Tournai. Ce projet comporte 3 phases représentant un total de 13.642 m² de bureaux, entièrement loués à la Régie des Bâtiments dans le cadre de baux à long terme. Les acquéreurs sont un investisseur privé et la Caisse d'Épargne Nord France Europe.

South City (participation à 10 %) – Bruxelles

La totalité des phases *Broodthaers* et *Fonsny* ayant été louée, la vente a pu être réalisée en 2010. L'aile *Broodthaers* a été vendue à l'investisseur Allianz et l'aile louée à SMALS – dite *Fonsny* – a été vendue à Intégrale.

Le projet *South City* développe une superficie hors-sol de 30.723 m² et est situé à proximité immédiate de la Gare du Midi à Bruxelles.





CHÂTEAU-REMPART (Tournai)
Yellowstone



SOUTH CITY OFFICE (Bruxelles / Saint-Gilles)
SM A.2R.C (Michel Verliefdien) et Jaspers, Eyers & Partners



Acquisitions

Rues Montoyer et du Commerce – Bruxelles

IMMOBEL a acquis un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur l'immeuble appartenant à Euler Hermes situé à Bruxelles à l'angle des rues Montoyer et du Commerce. IMMOBEL a déposé entre-temps une demande de permis d'urbanisme en vue d'y développer un immeuble de bureaux d'une surface de l'ordre de 11.000 m² et visant une certification BREEAM excellente.

Green Hill – Grand-Duché de Luxembourg

IMMOBEL a également pris une participation à hauteur de 50 % dans le projet *Green Hill*, situé à Beggen au Grand-Duché de Luxembourg, en vue d'y développer 170 appartements.

Locations

Dans le projet *Belair* (anciennement *Cité Administrative de l'Etat*), IMMOBEL et son partenaire ont obtenu le feu vert pour conclure le contrat de location avec la Régie des Bâtiments. Le Conseil des Ministres du Gouvernement fédéral belge a en effet donné son approbation le 15 décembre 2010 pour la location de 65.000 m² au profit de la Police Fédérale pour la centralisation d'un grand nombre de ses services.

Lotissement

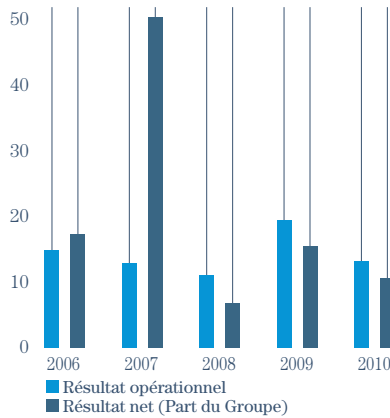
Durant l'exercice 2010, des permis de lotir ont été délivrés pour différents lotissements totalisant plus de 18 ha.

Environ 150 ha de terrains, en stock ou sous contrôle, font l'objet de procédures administratives tendant à obtenir des permis de lotir, d'urbanisation ou d'urbanisme.

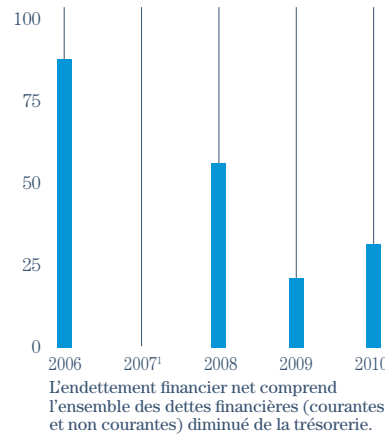
IMMOBEL a acquis un projet situé dans le quartier Léopold. Elle souhaite y développer près de 11.000 m² de bureaux et obtenir un certificat BREEAM «excellent».

Informations financières et chiffres clés

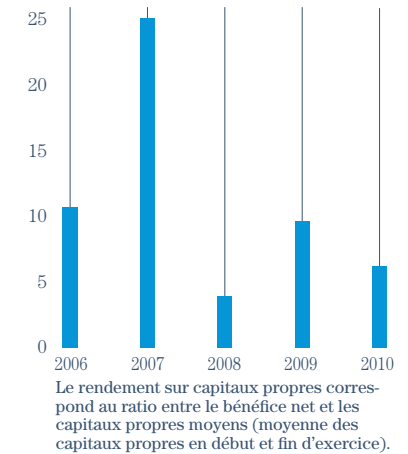
Résultat opérationnel / Résultat net consolidé (MEUR)



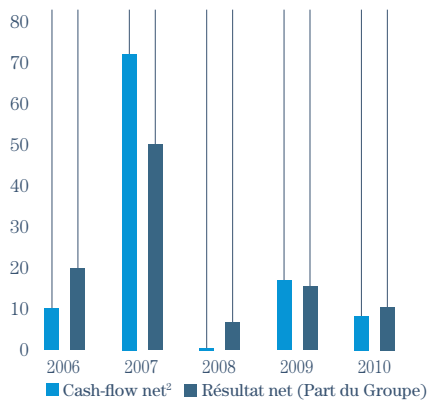
Ratio endettement financier net / Capitaux propres (%)



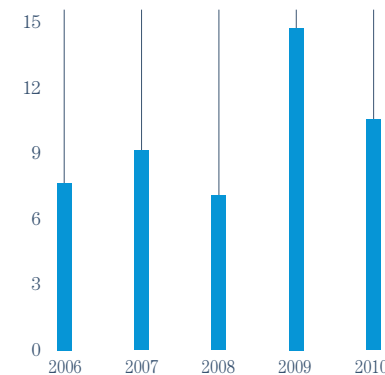
Rendement sur capitaux propres (%)



Cash flow / Résultat net (MEUR)



Bénéfice net des activités poursuivies (MEUR)



Endettement financier net limité à **31 %**

1. Au 31 décembre 2007, la situation nette de trésorerie était positive.
 2. Résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions ...) et des produits non encaissés (justes valeurs ...).

10,6 MEUR
de bénéfice net consolidé

Principaux éléments des états financiers consolidés (MEUR)

Compte de résultats	2006	2007	2008	2009	2010
Revenus opérationnels	232,4	142,3	58,5	113,0	85,6
Charges opérationnelles	-209,0	-129,4	-47,4	-93,5	-72,4
Résultat opérationnel	23,4	12,9	11,1	19,4	13,2
Résultat financier	-11,8	-6,6	-4,3	-4,0	-4,9
Part dans le résultat des entreprises associées	1,7	3,8	2,3	0,0	2,9
Résultat avant impôts	13,2	10,1	9,1	15,4	11,2
Impôts	-5,6	-1,0	-2,0	-0,7	-0,7
Résultat des activités poursuivies	7,6	9,1	7,1	14,7	10,5
Résultat des activités abandonnées	12,6	41,1	-0,2	0,9	0,0
Résultat de l'exercice	20,2	50,2	6,9	15,6	10,5
Part d'IMMOBEL dans le résultat	20,2	50,2	6,9	15,6	10,6

Bilan	2006	2007	2008	2009	2010
Actifs					
Actifs non courants	90,7	27,3	15,9	13,2	11,4
Immobilisations incorporelles et goodwill	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilisations corporelles et immeubles de placement	68,6	5,4	2,9	3,4	3,6
Immobilisations financières	20,4	20,7	12,7	9,3	7,5
Autres	1,7	1,2	0,3	0,6	0,3
Actifs courants	430,6	393,1	303,3	345,3	292,1
Stocks	302,3	224,6	262,0	260,3	240,8
Trésorerie	62,5	132,7	15,8	67,7	34,2
Instruments financiers dérivés	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0
Autres	65,8	35,6	25,5	17,3	17,1
Total des actifs	521,3	420,4	319,2	358,5	303,5

Capitaux propres et passifs	2006	2007	2008	2009	2010
Capitaux propres totaux	194,8	206,2	152,7	168,7	172,1
Passifs non courants	105,0	49,7	86,6	69,3	71,9
Dettes financières	98,0	29,5	71,2	58,8	65,6
Autres	7,0	20,2	15,4	10,4	6,3
Passifs courants	221,5	164,5	79,9	120,5	59,4
Dettes financières	135,9	91,8	30,5	44,9	22,5
Instruments financiers dérivés	0,0	0,0	1,5	2,2	1,8
Autres	85,6	72,7	47,9	73,4	35,1
Total des capitaux propres et passifs	521,3	420,4	319,2	358,5	303,5

6,2 %

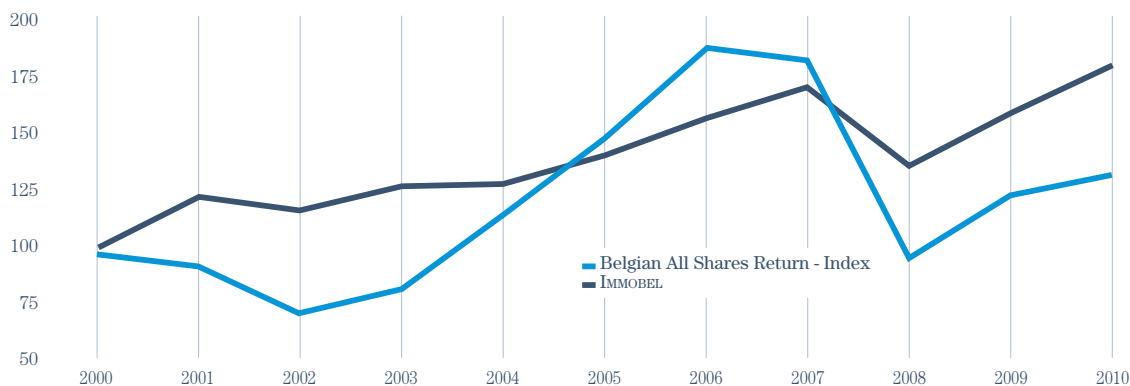
de rendement sur fonds propres

En IFRS	2006	2007	2008	2009	2010
Comptes consolidés (MEUR)					
Cash-flow	10,2	72,2	0,7	17,2	8,5
Bénéfice net, quote-part du Groupe	20,2	50,2	6,9	15,6	10,6
Capitaux propres, quote-part du Groupe	194,8	206,2	152,7	168,7	172,2
Capitalisation boursière	182,4	178,1	61,8	101,8	130,2

Données par action (EUR)	2006	2007	2008	2009	2010
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Cash-flow consolidé	2,5	17,5	0,2	4,2	2,1
Bénéfice net consolidé des activités poursuivies	1,9	2,2	1,7	3,6	2,6
Bénéfice net consolidé, quote-part du Groupe	4,9	12,2	1,7	3,8	2,6
Valeur des capitaux propres consolidés	47,3	50,0	37,1	40,9	41,8
Dividende ordinaire net	1,5	9,0	0,0	1,5	0,94
Dividende ordinaire brut	2,0	12,0	0,0	2,0	1,25
Cours de clôture	44,3	43,2	15,0	24,7	31,6
Cours maximum	44,3	49,8	43,4	24,7	32,9
Cours minimum	37,6	36,5	11,2	11,0	23,0

En normes belges	2006	2007	2008	2009	2010
Comptes sociaux (MEUR)					
Cash-flow	-3,7	78,9	10,0	31,0	-3,1
Bénéfice net	10,2	56,8	12,6	31,8	-5,4
Bénéfice distribué	8,2	49,5	0,0	8,2	5,2
Capitaux propres	179,6	186,3	158,9	182,4	171,9

Comparaison du return d'IMMOBEL au return de la bourse belge sur 10 ans



Déclaration de Gouvernance d'Entreprise

Adhésion au Code belge de Gouvernance d'Entreprise

IMMOBEL adhère aux principes de Gouvernance d'Entreprise contenus dans le *Code belge de Gouvernance d'Entreprise* publié le 12 mars 2009 (ci-après «Code 2009»), qui est disponible sur le site Internet de GUBERNA : www.guberna.be.

IMMOBEL estime que sa *Charte de Gouvernance d'Entreprise* ainsi que la présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise reflètent à la fois l'esprit et les prescriptions du *Code belge de Gouvernance d'Entreprise*.

La *Charte de Gouvernance d'Entreprise* décrit de manière détaillée la structure de gouvernance de l'entreprise, les politiques et procédures de la Société en matière de gouvernance. Cette Charte peut être consultée sur le site Internet de la Société : www.immobel.be.

Cette section du Rapport Financier Annuel comprend de l'information concernant la pratique par IMMOBEL des principes de gouvernance au cours de l'exercice écoulé.

Organes de Gestion (au 1^{er} janvier 2011)

Le Conseil d'Administration

Composition

Baron BUYSE	Président du Conseil	Indépendant
Gaëtan PIRET ¹	Administrateur Délégué	
Didier BELLENS ²	Administrateur	Indépendant
Maciej DROZD	Administrateur	
Maciej DYJAS	Administrateur	
Marc GROSMAN	Administrateur	
Luc LUYTEN	Administrateur	Indépendant
Marek MODECKI	Administrateur	Indépendant
Wilfried VERSTRAETE	Administrateur	Indépendant
Laurent WASTEELS	Administrateur	Indépendant



Baron BUYSE (1), CMG CBE, a 66 ans. Après une carrière internationale à Londres où il était Executive Director de *BTR Plc* et Chief Executive Officer de *Vickers Plc*, il est actuellement Président de *Bekaert*, une société du Bel20. Il est à la base du Code Buyse de Corporate Governance à l'attention des entreprises non cotées en bourse. Il est Président du Collège des Censeurs de la *Banque Nationale de Belgique* et Administrateur ou Président d'autres institutions.



Gaëtan PIRET (2), 52 ans, a obtenu un diplôme d'Ingénieur Commercial de l'Université Libre de Bruxelles, est PMD 1989 de la Harvard Business School et Fellow Member de la «Royal Institution of Chartered Surveyors» (FRICS). Entré à la *Compagnie Immobilière de Belgique* en 1992, il en est l'Administrateur Délégué depuis le 29 juin 2007. Il est, en outre, et entre autres, Administrateur indépendant de *SITQ Europe (Finances) SA (Société Immobilière Trans-Québec – Groupe Caisse de Dépôt et Placement du Québec)*.



Didier BELLENS (3), 55 ans, a obtenu un diplôme en Economie et Administration des Affaires de l'ULB (Ecole de Commerce de Solvay) et est l'Administrateur Délégué de *Belgacom* depuis mars 2003. Il est également Administrateur chez *AXA Belgium* et Membre du Comité International NYSE. Précédemment il était CEO de *RTL Group* et Administrateur Délégué de *GBL (Groupe Bruxelles Lambert)*.



Maciej DROZD (4), 45 ans, est diplômé de la Faculté de Philosophie et de Sociologie et de la Faculté de Management de l'Université de Varsovie. Il a également obtenu un MBA de l'Université de l'Illinois à Urbana-Champaign. Il a rejoint *Eastbridge* en 1995. Depuis juin 2009, il occupe les postes de Membre du Conseil d'Administration et de CFO de *Eastbridge Group* et de Membre du Conseil de Surveillance de *EM&F Group*. Depuis 2002, il est Membre du Conseil d'Administration et CFO du département Commercial Real Estate de *Eastbridge Group*, lequel fonctionne depuis 2007 comme *Centrum Development & Investments SA (CDI)*. Précédemment il travaillait comme CFO dans diverses entreprises en Pologne.



Maciej DYJAS (5), 47 ans, est diplômé en Informatique et en Administration des Affaires des Universités de Varsovie et de Stuttgart. Il a rejoint *Eastbridge* en 1994. Il occupe actuellement le poste de CEO de *Eastbridge Group* et de Président de *EM&F Group*. Il est responsable de la stratégie de croissance globale du Groupe, la gestion de ses opérations en Europe et aux Etats-Unis et le maintien des relations avec ses partenaires d'affaires et investisseurs. Précédemment, il travaillait dans des sociétés de consultance en Europe et aux Etats-Unis. Il est Membre du Cercle d'Affaires polonaise, de la Chambre de Commerce germano-polonaise et de l'Association des Allemands en Pologne.



Marc GROSMAN (6), 56 ans, a complété sa Maîtrise de l'*Institut Supérieur de Gestion* par un MBA de la *Harvard Business School*, obtenu en 1982. Il est, depuis 1978, cofondateur et CEO de *Celio*, le numéro 1 du prêt-à-porter masculin en Europe, et depuis 2006, actionnaire majoritaire de l'enseigne de prêt-à-porter féminin *Jennyfer*. Ces deux enseignes réunissent 1.400 magasins dans 62 pays. M. Grosman est également Membre du Conseil de Surveillance de *Eastbridge Sàrl* et Administrateur de *Bata Shoes* et de *Calvin Klein Industries NY*.



Luc LUYTEN (7), 57 ans, a obtenu un MBA à l'Université de Chicago, un diplôme d'Ingénieur Civil et une licence en Sciences Economiques Appliquées respectivement à l'Université de Gand et à l'Université Catholique de Louvain. Il a rejoint *Bain & Company* en 1986 à Londres et a été promu Associé en 1988. Il est Senior Partner de *Bain & Company* au Benelux.



Marek MODECKI (8), 52 ans, a obtenu une Maîtrise en Droit de l'Université de Varsovie. Il a également étudié le Droit International à l'*Institut Max Planck* et le Droit à l'Université de Hambourg. Il est actuellement associé chez *Concordia* (depuis 1997), société d'investissements située à Varsovie et à Bruxelles, spécialisée en transactions M&A et corporate finance en Pologne et pays de l'Union européenne. Il a mené les négociations, entre autres, dans la vente de *Argos SA* à *Pernod Ricard*, vente de *Warta Insurance* à *KBC*, acquisition de *Multivita* par *Coca-Cola*

Company. En 2006-2008 il a travaillé comme Senior Banker pour *Concordia Espirito Santo Investment*, une joint venture entre *Concordia* et le groupe portugais *Espirito Santo Group*. Dans le passé, M. Modecki a été Membre du Conseil de Surveillance de *Argos SA*, *Clif SA*, *Atlantis SA*, *Metalexport SA*, *Prokom Software SA*, *Concordia Espirito Santo Investment Ltd*. Actuellement il est Membre du Conseil de Surveillance de *Pegas Nonwovens SA* (République tchèque) et *Polnord SA* (Pologne).



Wilfried VERSTRAETE (9), 52 ans, a étudié les Sciences Economiques à la VUB (Vrije Universiteit Brussel) et obtenu un Master en Management Financier à la VLEKHO Brussel. Il a aussi suivi le programme IE de l'INSEAD. Il est actuellement Président du Directoire Groupe *Euler Hermes*, Membre d'*Allianz groupe* qu'il a rejoint en 2007 en tant que CFO du groupe *Allianz Global Corporate & Specialty*. Il a été Président du Conseil de l'assureur de crédit néerlandais *Atradius NV* de mai 2004 à octobre 2006. Wilfried Verstraete était, de 1996 à 2004, CFO successivement de *Mobistar*, *Wanadoo* et *Orange*, tous faisant partie du Groupe *France Télécom*.



Laurent WASTEELS (10), 55 ans, est licencié et Maître en Sciences Economiques et Sociales (FNDP Namur) en 1981. Il a également suivi le programme "Entrepreneurial Management" de l'Université de Boston. Actuellement il est Président du Conseil d'Administration de *Wasteels Trains de Nuit* (au travers d'un G.I.E. avec *Compagnie des Wagons-Lits* pour l'exploitation des trains de nuit), Administrateur de *Compagnie Européenne de Constructions Immobilières SA* et Gérant de *Antibes Investissements Sàrl*. Il est également Conseiller Economique et Social du Gouvernement Princier et Consul Honoraire du Royaume de Belgique en Principauté de Monaco, deux mandats publics exercés à Monaco.

1. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Gaëtan PIRET agit en qualité de représentant permanent de Gaëtan PIRET sprl.

2. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Didier BELLENS agit en qualité de représentant permanent de ARSEMA sprl.



De gauche à droite : Pierre DELHAISE, Joëlle MICHA, Philippe HELLEPUTTE, Gaëtan PIRET, Christian KARKAN, Philippe OPSOMER, Jean-Louis MAZY et Paul MUYLDERMANS

Rapport d'activités

L'article 18 des Statuts dispose que le Conseil d'Administration est convoqué par le Président du Conseil, par l'Administrateur Délégué ou par deux Administrateurs.

En principe, il se réunit au moins 3 fois par an (en mars, en août et en décembre). Des réunions supplémentaires peuvent être organisées à tout moment moyennant des délais de convocation raisonnables. Cette fréquence permet entre autres d'examiner les comptes semestriels (en août), annuels (en mars) ainsi que les budgets (en décembre). En 2010, il s'est réuni à huit reprises.

Les Comités du Conseil d'Administration

Composition du Comité d'Audit & Financier (ci-après dénommé «CAF»)

Wilfried VERSTRAETE, Président,
Didier BELLENS, et
Maciej DROZD, Membres.

En 2010, le CAF s'est réuni quatre fois sur convocation de son Président.

Composition du Comité de Rémunération & de Nomination (ci-après dénommé «CRN»)

Didier BELLENS, Président,
Luc LUYTEN, et
Marek MODECKI, Membres.

En 2010, le CRN s'est réuni quatre fois sur convocation de son Président.

Composition du Comité d'Investissements & de Gestion des Actifs (ci-après dénommé «CIGA»)

Gaëtan PIRET, Président,
Maciej DYJAS,
Marc GROSMAN, et
Wilfried VERSTRAETE, Membres.

En 2010, le CIGA s'est réuni sept fois sur convocation de son Président.

Composition du Comité Exécutif

Gaëtan PIRET, Président,
Pierre DELHAISE¹,
Philippe HELLEPUTTE²,
Christian KARKAN³,
Jean-Louis MAZY⁴,
Joëlle MICHA⁵,
Paul MUYLDERMANS⁶, et
Philippe OPSOMER⁷, Membres.

Composition du Comité de Gestion

Le Conseil d'Administration a, par décision du 9 décembre 2010, constitué un Comité de Gestion, lequel est composé des personnes suivantes :

Gaëtan PIRET, Président,
Philippe HELLEPUTTE,
Christian KARKAN,
Philippe OPSOMER, Membres.

1. Head of Legal Services et assure le Secrétariat du Comité Exécutif.
2. Head of Landbanking.
3. Représentant permanent de REALEYDE DEVELOPMENT sprl, Head of Development d'IMMOBEL.
4. Représentant permanent de Jean-Louis MAZY sprl, Advisor.
5. Représentant permanent de MINOS sprl, Head of Corporate Affairs et assure le Secrétariat Général du Conseil d'Administration et des Comités d'IMMOBEL, ainsi que de ses filiales. Elle est également «Compliance Officer» d'IMMOBEL.
6. Représentant permanent de Paul MUYLDERMANS bvba, Head of Project Management.
7. Représentant permanent de ASAP CONSULTING sprl, Head of Finance.

Rapport de Rémunération

Procédure pour élaborer la politique de rémunération

Des Administrateurs :

En 2010, la Société a appliqué la politique de rémunération pour les Administrateurs telle que décrite dans l'Annexe 2 du règlement du Conseil d'Administration, et au point I.2.8. de la Charte de Gouvernance d'Entreprise, disponible sur le site Internet de la Société (www.immobel.be).

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL fixe la rémunération des Administrateurs dans le respect des prérogatives de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Pour la rémunération des Administrateurs non exécutifs, le CRN formule des propositions détaillées au Conseil d'Administration.

Le niveau et la structure de la rémunération sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché. Sauf décision contraire du Conseil d'Administration, cette rémunération comprend une rémunération de base pour l'appartenance au Conseil d'Administration et une rémunération additionnelle pour la participation aux réunions d'un ou plusieurs Comités constitués par le Conseil d'Administration ou pour chaque Présidence ou Vice-Présidence de Comité ou du Conseil. Les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunérations liées aux performances et/ou avantages en nature et avantages liés aux plans de pension, ne bénéficient ni d'un bonus annuel, ni d'options sur actions, ni de participation à des plans de retraite. Ils n'ont droit à aucune indemnité lorsque leur mandat prend fin.

La rémunération des Administrateurs non exécutifs prend également en compte le temps consacré à leurs fonctions. Les Administrateurs non exécutifs peuvent percevoir une rémunération déterminée conformément aux dispositions légales et à la politique de rémunération des Administrateurs.

Le mandat des Administrateurs exécutifs peut également être rémunéré. Dans ce cas, la rémunération est prise en compte dans le cadre global des rémunérations attribuées aux Administrateurs exécutifs pour les fonctions exécutives qu'ils assument au sein d'IMMOBEL en conformité avec la politique de rémunération des Administrateurs, de celles du Comité de Gestion ainsi que du Comité Exécutif.

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération en 2010.

Des Membres du Comité de Gestion :

En 2010, la Société a appliqué la politique de rémunération pour les Membres du Comité de Gestion telle que décrite au point III.4 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise sur le site Internet de la Société (www.immobel.be).

Le Conseil d'Administration approuve les contrats de nomination des Membres du Comité de Gestion et décide de leur rémunération, sur recommandation du CRN, après proposition de l'Administrateur Délégué.

Le niveau et la structure de la rémunération des Membres du Comité de Gestion d'IMMOBEL sont revus annuellement, et sont tels qu'ils permettent le recrutement, la fidélisation et la motivation de professionnels qualifiés et compétents compte tenu de la nature et de l'étendue de leurs responsabilités individuelles.

Une procédure existe pour l'évaluation de leurs performances. A l'initiative du CRN, le Conseil d'Administration analyse la compétitivité de la structure de rémunération d'IMMOBEL.

La rémunération des Membres du Comité de Gestion vise à :

- permettre en permanence à IMMOBEL, compte tenu de l'environnement concurrentiel dans lequel elle évolue, d'attirer, de motiver et de fidéliser des dirigeants de haut niveau présentant un potentiel élevé,
- encourager la réalisation d'objectifs de performance ambitieux afin de faire coïncider les intérêts des dirigeants et des Actionnaires à court, moyen et long terme,

- stimuler, reconnaître et récompenser tant les contributions individuelles significatives que les bonnes performances collectives.

Pour autant que de besoin, IMMOBEL rappelle que le Comité de Gestion a été créé lors du Conseil d'Administration du 9 décembre 2010, et que dès lors aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des Membres du Comité de Gestion en 2010 par rapport à 2009.

Procédure pour fixer la rémunération individuelle

Des Administrateurs non exécutifs :

- Le Conseil d'Administration du 27 août 2008 a décidé de fixer, à partir de l'exercice 2008, la rémunération des Administrateurs (excepté le Président du Conseil) de la manière suivante : attribution d'émoluments annuels bruts fixes de 12.500 EUR par Administrateur et par dépendance d'un Comité (hors représentants de l'actionnaire de référence). Ces émoluments sont doublés en cas de Présidence du Conseil ou de Comité.
- Le Président du Conseil d'Administration reçoit un montant de 200.000 EUR par an¹.
- Le mandat d'Administrateur non exécutif ne comporte aucune rémunération variable liée aux résultats ou à d'autres critères de performance. Il ne comporte pas non plus un droit à des « stock options », ni à un régime de pension extra-légale.
- La Société rembourse aux Administrateurs leurs frais de voyage et de séjour pour les séances et l'exercice de leur fonction au Conseil d'Administration et de ses Comités.

Le Président du Conseil d'Administration est le seul Administrateur non exécutif à disposer d'une infrastructure permanente (bureau et secrétariat). Les autres Administrateurs non exécutifs reçoivent l'appui logistique du Secrétariat Général en fonction de leur besoin.

La Société veille par ailleurs à prendre des polices d'assurance habituelles pour couvrir les activités que les membres du Conseil d'Administration exercent dans le cadre de leur mandat.

- Montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, aux Administrateurs non exécutifs par IMMOBEL ou par une société liée.

Le montant individuel des rémunérations octroyées, directement ou indirectement, aux Administrateurs (non exécutifs) pour l'exercice 2010 est repris dans le tableau repris ci-dessous. Tous les montants présentés sont des montants bruts, avant déduction du précompte professionnel.

Baron BUISSE		200 000,00 EUR
ARSEMA sprl ²		50 000,00 EUR
Chester BARNES	(démissionnaire au 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Maciej DROZD	(depuis le 08-09-2010)	3 938,36 EUR
Maciej DYJAS	(depuis le 08-09-2010)	3 938,36 EUR
Barden GALE	(démissionnaire au 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Marc GROSMAN	(depuis le 08-09-2010)	3 938,36 EUR
Karim HABRA	(démissionnaire au 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Luc LUYTEN		25 000,00 EUR
Marek MODECKI	(depuis le 08-09-2010)	7 876,71 EUR
Wilfried VERSTRAETE		50 000,00 EUR
Daniel WARD	(démissionnaire au 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Laurent WASTEELS	(depuis le 08-09-2010)	7 876,71 EUR
Thomas WERNINK	(démissionnaire au 08-09-2010)	25 684,93 EUR
Christopher ZEUNER	(démissionnaire au 08-09-2010)	8 561,64 EUR
Rémunération brute totale		421 061,64 EUR

Des Membres du Comité de Gestion :

La rémunération du Président et des Membres du Comité de Gestion est déterminée globalement au niveau brut. Elle comprend dès lors non seulement la rémunération brute proméritée chez IMMOBEL, mais aussi celle que ce soit au titre contractuel ou comme mandataire social, provenant des sociétés dans lesquelles IMMOBEL possède des participations majoritaires ou non.

La rémunération individuelle est fixée par le Conseil d'Administration, sur recommandations du CRN, après proposition de l'Administrateur Délégué. Une rémunération variable des Membres du Comité de Gestion est prévue : leur rémunération est liée aux résultats de la Société en tenant compte des critères d'évaluation de la performance par rapport aux objectifs, de la période d'évaluation et de la méthode d'évaluation.

1. Incluant une participation à des frais de leasing pour voiture.

2. Représenté par son représentant permanent Didier Bellens.

Rémunération du CEO et des autres Membres du Comité de Gestion relative à l'exercice 2010

Les principes de rémunération et le lien entre la rémunération et les prestations :

La rémunération des Membres du Comité de Gestion est répartie en une partie fixe et une partie variable; cette dernière comprend :

- une rémunération variable quantitative basée sur une série de critères tels que, notamment, le niveau des acquisitions, le bénéfice net et la gestion et maîtrise des risques,
- une rémunération variable qualitative déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre par les Membres du Comité de Gestion.

L'importance relative des différentes composantes de la rémunération :

De manière générale, les membres du Comité de Gestion bénéficient d'une pondération, par rapport à la rémunération variable totale, de 60 % pour les aspects quantitatifs, et d'une pondération de 40 % pour les aspects qualitatifs.

Montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, au CEO et aux autres Membres du Comité de Gestion (cfr. composition en page 12)

	CEO	Autres Membres
Rémunération de base	434 859,32 EUR	778 252,28 EUR
Rémunération variable	254 000,00 EUR	356 000,00 EUR
Engagement individuel de pension	Néant	50 101,37 EUR
Véhicule de société	24 000,00 EUR	22 696,87 EUR
Autres avantages	Néant	Néant

La rémunération variable est attribuée, sur proposition du CRN, après le Conseil d'Administration qui arrête les Comptes au 31 décembre de l'année écoulée.

Un Membre du Comité de Gestion bénéficie d'un Engagement Individuel de Pension de type «contributions définies» financé par la Société qui comporte une assurance vie, une assurance décès, une assurance invalidité ainsi qu'une exonération de prime.

Les Membres du Comité de Gestion, y compris le Président, appliquent en matière de frais professionnels à charge de la Société les mêmes règles que celles applicables à tous les collaborateurs, à savoir la justification poste par poste des frais professionnels encourus. Les frais privés ne sont pas pris en charge.

Les caractéristiques des (options sur) actions/warrants – «incentives» :

Comme déjà précisé plus haut, le mandat de Membre du Comité de Gestion ne comporte pas de droit à des «stock options».

Des informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux à venir :

Le Conseil ne s'attend pas à des modifications fondamentales de sa politique de rémunération dans les deux exercices à venir.

Actions et options sur actions

La rémunération des Membres du Comité de Gestion ne comporte pas d'actions et/ou des options sur actions.

Les dispositions les plus importantes de leur relation contractuelle avec IMMOBEL et/ou une société liée, y compris les dispositions relatives à la rémunération en cas de départ anticipé

Engagement

Les Membres du Comité de Gestion accomplissent leurs prestations pour la Société en exécution d'un contrat de prestation de services. Ces contrats sont semblables aux contrats généralement conclus par d'autres sociétés cotées avec les membres de leur Comité de Gestion.

Départ

L'indemnité éventuellement due par le Groupe IMMOBEL à un Membre du Comité de Gestion en cas de résiliation de son contrat de prestation de services varie en fonction des conditions du contrat concerné, telle que précisée ci-après, augmentée le cas échéant d'une partie de la rémunération variable du Membre du Comité de Gestion liée aux résultats d'IMMOBEL.

Le tableau ci-dessous reprend l'indemnité due par le Groupe en cas de résiliation des contrats avec les Membres du Comité de Gestion suivants :

Gaëtan PIRET		24 mois
Christian KARKAN		18 mois
Philippe OPSOMER		9 mois
Philippe HELLEPUTTE	en cas de résiliation avant le 31-12-2011	36 mois
	en cas de résiliation entre le 01-01-2012 et le 31-12-2013	24 mois
	en cas de résiliation après le 01-01-2014	18 mois

Rapport sur le contrôle interne et les systèmes de gestion des risques¹

«Le cadre législatif belge pour la gestion de contrôle interne et de gestion des risques consiste en la Loi du 17 décembre 2008 (application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises), la Loi du 6 avril 2010 («Loi GE») et le *Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise*.

Néanmoins, le cadre législatif et normatif belge actuel ne précise ni le modèle de contrôle interne auquel les sociétés visées doivent se conformer, ni les modalités de mise en place (niveau de détail requis).

IMMOBEL utilise un système de gestion de risques et de contrôle interne défini en interne et qui se base sur le modèle de contrôle interne «COSO»².

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq éléments :

- l'environnement de contrôle interne,
- l'analyse de risques,
- les activités de contrôle,
- l'information et la communication, ainsi que
- la surveillance et le monitoring.

Environnement de contrôle interne

L'élément «environnement de contrôle interne» s'articule autour des composants suivants:

Une définition précise des objectifs de la Société :

«IMMOBEL se présente comme une société cotée belge leader dans l'immobilier et ce, dans les domaines du bureau, du résidentiel et du lotissement, ainsi qu'en fonction des opportunités en retail/commercial. IMMOBEL a pour objectif, par le biais de ces 3 domaines d'activités, d'assurer une diversification de son portefeuille de projets et de concevoir, gérer et promouvoir des projets immobiliers créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société».

Une définition des rôles des organes de gestion :

IMMOBEL dispose d'un Conseil d'Administration, d'un Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs, d'un Comité d'Audit & Financier, d'un Comité de Rémunération & de Nomination, d'un Comité Exécutif ainsi que d'un Comité de Gestion.

La responsabilité de la définition de la stratégie d'IMMOBEL et du contrôle de la conduite des affaires incombe avant tout au Conseil d'Administration.

Le Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs assiste le Conseil d'Administration dans la gestion stratégique de tout actif d'IMMOBEL excédant une valeur de 5 MEUR et dans l'identification et la compréhension des défis stratégiques de nouveaux projets immobiliers potentiels excédant 5 MEUR.

Le Comité d'Audit & Financier assiste le Conseil d'Administration notamment en matière:

- de surveillance des rapports financiers et informations financières destinées aux actionnaires et aux tiers,
- de surveillance de la qualité du contrôle interne et de la gestion des risques,
- de suivi des devoirs accomplis par les commissaires, et
- de suivi de la trésorerie et du financement de la Société.

Le Comité de Rémunération & de Nomination a pour mission principale de formuler des propositions au Conseil d'Administration en matière de rémunération (éléments de la rémunération des Administrateurs, des membres du Comité Exécutif et du Comité de Gestion, des dirigeants et des personnes chargées de la gestion journalière ; politique d'actionariat des salariés,...) et en matière de nominations (nomination ou réélection de membres des Comités,...). Le Comité de Rémunération & de Nomination, en application de la Loi de

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

2. *Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission* est un organisme international privé non gouvernemental reconnu en matière de gouvernance, de contrôle interne, de gestion de risques et de reporting financier.

Gouvernement d'Entreprise du 6 avril 2010, prépare le Rapport annuel de Rémunération que le Conseil d'Administration insère dans la Déclaration de Gouvernement d'Entreprise qui sera commenté lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le Comité de Gestion a principalement pour rôle :

- d'assurer le suivi de la performance des départements d'IMMOBEL par rapport aux objectifs stratégiques, plans et budgets,
- de soumettre au Conseil d'Administration les états financiers,
- d'étudier, de définir et de préparer, sous la conduite de l'Administrateur Délégué, des propositions et des choix stratégiques, y compris en matières financières, susceptibles de contribuer au développement d'IMMOBEL.

Le Comité Exécutif a pour rôle de mettre en place un système de contrôle interne et de gestion des risques efficaces ainsi que d'assurer la gestion journalière des activités.

Une culture de risque :

IMMOBEL adopte une attitude prudente, la Société, par le biais de ses trois domaines d'activité, gère un portefeuille de projets diversifiés et créateurs de valeur à long terme.

L'application des normes d'éthique et d'intégrité :

IMMOBEL dispose d'un code d'éthique et d'intégrité qui décrit les principes de bonne conduite qui s'appliquent à chaque Administrateur mais également aux Membres du Comité de Gestion et du Comité Exécutif ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs et intervenants externes. Ce code aborde les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'action, de corruption et abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires ou encore de dignité humaine. Une fonction de Compliance Officer a été mise en place.

Des mesures adaptées afin d'assurer un niveau de compétence :

- Compétence des Administrateurs : étant donné leur expérience, les Administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités et ce, notamment en matière de finance, de comptabilité, d'investissement et de politique de rémunération.
- Compétence des Membres du Comité de Gestion, des Membres du Comité Exécutif ainsi que des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, des formations adéquates ainsi qu'une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs ré-

alistes et mesurables permettent d'assurer la compétence des collaborateurs d'IMMOBEL.

Une procédure abordant la politique de rémunération des Administrateurs et des membres du Comité Exécutif et du Comité de Gestion : IMMOBEL a mis en place une procédure de rémunération conforme aux exigences de la Loi de Gouvernement d'Entreprise du 6 avril 2010.

Analyse de risques

IMMOBEL réalise régulièrement un exercice d'identification et d'évaluation de ses risques. Ces risques ont été cartographiés. Ceux d'entre eux pour lesquels le niveau de contrôle a été jugé insuffisant ont fait l'objet d'un plan d'action formalisé. La mise en place du plan d'action est suivie par le Comité d'Audit & Financier.

Les principaux risques auxquels IMMOBEL est exposé sont détaillés à la section I.B du Rapport de Gestion.

Activités de contrôle

Les activités de contrôle correspondent aux règles et procédures mises en œuvre pour traiter les principaux risques identifiés.

Parmi les principales règles et procédures définies au sein d'IMMOBEL, signalons :

- La mise en place systématique d'une «étude de faisabilité» permettant un suivi de la marge des projets qui est analysée par le gestionnaire du projet, le Head of Development et le Head of Finance. Notons que pour tous projets d'investissements supérieurs à 5 MEUR, l'étude de faisabilité est également présentée au Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs.
- La revue des écarts entre le budget et le réalisé effectuée au moins deux fois par an par le Head of Finance. Toutes différences significatives observées sont présentées au Comité de Gestion et/ou au Comité Exécutif ainsi qu'au Comité d'Audit & Financier.
- Le suivi de la trésorerie et des besoins futurs de trésorerie font l'objet de rapports réguliers aux organes de Direction et au Comité d'Audit & Financier.
- Le principe d'approbation multiple présent à chaque phase du processus d'engagement : le processus de double signature s'applique à l'approbation de l'ensemble des transactions et les signataires sont définis en fonction de l'importance des montants de la transaction.

Information et communication

IMMOBEL utilise comme système d'information de gestion financière le logiciel Navision dont la maintenance et le développement sont sous-traités à un partenaire.

La pérennité des données informatiques est également sous-traitée à un partenaire qui est tenu contractuellement de suivre une procédure stricte concernant la mise en place d'un système de maintenance d'information fiable et sécurisé.

La comptabilité est, pour la grande majorité des entités du Groupe IMMOBEL, externalisée auprès d'une société spécialisée dans les services financiers. La comptabilité est tenue sur l'ERP d'IMMOBEL, le progiciel de gestion intégrée Navision. Le département financier d'IMMOBEL reste toutefois en charge du processus de clôture et de l'établissement du rapport annuel, des états financiers consolidés établis selon les normes IFRS et des comptes annuels. La communication aux membres du personnel et aux différents collaborateurs d'IMMOBEL est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose principalement sur des réunions de travail, des communications verbales faites par la direction à l'ensemble du personnel ou encore l'envoi par courrier électronique d'une note interne signée par l'Administrateur Délégué.

Pour assurer une communication rapide et un traitement égal des Actionnaires, IMMOBEL publie l'ordre du jour et les procès-verbaux des Assemblées Générales, les résultats financiers semestriels et annuels, les communiqués de presse, les Statuts, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et le Rapport Annuel, sur son site Internet. Certaines informations sont également publiées dans la presse.

Surveillance et Monitoring

Le Comité d'Audit & Financier est responsable de la surveillance du contrôle interne.

Etant donné la taille et les activités de la Société et du Groupe, le Comité d'Audit & Financier n'estime pas nécessaire de créer une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

Pour évaluer de manière régulière l'environnement de contrôle, le Comité d'Audit & Financier confie au Commissaire certaines missions ponctuelles d'examen plus approfondi du contrôle interne, consistant à tester les contrôles existants et à identifier les faiblesses éventuelles en comparaison avec les meilleures pratiques. Le Comité d'Audit & Financier s'assure de la mise en œuvre des recommandations le cas échéant.

Si la nature et la taille des activités du Groupe venaient à changer, le Comité d'Audit & Financier réexaminerait la nécessité de faire appel à un auditeur interne.

Autres matières de Gouvernance

Transactions et autres relations contractuelles entre la Société, y compris les sociétés liées, les Administrateurs, les Membres du Comité de Gestion, les Membres du Comité Exécutif et des autres collaborateurs

Durant l'année 2010, les Administrateurs ont recouru à une reprise à la procédure applicable en cas de conflit d'intérêt telle que prévue par les articles 523 et 524 C.Soc. et décrite dans la *Charte de Gouvernance d'Entreprise*. Par ailleurs, il n'y a eu aucune transaction entre d'une part le Groupe IMMOBEL et, d'autre part, les Membres du Comité de Gestion, les Membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs qui ait fait l'objet de l'application de la procédure susmentionnée.

Appréciation des mesures prises par la Société dans le cadre de la Directive relative aux opérations d'initiés et aux manipulations du marché

La *Charte de Gouvernance d'Entreprise* prévoit des règles dans son *Code de Bonne Conduite*, qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux Dirigeants Effectifs et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

Ces règles ont été complétées par une note interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment de l'Arrêté Royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect des dites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information.

Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des instruments financiers émis par IMMOBEL, elles doivent aviser préalablement par écrit ou par courrier électronique le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 5 jours ouvrables de la réception de cet avis préalable, le Compli-

ance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces personnes doivent notifier à la CBFA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000,00 EUR.

Pendant des périodes dites «interdites», il est interdit à ces personnes d'effectuer des opérations sur les instruments financiers d'IMMOBEL.

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de Compliance Officer d'IMMOBEL ont été assurées par Madame Joëlle Micha, Head of Corporate Affairs.

Application

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

Structure de l'actionariat (au 7 septembre 2010)

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

Actionnaires	Droits de vote	% du total des actions
CRESIDA INVESTMENT S.à.r.l. ayant son siège social à L-1469 Luxembourg, rue Ermesinde 67.	1 030 484	25,00 %
JER AUDREY S.à.r.l. ayant son siège social à L-2240 Luxembourg, rue Notre Dame 15.	228 081	5,53 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ¹ ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178.	208 516	5,06 %
KBC ASSURANCES NV ² ayant son siège social à 3000 Louvain, Prof. Roger Van Overstraetenplein 2.	71 275	1,73 %
FIDEA NV ³ ayant son siège social à 2018 Anvers, Van Eycklei 14.	142 413	3,46 %

1. Organisme de placement collectif.

2. Filiale de KBC GROUP NV.

3. Filiale de KBC ASSURANCES NV.

Evolution du marché immobilier

Le marché de l'immobilier de bureaux : tendances en 2010 et perspectives pour 2011¹

I. Bruxelles

L'activité locative s'est quelque peu améliorée au cours de l'année 2010, ce qui confirme une plus grande volonté des occupants à prendre des décisions immobilières. Le taux de vacance est élevé, ce qui mène à un marché de location très compétitif et freine la croissance des loyers. Le marché de la promotion immobilière est devenu plus prudent. En effet, l'offre spéculative prévue endéans les deux prochaines années est historiquement basse et correspond à moins de 50.000 m². Cette évolution devrait vraisemblablement mener à une diminution du taux de disponibilité, en particulier pour les bâtiments neufs.

Le volume des investissements a augmenté pour les bureaux. L'aversion pour le risque persiste dans le chef des investisseurs. Aujourd'hui, ils sont toutefois prêts à envisager autre chose que des immeubles loués à long terme et présentant un faible risque, même si ce marché reste de loin le plus liquide. Le léger regain de santé du marché locatif, combiné à une amélioration des fondamentaux du marché de l'investissement, nous porte à croire que l'activité enregistrera une nette progression en 2011.

Marché locatif

Chiffres clés

	Moyenne à 5 ans	2009	2010
Prise en occupation (en m ²)	551 000	424 000	467 000
Stock (en millions de m ²)	12,2	12,7	13,0
Livraisons (en m ²)	335 000	357 000	268 000
Vacance (en m ²)	1 235 000	1 422 000	1 463 000
Taux de vacance (en %)	10,1	11,2	11,2
Loyer haut de gamme (en EUR/m ² /an)	284	265	310
Loyer du quartile supérieur (en EUR/m ² /an)	207	217	219
Moyenne pondérée des loyers (en EUR/m ² /an)	166	168	172

Prise en occupation

En 2010, le marché de la location de bureaux à Bruxelles a représenté un total de 467.000 m². Même si ce niveau est inférieur de 15 % par rapport à la moyenne à cinq ans, la prise en occupation s'est améliorée de 10 % par rapport à 2009.

La prise en occupation par le secteur des entreprises a légèrement progressé de 5 % par rapport à 2009, représentant 63 % de la prise en occupation totale en 2010. Les transactions d'entreprises portant sur des superficies comprises entre 500 et 2.500 m² ont progressé d'un tiers par rapport à 2009, ce qui indique que les entreprises recommencent à prendre des décisions immobilières tout en maintenant un œil attentif sur les coûts. Leur prise en occupation de bureaux est principalement motivée par des considérations de repositionnement, de

1. Source : Jones Lang LaSalle.



«L'augmentation du volume pris en location cette année est majoritairement à mettre sur le compte du secteur privé. Cette tendance perdurera en 2011 et ceci, combiné aux grands mouvements attendus du secteur public, permettra à Bruxelles de se maintenir au top des cinq plus importantes villes d'Europe en termes de take-up.»

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

regroupement et de rationalisation. La principale transaction fut la location par BNP Paribas Fortis (35.000 m² - quartier Nord) dans l'immeuble «Boréal».

La prise en occupation par les Administrations belges, en ce compris les activités liées, a enregistré une forte progression (hausse de 20 %) par rapport à 2009. Cela s'explique par les locations de la Police fédérale de 54.500 m², des entreprises publiques et de deux universités. La prise en occupation par les Institutions européennes et les Agences européennes s'est également améliorée (25.000 m² en 2010) et correspondent à une absorption nette. La prise en occupation par les Administrations internationales (21.000 m² en 2010) est pour sa part en léger recul.

Vacance et offre

Selon nous, le taux de vacance a atteint son point culminant au cours du cycle actuel pendant le deuxième trimestre 2010 (11,5 %), pour ensuite diminuer à 11,2 % et retrouver le même niveau que fin 2009. La diminution du taux de vacance s'observe principalement dans le CBD où l'offre de nouveaux bâtiments a commencé à décroître, tandis que la vacance en dehors du CBD a continué sa progression en raison des livraisons de nouveaux immeubles combinées au retour sur le marché de produits de seconde main. Le taux de vacance a diminué dans le CBD pour atteindre 7,2 % (7,7 % au 4T 2009) et a augmenté en dehors du CBD à 18,2 % (17,5 % au 4T 2009).

Loyers

En 2010, les loyers nominaux ont augmenté de 7 % dans le Pentagone et de 17 % dans le quartier Léopold pour atteindre respectivement 230 EUR/m²/an et 310 EUR/m²/an. Ce niveau locatif prouve qu'il existe une demande accrue pour des bâtiments de qualité supérieure jouissant de positions stratégiques à proximité des transports publics. Les loyers nominaux sont restés stables dans tous les autres quartiers. Les loyers du quar-

tile supérieur et les loyers moyens pondérés sont restés relativement stables à respectivement 219 EUR/m²/an et 172 EUR/m²/an. Une analyse des transactions réalisées au cours de l'année écoulée révèle un delta moyen de près de 15 % entre loyers nominaux et économiques.

Perspectives

Les livraisons à venir atteignent un niveau historiquement bas : 113.000 m² en 2011 (dont 11 % spéculatifs) et 64.000 m² en 2012 (dont 50 % spéculatifs) pour une moyenne à cinq ans de 335.000 m² par an. Les quelques projets spéculatifs prévus pour les deux prochaines années se concentrent principalement dans le CBD et aucun projet n'est prévu dans la Périphérie pendant cette période.

La diminution de l'offre future devrait initier une nouvelle diminution de la vacance en 2011, en particulier pour les bâtiments neufs. Le niveau de périodes de gratuité locative ou d'autres mesures commerciales devrait commencer à se réduire en raison de la chute de la vacance, en particulier dans le CBD.

Le marché des bureaux est alimenté par une nouvelle dynamique. Il semble s'adapter pour répondre au besoin croissant d'unités résidentielles, de maisons de repos et d'infrastructures éducatives. La reconversion de bureaux pour ces usages crée une plus grande mixité dans certaines zones.

L'intérêt pour les quartiers des gares ou des sites à proximité de grands nœuds de transport est clair, non seulement à Bruxelles, mais aussi dans des localités régionales, et occupe une place de plus en plus prépondérante dans le processus de prise de décision des occupants.

Marché des investissements

Chiffres clés

	Moyenne à 5 ans	2009	2010
Volume d'investissements BE (en milliards EUR)	3,3	1,49	1,41
Volume d'investissements BE - Bureaux (en milliards EUR)	1,8	0,74	0,91
Volume d'investissements BRUX - Bureaux (en milliards EUR)	1,3	0,57	0,69
Rendement haut de gamme (en %) pour les baux 6/9	6,00-6,35	6,20-6,50	6,00-6,50

Volume d'investissements

Le volume total des investissements en Belgique a enregistré un léger recul au cours de l'année 2010 pour atteindre 1,41 milliard EUR (-5 % par rapport à 2009), mais le secteur des bureaux à Bruxelles a progressé de 23 % en 2010, passant de 0,57 milliard EUR à 0,69 milliard EUR. Cette valeur reste toutefois inférieure à la moyenne à 5 ans.

Les acheteurs belges (57 %) représentent toujours la part du lion de ce volume bruxellois, mais les investisseurs internationaux sont plus actifs qu'en 2009, notamment les investisseurs allemands (25 %) et britanniques (12 %). Les investisseurs institutionnels ont été les plus actifs, prenant à leur charge 28 % du volume total des investissements en bureaux à Bruxelles, suivis par les investisseurs privés (16 %) et les entreprises (14 %) qui ont procédé à des achats pour occupation personnelle. Les promoteurs et les sociétés immobilières se sont portés acquéreurs de 14 % et les gestionnaires de fonds de tiers de 12 %. Les promoteurs signent leur retour et procèdent à des acquisitions stratégiques afin d'être prêts pour le prochain cycle immobilier.

Les investisseurs rencontrent des difficultés à trouver des produits core (produits au revenu garanti à long terme). Par conséquent, nous constatons que le marché s'élargit pour inclure les produits «core +».

Rendement

Les rendements de bureau haut de gamme pour des baux standards avaient d'ores et déjà commencé à se durcir dans de nombreuses villes en 2009, mais Bruxelles a dû attendre le début du second semestre 2010 pour que les rendements reculent de 20 points de base, de 6,20 à 6,00 %. Les rendements des immeubles dont le bail est plus long ont continué à baisser et se maintiennent autour des niveaux antérieurs à la crise.

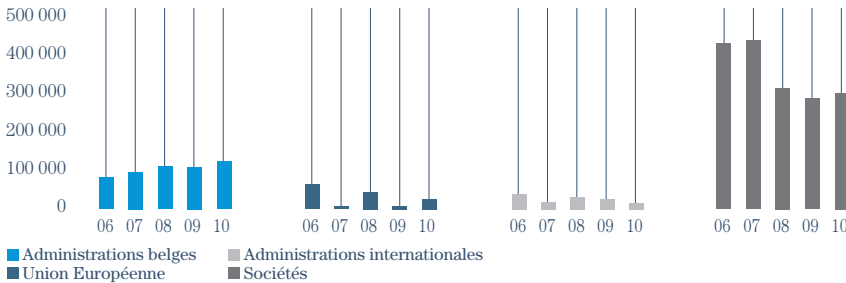
Perspectives pour 2011

Le volume d'investissements en Europe a augmenté de 40 % au cours de l'année 2010 et devrait gagner encore 25 à 35 % en 2011 pour s'établir à 130 milliards EUR, sous le couvert de l'amélioration des fondamentaux du marché et d'une diminution de l'aversion pour le risque. Dans le monde, les fonds disponibles pour investissement seront plus importants en 2011 et l'allocation des capitaux de nombreuses institutions dans l'immobilier devrait augmenter.

Nous prévoyons également une hausse du volume d'investissements en Belgique puisque les produits disponibles seront plus nombreux. Nous constatons un regain d'intérêt des investisseurs pour les produits «core +». Les promoteurs continueront à chercher activement des produits présentant un potentiel clair au niveau du cash-flow et de la promotion immobilière à une échéance de 1 à 4 ans. Un facteur important est que les banques sont à nouveau disposées à accorder des prêts pour des montants plus élevés aussi, même si elles sont bien plus sélectives en termes de rapport prêt/valeur et d'antécédents des emprunteurs qu'elles ne l'étaient au cours des années qui ont mené à la crise.

Les fonds fermés allemands ont sans conteste trouvé le chemin de la Belgique et cette tendance devrait selon nous se poursuivre en 2011. Les compagnies d'assurances locales resteront actives puisqu'elles aussi vont augmenter leur allocation de capitaux dans l'immobilier. Les SICAFI belges devraient pour-

Evolution de la prise en occupation à Bruxelles par secteur



suivre leur croissance et la consolidation est possible dans ce secteur.

II. Région wallonne

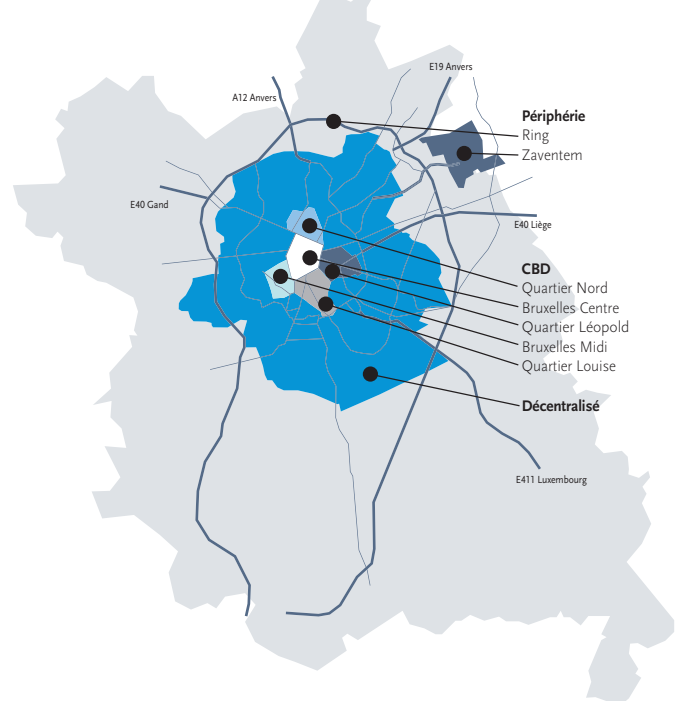
Liège, Charleroi et Namur sont les trois principaux marchés immobiliers en termes d'espace de bureaux en Wallonie.

La prise en occupation a été relativement modeste dans les trois villes en 2010 par rapport à 2009, de même que les moyennes à cinq ans puisqu'aucune grande transaction n'a été enregistrée (> 5.000 m²). En 2010, Namur et Liège ont connu le niveau le plus élevé de prise en occupation à respectivement 9.900 m² et 9.100 m², suivies par Charleroi (3.900 m²). A Namur, les principales transactions locatives sont à mettre à l'actif des Administrations, Région wallonne incluse, pour les bâtiments situés à la Chaussée de Liège (2.800 m²) et à l'avenue Prince de Liège (1.500 m²), tandis que la Régie des Bâtiments a pris en occupation 2.450 m² dans le bâtiment «Celestines 25». Parmi les principales transactions à Liège, citons deux transactions locatives à l'Office Park Alleur, l'une portant sur 2.900 m² par Arcelor Group et l'autre sur 975 m² par Deloitte. La principale transaction à Charleroi a été la location par Carnoy (1.600 m²) dans le bâtiment «Talon 55».

Aucune livraison de bureaux n'a eu lieu en 2010 dans ces trois marchés, à l'exception d'un immeuble de bureaux à Liège, dans l'Office Park Alleur (immeuble de 8.000 m² dont 50 % sont loués). La vacance est dès lors très faible au sein de ces trois marchés, c'est-à-dire en dessous de 3 %. Les projets futurs à livrer en 2011 restent très modestes et comprennent deux projets à Namur dont le Namur Office Park 8 (4.200 m² - loué à 75 %) et le bâtiment à la chaussée de Marche (3.240 m² - loué à 60 %). Aucun projet n'est prévu à Liège ou Charleroi en 2011.

A Liège et Charleroi, les loyers nominaux annuels haut de gamme ont été revus à la hausse en 2010, passant à 130 EUR et 125 EUR respectivement, soit une progression de 10 % et 9 %

Marché immobilier à Bruxelles





«Au Grand-Duché de Luxembourg, après la stagnation de l'économie courant 2009, 2010 fut une année de reprise progressive. L'immobilier de bureaux s'est amélioré en 2010 avec un take-up de bureaux de 125.000 m² pour l'ensemble de 2010 (+10 % par rapport à 2009) en 216 transactions (+30 %) avec une taille moyenne de 580 m².»

Vincent BECHET,
Senior Partner, Managing Director – PROPERTY PARTNERS

par rapport à 2009, tandis qu'à Namur, ils sont restés stables à 161 EUR/m²/an.

En Wallonie, le volume total d'investissements est resté faible en 2010, à 80 MEUR, soit un niveau comparable à celui de 2009, et a été dominé par une transaction majeure portant sur la vente du *Château-Rempart* (13.600 m² de bureaux à 34 MEUR) par IMMOBEL Group à un investisseur privé et la Caisse d'Epargne Nord France Europe. La principale transaction logistique a été l'acquisition par la SICAFI belge Montea du Centre de distribution Coca-Cola à Heppignies comprenant 13.000 m² d'espace de stockage, pour un montant de 9,3 MEUR.

III. Région flamande

Les principaux marchés de bureaux de Flandre se situent à Anvers, Gand, Louvain et Malines.

La prise en occupation globale à Anvers était en hausse de 40 % par rapport à 2009 et de 25 % par rapport à la moyenne à cinq ans. Le secteur des entreprises (90.000 m² - 2010) a progressé de 5 % notamment grâce à la transaction locative de Vivium (14.000 m²) dans l'ancien bâtiment Mercator. La prise en occupation par les Administrations (30.000 m² - 2010) a reçu un coup de fouet grâce à la location par le VDAB Anvers de 15.600 m² dans le bâtiment Copernicus. Citons également deux transactions de 3.600 m² chacune par la *Antwerpse Verkeerspolitie* et le *Vlaamse Verkeers- en Tunnelcentrum* dans le bâtiment Kievit situé à proximité de la gare centrale d'Anvers. Les autres transactions notables en Flandre sont notamment la prise en occupation de 36.000 m² à Gand (VAC) et de 39.000 m² à Bruges (bâtiment KAM) par le gouvernement flamand qui a regroupé ses services à proximité des grandes gares des capitales provinciales. Cette tendance a également pu être observée dans d'autres capitales provinciales au cours des deux dernières années.

La forte prise en occupation et le faible niveau des livraisons (13.600 m²) à Anvers n'ont pas pu empêcher le taux de vacance de poursuivre sa progression, passant de 11,1 % à 12,8 % sur base annuelle. Cette hausse peut s'expliquer par certains regroupements dans des sites à l'extérieur d'Anvers. Les projets spéculatifs à livrer en 2011 ne représentent que 6.000 m², ce qui pourrait mettre un coup d'arrêt à la hausse de la vacance. Dans le centre-ville, les loyers haut de gamme sont passés de 144 EUR/m²/an à 136 EUR/m²/an en raison de la concurrence accrue du quartier du Ring dont les loyers sont au même niveau. Dans le Port, les loyers haut de gamme ont été revus à la hausse à 125 EUR/m²/an. Dans la Périphérie, les loyers haut de gamme restent stables à 125 EUR/m²/an.

En Flandre (périphérie bruxelloise exclue), le volume total d'investissements s'est établi à 325 MEUR en 2010, soit un recul de près de 50 % par rapport à 2009. Le volume d'investissements dans le secteur des bureaux a connu un léger regain de 10 % à 170 MEUR. A Gand, les deux principales transactions ont été l'acquisition d'Axxes Park par le fond fermé belge baptisé Axxess Certificates géré par la Banque Degroof pour un montant de 44,4 MEUR et l'acquisition de 49 % du VAC Gand par la PMV (Participatie Maatschappij Vlaanderen) pour 36 MEUR. A Anvers, il s'agit de l'acquisition par Vabeld (investisseur privé) de l'entrepôt de détail appartenant à Cofinimmo et situé sur la Noorderlaan pour un prix communiqué de 23 MEUR ainsi que l'acquisition par Integrale de l'immeuble de bureaux Copernicus récemment loué au VDAB Anvers (bail de 18 ans) par le promoteur belge IRET pour un prix communiqué de 22 MEUR.



Le marché immobilier résidentiel et du lotissement belge en 2010¹

I. Résidentiel

2010 fut une année marquée par 2 périodes :

- En début d'année 2010, les acquéreurs potentiels ont repris légèrement confiance par rapport aux événements vécus fin 2008, début 2009. Il a fallu un certain temps aux futurs acquéreurs pour qu'ils prennent conscience que l'immobilier demeure une valeur refuge. En Région bruxelloise, il ne faut pas perdre de vue que seulement 40 % des occupants de logements en sont propriétaires. Malgré un assouplissement des conditions imposées par les organismes financiers, il est difficile d'obtenir un prêt à 100 %. Pour favoriser l'accès au logement, la Région bruxelloise vient de mettre en place un «prêt jeune» à des taux d'intérêts nettement inférieurs aux taux les plus bas du marché. Le logement moyen est celui qui correspond aujourd'hui à la plus grande demande, ce qui confirme la tendance déjà soulignée en 2008 et 2009.
- La fin de l'année 2010 s'est traduite par une accélération des ventes. En effet les acquéreurs ont pris conscience des avantages dont ils pouvaient tirer parti (à savoir prime gouvernementale sur la TVA, abattements sur les droits d'enregistrement – uniquement en Région bruxelloise). L'échéance du 31 décembre 2010 (changement de régime de la TVA et des droits d'enregistrement sur les immeubles neufs) a provoqué une accélération des ventes. En effet, à partir du 1^{er} janvier 2011, une TVA de 21 % frappera le prix de vente du terrain lorsque celui-ci est vendu par la même entité que le constructeur/promoteur du logement. Malgré ces changements, l'abattement sur les droits d'enregistrement (jusqu'à concurrence de 60.000 EUR et 75.000 EUR), moyennant certaines réserves, restent d'application.

- Le marché immobilier en périphérie est toujours attractif par ses prix, en général, comparés à ceux pratiqués en Région bruxelloise.

A partir de cette année 2011, il faudra tenir compte des obligations de résultat sur les économies d'énergie imposées par les Régions, qui ont une implication directe sur le coût de la construction. Cette répercussion financière peut néanmoins représenter un avantage à terme pour les futurs acquéreurs lors de la valorisation de leur bien.

II. Lotissement

En matière de terrains à bâtir, le nombre de transactions est depuis plusieurs années en constante diminution. Ceci s'explique principalement par la rareté de terrains disponibles. 2009 avait connu une baisse du nombre de transactions de plus de 10 % par rapport à 2008. Pour les trois premiers trimestres de 2010, le nombre de transactions a augmenté de 6 % par rapport aux trois trimestres de 2009. Ces chiffres laissent présager un nombre de transactions similaire à ceux de 2008. Le prix moyen en 2010 a augmenté d'environ 5 %.

De nouvelles réglementations sont entrées en vigueur. En Région wallonne, les nouvelles dispositions du «permis d'urbanisation» sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2010, en remplacement du «permis de lotir». Cette réglementation vise à accorder une plus grande importance à l'aspect urbanistique et architectural de l'aménagement du territoire.

En Région flamande, le code de l'aménagement du territoire (VCRO), qui est entré en vigueur le 1^{er} septembre 2009, a déjà subi des modifications en 2010 dans le domaine des lotissements. Une nouvelle réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments est entrée en vigueur le 1^{er} mars 2010.

1. Remerciements à M. Serge Fraeijs de Veubeke (Consortium Immobilier Général).

Immobel et la construction durable

IMMOBEL intègre les dernières évolutions technologiques dans ses projets, leur conférant une haute performance énergétique et environnementale, et ce, grâce aux développements récents dans le design et dans les techniques industrielles. IMMOBEL participe ainsi au renouvellement du parc immobilier existant et à la réalisation des objectifs de réduction des émissions CO₂.

IMMOBEL a choisi le référentiel BRE Environmental Assessment Method (BREEAM) comme référentiel international de base pour le développement de ses projets de bureaux, complété par le référentiel «GreenBuildingBrussels» de l'IBGE (Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement) et par le «Waardering van kantoorgebouwen» de l'AFM (Agentschap voor Facilitair Management van de Vlaamse Overheid).

A travers BREEAM un projet est évalué sur ses qualités tant énergétiques qu'environnementales. Un projet qui répond simplement aux impositions légales et réglementaires ne reçoit aucun point. Dans la mesure où le projet fait mieux, il s'inscrit dans l'échelle suivante :

- Pass : au moins 30 points
- Good : au moins 45 points
- Very Good : au moins 55 points
- Excellent : au moins 70 points
- Outstanding : au moins 85 points

IMMOBEL applique une démarche similaire dans le domaine résidentiel. Ici le référentiel principal est le calcul PEB de la performance énergétique des bâtiments suivant la réglementation régionale. Les performances sont exprimées par la valeur E en ce qui concerne la consommation d'énergie et la valeur K en ce qui concerne l'isolation. En résidentiel, deux types de maisons et appartements sont identifiés : «passifs» ou «basse énergie». Les critères sont les suivants :

- 15 kWh/m² par an pour les maisons et appartements «passifs», ce qui est obtenu en général avec des niveaux d'isolation de K15 à K20,
- 60 kWh/m² par an pour les maisons et appartements «basse énergie», ce qui est obtenu en général avec des niveaux d'isolation de K30 à K35.

Les projets résidentiels de grande envergure comme *Bella Vita*, *Green Hill* et *Universalis Parc* sont développés comme éco-quartiers. Ils sont équipées d'un chauffage urbain, de bassins d'orages, de dispositifs d'infiltration des eau de pluie etc.

Trois exemples :

Le projet Forum

Le projet *Forum* est constitué de plusieurs phases dont la première a été livrée début 2010. La seconde phase est en cours de construction. Pour la première phase une évaluation BREEAM «Post Construction» a été effectué et le rating VERY GOOD a été octroyé. Pour la deuxième phase l'évaluation BREEAM «Design Stage» est en cours. Sur base du pre-assessment, le label «VERY GOOD» sera également obtenu pour cette deuxième phase.

Au niveau des performances énergétiques, les valeurs pour la première phase sont E86 et K34, pour la deuxième phase E71 et K31, avec une étanchéité à l'air de 5 m³/h.m².

L'écart entre les valeurs E de ces deux phases qui seront construites avec seulement 3 ans d'intervalle est très significatif. Lors de la première phase, nous nous étions déjà fixé des objectifs ambitieux puisqu'à cette époque, aucune valeur E n'était imposée à Bruxelles et la valeur de référence en Flandre était de E100.

Les principales différences entre les deux phases se situent au niveau de la ventilation, des dépenses d'énergie des «auxiliaires», c'est-à-dire des consommations électriques des ventilateurs en des pompes de circulation, et des performances de l'installation de réfrigération. La deuxième phase sera équipée de machines frigorifiques à condensation par eau associée à des tours de refroidissement. L'isolation déjà très performante

«Bien habiter au bon endroit est un élément essentiel de la qualité de vie, surtout où il y a l'opportunité de lier la nature et l'urbain.»

Christian BAUER,
Fondateur – CHRISTIAN BAUER &
ASSOCIÉS ARCHITECTES



de la première phase a encore été renforcée et les luminaires type down lights seront équipés de LEDs.

Le projet Bella Vita à Waterloo

Ce projet est développé comme un vrai éco-quartier. Il est composé de charmants bâtiments et de pavillons, construits entre 1912 et 1926, qui seront entièrement rénovés dans le respect de l'architecture et des constructions nouvelles. Outre les 54 unités de logements aménagées dans les bâtiments rénovés et les 215 unités de logements dans les nouveaux bâtiments, le projet comprend également des fonctions complémentaires telles qu'une maison de repos, une maison de repos et de soins, un pôle de services et de commerces de proximité, une unité de soins, une crèche, un espace communautaire, une piscine et un grand parc.

Au niveau énergétique, le site est équipé d'une installation de production de chaleur avec cogénération centralisée à base de pellets (90 %) et au gaz (10 %). Cette installation fournira une partie des besoins en électricité et l'ensemble des besoins de chaleur du site. Le réseau de chauffage urbain fournira la chaleur tant pour le chauffage que pour l'eau chaude sanitaire.

Cette installation permet une économie d'énergie primaire significative et contribue à une réduction très substantielle des émissions de CO₂. L'ensemble des maisons et appartements tant rénovés que neufs sont en outre équipés d'un système de ventilation double-flux avec récupération de chaleur pour les bâtiments neufs et simple flux modulé par des sondes d'humidité pour les bâtiments rénovés. Les bâtiments neufs sont tous «basse énergie» avec un niveau global d'isolation compris entre K26 et K35.

Au niveau de la gestion des eaux, des études poussées ont conduit au dimensionnement d'un ensemble de citernes et de puits d'infiltration pour les eaux pluviales récoltées par les toitures et de différents bassins d'orage et fossés d'infiltration pour les eaux de ruissellement des voiries et abords.

Le projet Green Hill au Grand-Duché de Luxembourg

Le projet *Green Hill* comprend 170 appartements répartis sur 14 immeubles implantés dans un parc de 4 ha et développé suivant les normes luxembourgeoises les plus sévères. Cette réglementation prévoit la vérification des besoins en énergie primaire, des besoins en chaleur de chauffage et des émissions de CO₂. Une classification des performances se fait en 9 classes, de A à I. Trois codes A correspondent à la classification «construction passive» alors que 3 codes B ou mieux correspondent à la classe «basse consommation d'énergie».

Les soins tout particuliers qui ont été apportés au design et au dimensionnement des appartements conduisent à la classification A-B-A pour chacun de ceux-ci.

L'ensemble des appartements de *Green Hill* répond donc à la classe «basse consommation d'énergie».

Cette excellente performance est obtenue, outre par l'isolation thermique très soignée de l'enveloppe des bâtiments, en partie équipés de châssis à triple vitrage, et par l'installation d'une ventilation double flux avec récupération de chaleur. Ce haut niveau de performance est complété par le raccordement des immeubles de *Green Hill* à une installation de chauffage urbain à plaquettes de bois.

L'ensemble de ces mesures permettra au site *Green Hill* de réaliser une économie de rejet de CO₂ estimée à 240 tonnes par an soit de plus de 70 % par rapport à un chauffage avec source d'énergie fossile tel que par exemple du gaz naturel.

Au niveau écologique une étude particulière a été consacrée aux aménagements qui seront mis en place afin d'éviter tout impact négatif sur l'environnement, la réalisation de paysagers et le choix des plantations. Sont également prévus des toitures vertes, des réservoirs de lagunage et de rétention d'eau ainsi que l'aménagement d'une aire de jeux pour les enfants.



Bureaux
de l'ordre de
180.000 m²

Développement immobilier



Résidentiel
de l'ordre de
173.000 m²

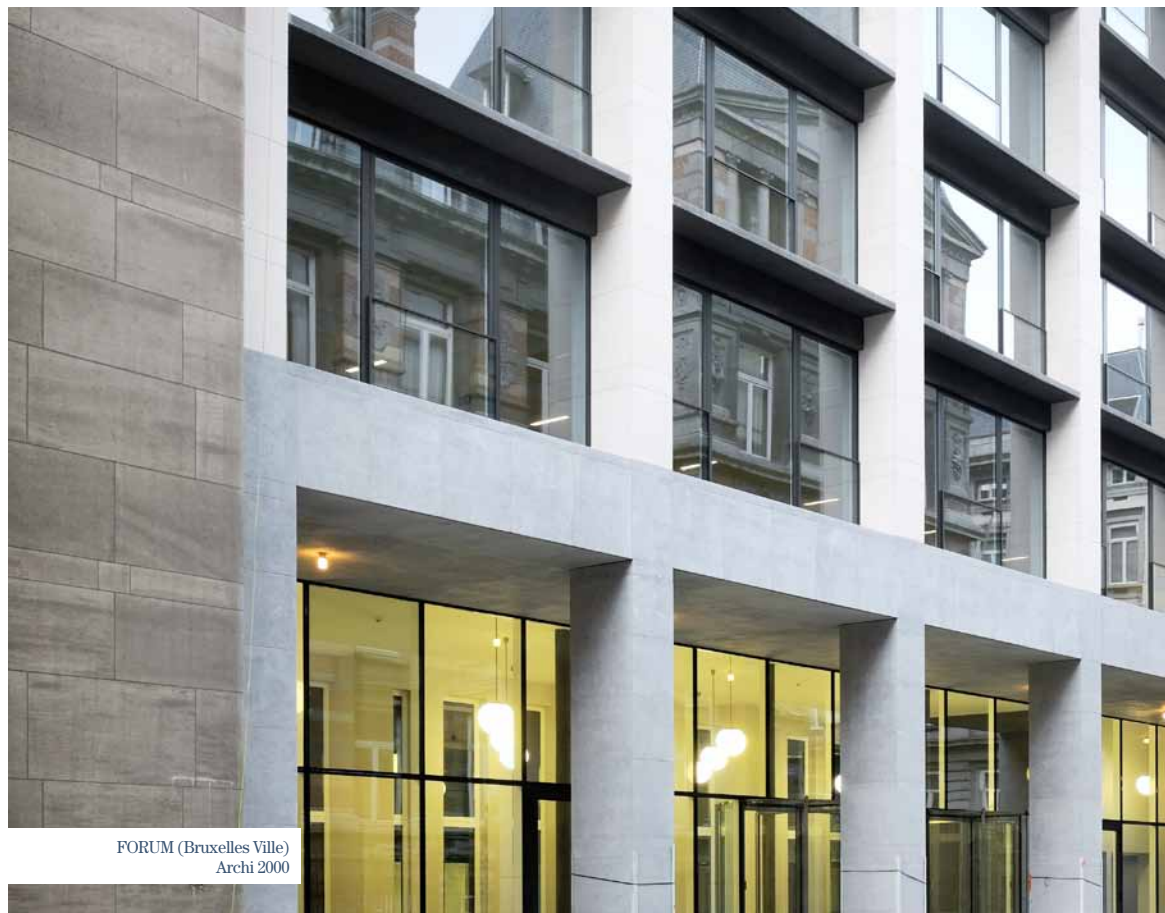


Lotissement
près de
290 ha
(+ 90 ha sous option)

Bureaux

de l'ordre de

180.000 m²



FORUM (Bruxelles Ville)
Archi 2000

-
- Vente de *South City*

 - Vente de *Château-Rempart* à Tournai

 - Location de 65.000 m² pour *Belair*

 - Acquisition du projet *Euler Hermes*



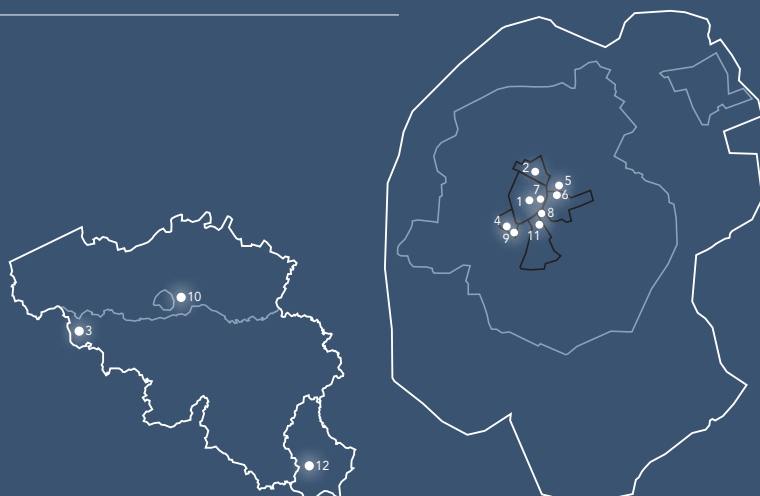
Bureaux

Faits marquants

- IMMOBEL a vendu la totalité de son projet *Château-Rempart* à Tournai.
- Elle a également cédé (participation à 10 %) les phases *Broodthaers* et *Fonsny* du projet *South City*.
- IMMOBEL a aussi conclu d'importantes locations :
 - A Bruxelles, dans le projet *Belair* (participation à 40 %), le Conseil des Ministres a marqué son accord pour conclure un bail de 18 ans afin de loger certains services de la Police Fédérale, soit une surface de l'ordre de 65.000 m².
 - Dans les projets *South City* et *Espace Midi* à Bruxelles : le solde des projets a été loué.
 - A Tournai, les phases 1B et 2 ont été louées à la Régie des Bâtiments.
 - Au Grand-Duché de Luxembourg, dans le projet *WestSide Village*, plusieurs locations ont été conclues. Les locataires sont notamment IBM, Magellan et C-Dev.
- IMMOBEL a acquis un droit d'emphytéose sur l'immeuble *Euler Hermes* situé dans le quartier Léopold à l'angle des rues Montoyer et du Commerce en vue d'y redévelopper un nouvel immeuble de bureaux de l'ordre de 11.000 m².

Implantations

Belair	> Bruxelles Ville	1
Brusselstower	> Bruxelles Ville	2
Château-Rempart	> Tournai	3
Espace Midi - Ilot D	> Bruxelles (Saint-Gilles)	4
Esplanade Emeraude	> Bruxelles (Schaerbeek)	5
Etterbeek Offices	> Bruxelles (Etterbeek)	6
Forum	> Bruxelles Ville	7
Montoyer Commerce	> Bruxelles Ville	8
South City - Broodthaers & Fonsny	> Bruxelles (Saint-Gilles)	9
Transpolis	> Zaventem	10
Universalis Park	> Bruxelles (Ixelles)	11
WestSide Village - Phase II	> Grand-Duché de Luxembourg	12





BELAIR (Bruxelles Ville)

Studio Arne Quinze - Jaspers, Eyers & Partners - Archi 2000

Projets de bureaux dont la construction a été entamée, poursuivie ou achevée durant l'année 2010

Belair (anciennement Cité Administrative de l'Etat) Bruxelles Ville

Le projet *Belair* est développé conjointement par Breevast (60 %) et IMMOBEL (40 %). Il s'agit d'un projet mixte (bureaux, logements, commerces, espaces publics ...) de l'ordre de 150.000 m². Le plan, qui s'inscrit dans le schéma adopté par la Région de Bruxelles, a été conçu par le Studio Arne Quinze.

Belair (l'ancienne *Cité Administrative de l'Etat*) est situé le long du Boulevard Pacheco et est la pierre angulaire entre le «haut» et le «bas» de la ville. Il est extrêmement visible et considéré comme un endroit phare.

Les travaux de désamiantage se sont poursuivis en 2010.

IMMOBEL et son partenaire ont obtenu le 15 décembre 2010 de la part du Gouvernement Fédéral le feu vert pour conclure un contrat de location avec la Régie des Bâtiments à destination de la Police Fédérale pour une durée ferme de 18 ans. Cette décision porte sur une surface de 65.000 m² soit l'essentiel de la partie bureaux du projet.

Les travaux de rénovation lourde des immeubles D, F et C débiteront au second semestre 2011.

Château-Rempart Phase 1B & Phase 2 Tournai

Le projet *Château-Rempart* est très bien situé. La proximité aux grands axes routiers offre un excellent accès au centre de Tournai et à la périphérie. Un excellent réseau de transports en commun s'ajoute à l'attraction du site : gare et station de bus sont à moins de 150 mètres de distance.

Le centre de Tournai est situé à quelques centaines de mètres seulement de ce projet.

IMMOBEL a poursuivi et achevé la construction de la phase 1B. Elle a également démarré la construction de la phase 2.

L'ensemble est loué à long terme à la Régie des Bâtiments pour compte des Services Publics Fédéraux Finances et Justice. L'ensemble du projet a été vendu à un investisseur privé associé à la «Caisse d'Épargne Nord France Europe». Le projet est situé le long de l'avenue Fonsny en face de la Gare du Midi (Eurostar & Thalys). Ce projet bénéficie d'une excellente situation, accessible au public par les transports en commun.



SOUTH CITY OFFICE (Bruxelles / Saint-Gilles)
SM A.2R.C (Michel Verlieftden) et Jaspers, Eyers & Partners



WESTSIDE VILLAGE - Phase II (Grand-Duché de Luxembourg)
Assar Architects

Espace Midi
Ilot D
Bruxelles (Saint-Gilles)

IMMOBEL a poursuivi la construction de cet immeuble mixte de bureaux (6.400 m²) et de logements (2.830 m²). La partie bureaux a été louée à la SNCB dans le cadre d'un bail de 9 ans fermes. Des pourparlers sont en cours pour la vente à un investisseur.

Forum
Bruxelles Ville

Ce vaste projet de plus de 43.000 m² de bureaux est situé à proximité immédiate du parlement Fédéral, dans l'îlot délimité par les rues du Parlement, de la Croix de Fer, de la Presse et de Louvain. Il est constitué de 3 phases.

- Un premier immeuble neuf de bureaux a été mis à disposition dans le courant du premier trimestre 2010.
- Un second immeuble neuf, composé de bureaux et de volumes «casco», qui seront aménagés directement par la Chambre des Représentants, sera mis à disposition dans le courant du premier semestre 2013.
- Ces deux immeubles font appel aux techniques les plus modernes et les plus performantes, notamment par rapport aux exigences du développement durable.
- La troisième phase porte sur la mise à disposition, en l'état et après désamiantage, de l'immeuble sis rue de Louvain, rue du Parlement. Elle est prévue pour la mi 2011.

En 2010 les travaux de construction de la phase I se sont achevés et les travaux de la phase II ont été entamés.

South City Office
Bruxelles (Saint-Gilles)
Phase Broodthaers

Le projet est situé le long de l'avenue Fonsny, en face de la Gare du Midi (Eurostar & Thalys). Ce projet bénéficie d'une excellente situation, accessible au public par les transports en commun.

IMMOBEL (10 %) a poursuivi la construction de cet immeuble de 17.662 m² de bureaux loué à SMALS et à la SNCB dans le cadre de baux à long terme. Le bien a été vendu à l'investisseur Allianz.

Phase Fonsny

IMMOBEL (10 %) a poursuivi la construction de cet immeuble de 13.106 m² de bureaux loué à SMALS dans le cadre d'un bail à long terme. Le bien a été vendu à l'investisseur belge Integrale.



«WestSide Village est idéalement situé dans la jolie campagne luxembourgeoise. L'objectif est d'y créer un village d'entreprise au moyen d'une dalle, de pavillons,... d'une âme.»

Eric YSEBRANT,
Architecte Associé – ASSAR-GROUP-ARCHITECTS SCRL

Westside Village Phase II Grand-Duché de Luxembourg

Le projet *WestSide Village* est situé le long de l'autoroute Luxembourg-Bruxelles, à moins de 10 minutes en voiture du centre ville. La visibilité et l'accès sont excellents, ce qui représente un atout important.

La construction, qui a débuté en juin 2008 suivant un planning strict, s'est achetée en février 2010.

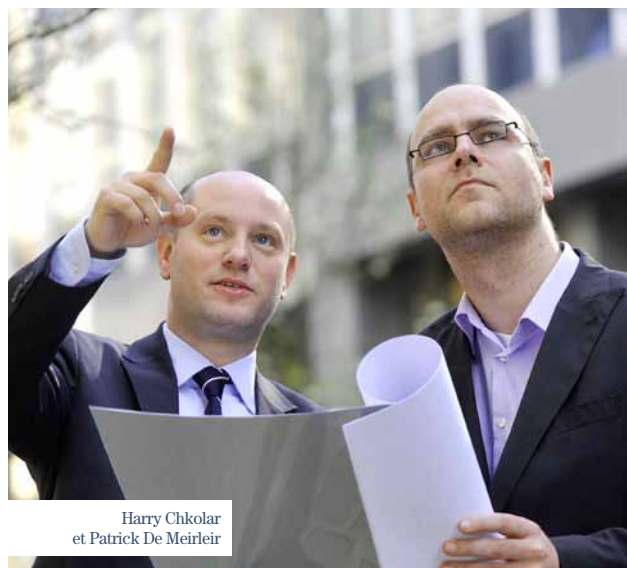
Le projet représente une surface de 11.670 m² de bureaux. IMMOBEL a déjà loué, en 2010 :

- 2.260 m² à IBM, dans le cadre d'un bail de 9 ans,
- 224 m² à Magellan,
- 647 m² à C – DEV,
- 443 m² à «Crèche Pétronille».

		Participation %	Surface (m ² hors-sol)	Part d'IMMOBEL (m ²)	Date de mise à disposition	Etat de la commercialisation (m ² hors-sol)
Projets de bureaux dont la construction a été entamée, poursuivie ou achevée durant l'année 2010						
Belair	Bruxelles Ville	40 %	75 000	30 000	2013	Location de 65 000 m ² approuvée par le Conseil des Ministres (Police Fédérale)
Château-Rempart, Phase 1B	Tournai	100 %	3 557	3 557	11/2010	Cédé
Château-Rempart, Phase 2	Tournai	100 %	5 633	5 633	mi-2012	Cédé
Forum	Bruxelles Ville	100 %	43 053	43 053	03/2010 Phase I 06/2013 Phase II 06/2011 Phase III	Cédé
Espace Midi Ilot D	Bruxelles (Saint-Gilles)	20 %	6 418	1 284	02/2011	En cours Les bureaux sont loués à 100 %
South City Office - Broodthaers - Fonsny	Bruxelles (Saint-Gilles)	10 % 10 %	17 662 13 106	1 766 1 310	Achevé Achevé	Cédé Cédé
WestSide Village - Phase II (A, B, C)	Grand-Duché de Luxembourg	100 %	11 667	11 667	01/2010	3 574 m ² loués, solde en cours
Total			176 096	98 270		



MONTUYER COMMERCE (Bruxelles Ville)
Art & Build



Harry Chkolar
et Patrick De Meirleir

Projets à l'étude

Brusselstower Bruxelles Ville

En partenariat (50 %), IMMOBEL a obtenu un permis d'urbanisme modifiant le gabarit actuel de l'immeuble par un bâtiment de 24 étages. La plus grande partie des travaux de désamiantage a été achevée en 2008 et le nouveau permis sollicité fin 2006 a été obtenu en avril 2009. La validité du permis a été prolongée jusqu'en avril 2011. Il porte sur une surface de l'ordre de 60.000 m² de bureaux. Différents contacts avec des occupants potentiels sont en cours.

Etterbeek Offices Bruxelles (Etterbeek)

Ce projet de bureaux, précédemment appelé *Juste Lipse II*, sera développé en partenariat (50 %). Une nouvelle implantation a été étudiée afin de pouvoir réaliser l'élargissement de la chaussée d'Etterbeek.

Le permis d'urbanisme portant sur la construction de près de 10.000 m² de bureaux a été délivré.

Montoyer Commerce Bruxelles Ville

IMMOBEL a acquis un droit réel d'emphytéose d'une durée de 99 ans sur l'immeuble appartenant à Euler Hermes situé à Bruxelles, à l'angle des rues Montoyer et du Commerce.

Le site est extrêmement bien situé dans le «quartier Léopold», un des quartiers les plus dynamiques du centre de Bruxelles, et près des institutions européennes situées entre autres autour du rond-point Schuman. Les stations de métro «Arts-Loi» (lignes 1, 2, 5 et 6) et «Trône» (lignes 2 et 6) sont situées à proximité, donnant accès à la Gare du Midi (Eurostar et Thalys) en moins de 10 minutes et à l'aéroport en environ 30 minutes. Le bâtiment est bien accessible en voiture, à proximité de la rue de la Loi et de la rue Belliard, donnant un accès facile au réseau autoroutier et à l'aéroport international.

Entretemps IMMOBEL a déposé une demande de permis d'urbanisme en vue d'y redévelopper un nouvel immeuble de bureaux d'une surface de l'ordre de 11.000 m², visant une certification BREEAM «Excellent».

Universalis Park Bruxelles (Ixelles)

En décembre 2006, IMMOBEL en partenariat (50 %) a acquis 2 parcelles de terrain (85.000 m²) appartenant à l'ULB et situées sur le Campus de la Plaine à Ixelles pour un projet mixte bureaux et résidentiel.

En juin 2008, la société Universalis Park a approuvé le «Master Plan» de l'ensemble du projet qui a été élaboré par le bureau d'architecture Art & Build.



BRUSSELTOWER (Bruxelles Ville)
Jaspers, Eyers & Partners



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

Réserve foncière

Esplanade Emeraude Bruxelles (Schaerbeek)

IMMOBEL, en partenariat, a présenté un projet urbanistique sur le site Reyers/Colonel Bourg. Le projet prévoit le remembrement de toute la zone rue Colonel Bourg/Boulevard Reyers comprenant : la réalisation d'une esplanade au bout de la rue Colonel Bourg, d'un parking de dissuasion sous cette esplanade, d'une nouvelle voirie d'accès vers la RTBF et vers les parkings des immeubles attenants, une modification de la sortie d'autoroute, une extension de l'îlot B existant (MCM-Agoria) et le développement de l'îlot C, dernier bâtiment de bureaux à réaliser le long du Boulevard Reyers.

Des certificats d'urbanisme ont été délivrés en 2009.

Transpolis Zaventem

En association avec Brussels Airport et Wilma Project Development, IMMOBEL étudie la possibilité de réaliser un complexe de bureaux sous la dénomination *Transpolis* à proximité immédiate de l'Aéroport de Bruxelles National à Zaventem.

Résidentiel

de l'ordre de

173.000 m²



-
- Acquisition d'un projet résidentiel en vue du développement de 170 appartements au Grand-Duché du Luxembourg

 - Début de construction de la *Résidence Saint-Hubert* à Liège

 - Démarrage des ventes individuelles dans *Vallée du Maelbeek*
-



Résidentiel

Faits marquants

- En 2010, IMMOBEL a pris une participation de 50 % dans le projet *Green Hill*, situé à Beggen au Grand-Duché de Luxembourg, en vue d'y développer 170 appartements.
- Le Groupe a également entamé, poursuivi et/ou finalisé différents projets de logements dont notamment *Bolinne*, *Crespel*, *Espace Midi*, *Jardin des Sittelles - Phase 2*, *Place des Martyrs (îlot 7)*, *Résidence Saint-Hubert* et *South City Hotel*.
- Dans le cadre du permis de lotir délivré par la Commune d'Uccle pour le projet *Charmeraie*, il convient de signaler que le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries a été délivré durant l'exercice. Les travaux de voirie ont démarré.
- Durant l'année 2010, 61 appartements et 7 maisons ont été vendus.

Implantations

Albatros Village	> Bruxelles (Haren)	1
Bella Vita	> Waterloo	2
Bolinne	> Eghezée	3
Boulevard Melot	> Namur	4
Charmeraie	> Bruxelles (Uccle)	5
Condorcet	> Charleroi	6
Crespel 40-42	> Bruxelles (Ixelles)	7
Espace Midi - Ilot D	> Bruxelles (Saint-Gilles)	8
Forum	> Bruxelles Ville	9
Green Hill	> Luxembourg (Beggen)	10
Hôpital Français	> Bruxelles (Berchem-Sainte-Agathe)	11
Ilot Saint-Roch	> Nivelles	12
Jardin des Sittelles - Phase 2	> Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)	13
Jardins de Jette	> Bruxelles (Jette)	14
Mercelis	> Bruxelles (Ixelles)	15
Place des Martyrs - Ilot 7	> Bruxelles Ville	16
Résidence Saint-Hubert	> Liège	17
South City Hotel	> Bruxelles (Saint-Gilles)	18
Universalis Park	> Bruxelles (Ixelles)	19
Vallée du Maelbeek	> Bruxelles Ville	20





BOLINNE (Eghezée)
Benoît Hock

Projets résidentiels dont la construction a été entamée, poursuivie ou achevée durant l'année 2010

Bolinne Eghezée

La construction de 5 maisons a été entamée. Deux ont été vendues en 2010.

Crespel 40-42 Bruxelles (Ixelles)

La rue Capitaine Crespel est une rue perpendiculaire à l'avenue de la Toison d'Or, à proximité de l'avenue Louise. Elle peut être considérée comme un endroit à la mode d'habitations bénéficiant de nombreuses facilités de restaurants et de commerces.

La construction de 32 appartements développés en partenariat (50 %) a été entamée en septembre 2008. L'ensemble a été vendu en 2009 à un investisseur privé. Les travaux se sont terminés en avril 2010.

Espace Midi – Ilot D Bruxelles (Saint-Gilles)

Le projet est situé le long de l'avenue Fonsny, en face de la Gare du Midi (Eurostar & Thalys). Ce site bénéficie d'une excellente situation, accessible par les transports en commun, ce qui confirme sa position en tant que bureaux sur le marché bruxellois.

Les travaux se sont poursuivis en 2010. Il s'agit de 22 unités de logement.

Jardin des Sittelles **Phase 2** Bruxelles (Woluwé-Saint-Lambert)

Le projet est situé aux frontières de Woluwé-Saint-Pierre et de Woluwé-Saint-Lambert, à proximité de la place Dumon et du boulevard de la Woluwe. La situation est excellente.

La vente des dernières maisons a été finalisée durant l'exercice. Au total le Groupe a déjà réalisé sur ce site de 3 ha 50, 66 maisons unifamiliales et 28 appartements.

Au cours du second semestre, un nouveau projet de 32 appartements a été entamé. 11 appartements ont été vendus en trois mois.

Il restera à réaliser un dernier immeuble d'environ 15 appartements.

Place des Martyrs **Ilot 7** Bruxelles Ville

Place des Martyrs est situé dans le centre historique de Bruxelles, à proximité immédiate de la rue Neuve, un passage piétonnier de commerces.

Les travaux de construction du gros œuvre fermé se sont poursuivis et achevés en 2010. La réception provisoire des travaux a été accordée.



SOUTH CITY OFFICE (Bruxelles / Saint-Gilles)
SM A.2R.C (Michel Verlieftden) et Jaspers, Eyers & Partners



RÉSIDENCE SAINT-HUBERT (Liège)
Audex

Résidence Saint-Hubert Liège

Le projet fait partie du projet *Espace Trianon*. La *Résidence Saint-Hubert* consiste en 25 appartements et un commerce, tandis que l'*Espace Trianon* est un projet hôtelier situé le long du boulevard de la Sauvenière.

La construction de la phase logement a démarré en août 2010. Elle est située rue Saint-Hubert, en plein centre de Liège. Les 25 appartements et un commerce sont répartis en 2 entités.

South City Hotel Bruxelles (Saint-Gilles)

Le projet est situé le long de l'avenue Fonsny qui fait face à la Gare du Midi (Eurostar et Thalys). Ce site bénéficie d'une excellente situation, accessible par les transports en commun.

La construction de cet hôtel de 142 chambres s'est poursuivie en 2010. Elle devrait se terminer durant le premier semestre de 2011. Un contrat de management a été signé avec Rezidor.

		Participation %	Unités
Principaux immeubles de logements et/ou commerces et/ou hôtel dont la construction a été entamée, poursuivie ou achevée durant l'année 2010 (7 projets)			
Bolinne	Eghezée	100 %	5 maisons en construction dont 2 vendues en 2010.
Crespel	Bruxelles (Ixelles)	50 %	32 appartements en construction. L'ensemble est vendu à un investisseur.
Espace Midi	Bruxelles (Saint-Gilles)	20 %	22 appartements en cours de construction dont 2 vendus.
Jardin des Sittelles - Phase 2	Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)	80 %	5 maisons vendues et 32 appartements en construction dont 11 vendus en 2010.
Place des Martyrs - Ilot 7	Bruxelles Ville	100 %	Hôtel de 46 chambres.
Résidence Saint-Hubert	Liège	50 %	25 appartements et un commerce en cours de construction, dont 8 vendus en 2010.
South City Hotel	Bruxelles (Saint-Gilles)	10 %	Hôtel de 142 chambres en cours de construction.



VALLÉE DU MAELBEEK (Bruxelles Ville)
BEAI-Jaspers, Eyers & Partners

Projets résidentiels dont la vente s'est poursuivie en 2010

Jardins de Jette Bruxelles (Jette)

Il s'agit d'un vaste développement mixte (près de 1.000 logements) en partenariat (50 %). Durant l'année 2010, 25 appartements ont été vendus.

Mercelis Bruxelles (Ixelles)

Le projet est situé dans la rue Mercelis qui est une rue perpendiculaire à la Chaussée d'Ixelles, à proximité de la Maison Communale d'Ixelles. Les travaux se sont terminés en octobre 2009. En plus des appartements déjà vendus en 2008 (2), en 2009 (8), 2 appartements ont été vendus en 2010. Il en reste 1 à vendre.

Vallée du Maelbeek Bruxelles Ville

Le projet est situé au coeur du quartier Léopold, au coin des rues Belliard et Froissart, à proximité du Parlement européen et du Conseil des Ministres. Le chantier s'est achevé en novembre 2009, mais du fait de la défaillance de l'acquéreur initial, la vente à l'unité n'a pu être entamée qu'à la mi 2010. 13 unités de logements et 5 unités de commerces ont été vendues en 2010.

		Participation %	Unités
Projets résidentiels dont la vente s'est poursuivie en 2010 (7 projets)			
Jardins de Jette	Bruxelles (Jette)	50 %	25 appartements vendus en 2010.
Mercelis	Bruxelles (Ixelles)	100 %	13 unités de logements dont 2 vendus en 2010.
Vallée du Maelbeek	Bruxelles Ville	50 %	66 unités de logements et 7 commerces dont 18 (13 unités de logements et 5 commerces) vendus en 2010.



Projets à l'étude

Bella Vita Waterloo

Le projet *Bella Vita* bénéficie d'un emplacement exceptionnel, à proximité du centre et de la gare. Le centre animé de Waterloo offrant des boutiques, des services, des pubs, des restaurants, des banques,... est situé à quelques centaines de mètres du projet.

Ce site de 14,9 ha (en partenariat à 50 %), dont une partie significative est classée comme ensemble architectural, sera réhabilité en centre mixte multi générationnel orienté vers les 3^{ème} et 4^{ème} âges qui pourrait comprendre, entre autres, une activité médicale ou paramédicale, une maison de repos, une maison de repos et de soins, une résidence services, un centre de délasserement, un développement de logements résidentiels...

Les études se sont poursuivies durant l'exercice. Un permis d'urbanisme pour l'ensemble du site a été délivré en novembre 2010. Le projet porte sur une surface de l'ordre de 50.000 m².

Boulevard Melot Namur

Début 2007, IMMOBEL a acquis le site pour y réaliser un projet mixte. Le projet est à l'étude. Le *Boulevard Melot* bénéficie d'un emplacement très central, à proximité de la gare.

Charmerai Bruxelles (Uccle)

Le projet est situé à l'angle de l'avenue Dolez et de la rue Engeland dans un quartier résidentiel de premier plan à Uccle.

A la suite de la délivrance du permis de lotir et du permis d'urbanisme pour les travaux de voirie, des permis d'urbanisme pour la construction de maisons et d'appartements sont à l'étude. Ce projet de maisons et appartements est réalisé sur un site de plus de 3 ha. Il comprendra environ 70 unités de logements. La commercialisation sera entamée en 2012.

Forum Bruxelles Ville

Les locaux sont situés tout près du Parlement belge, dans la zone dite «sécurisée». Le bâtiment est facilement accessible en transports publics : le métro et la gare centrale sont à proximité.

En mars 2006, IMMOBEL a acquis l'ensemble des bâtiments situés dans l'îlot formé par les rues du Parlement, de la Presse, de Louvain et Croix de Fer. Il s'agit d'un projet mixte (bureaux/résidentiel), développé en plusieurs phases, dont l'une est un développement résidentiel.

Ce permis, qui concerne les anciens immeubles de l'Institut National de Statistique et une partie des bâtiments plus récents du Moniteur Belge, a été obtenu en 2010. Les travaux de la phase résidentielle portant sur 32 appartements seront entamés en 2011.



Green Hill Luxembourg (Beggen)

IMMOBEL a pris une participation à hauteur de 50 % dans le projet *Green Hill*, situé à Beggen au Grand-Duché de Luxembourg, en vue d'y développer 170 appartements. Le site est situé sur une colline bien orientée avec vue dégagée, au nord de la Ville de Luxembourg, à 3,5 km du centre ville et à 1,5 km du plateau de Kirchberg. Les travaux de construction d'une première phase de 50 logements commenceront au début 2011. Il est à noter que le projet présentera une certification énergétique de classe «basse énergie» avec un chauffage urbain biomasse.

Hôpital Français Bruxelles (Berchem-Sainte-Agathe)

Le projet est situé à Berchem-Sainte-Agathe, une des 19 communes de Bruxelles, partie nord. L'avenue Josse Goffin est une rue résidentielle. La construction des appartements dont environ la moitié est destinée à des logements conventionnés est à l'étude.

Ilot Saint-Roch Nivelles

Le projet est situé sur un terrain délimité par le boulevard des Arbalétriers, la rue des Combattants et la rue du Faubourg Sainte-Anne. Des premières ébauches de plans de masse ont été soumises aux autorités communales en vue du lancement d'un projet mixte, comprenant logements et commerces. Le site est à proximité immédiate du centre-ville de Nivelles.

Universalis Park Bruxelles (Ixelles)

En décembre 2006, IMMOBEL en partenariat (50 %) a acquis 2 parcelles de terrain (85.000 m²) appartenant à l'ULB et situées sur le Campus de la Plaine à Ixelles pour un projet mixte bureaux et résidentiel.

En juin 2008, la société Universalis Park a approuvé le «Master Plan» de l'ensemble du projet qui a été élaboré par le bureau d'architecture Art & Build.

Le «schéma directeur», relatif à la zone levier n° 13 + ULB est toujours en voie de finalisation. Malgré ce contexte, la Commune d'Ixelles a désigné l'auteur de projet pour le PPAS ULB + VUB (plan particulier d'affectation du sol). La mise en œuvre de cette procédure devrait permettre, dans une période de deux ans, de définir les nouvelles affectations urbanistiques du site.

Entre-temps, une demande de permis d'urbanisme sera introduite dans le courant du premier semestre 2011 pour une première phase de 130 logements.



Réserve foncière

Albatross Village Bruxelles (Haren)

L'introduction d'une demande de permis portant sur un développement résidentiel a été suspendue considérant que le site a été retenu par le Ministère de la Justice pour l'implantation de la nouvelle prison en remplacement des prisons situées à Forest, Saint-Gilles et Berkendael, dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

Condorcet Charleroi (rues Tumelaire et du Parc)

Le Groupe IMMOBEL est propriétaire (à 80 %) d'un terrain situé entre les rues Tumelaire et du Parc. Un permis d'urbanisme conforme au Plan Communal d'Aménagement a été obtenu. Il s'agit de développer 54 appartements et des bureaux pour professions libérales. Différentes options de développement sont à l'étude.



JARDIN DES SITTELES - PHASE 2 (Bruxelles / Woluwé-Saint-Lambert)
Bureau Trio

Lotissement

de l'ordre de

290 ha

(+ 90 ha sous option)



DOLHAIN (Limbourg)

-
- Plus de 15 ha d'acquisitions en zone urbanisable

 - 174 transactions de ventes pour une superficie de 17 ha

 - Plus de 18 ha de permis de lotir



Lotissement

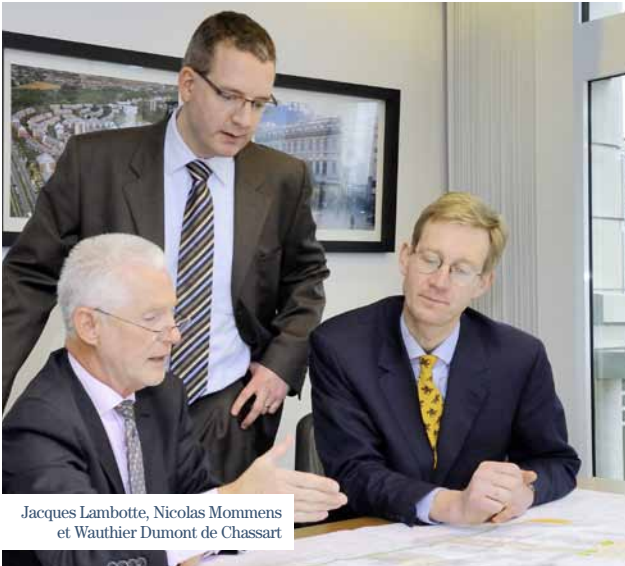
Faits marquants

- En 2010, les acquisitions ont porté sur plus de 15 ha en zone urbanisable. Des acquisitions sous conditions suspensives, conventions d'association ou option portant sur environ 4,5 ha ont également été finalisées.
- A la fin de l'exercice, la société était propriétaire de 260 ha en zone urbanisable et de 29 ha en zone agricole. Elle contrôle également, sous conditions suspensives ou option, 91 ha de terrains situés en zone urbanisable.
- En 2010, de nouveaux permis de lotir et/ou d'urbanisme ont été délivrés à Achêne, Bolinne, Bredene, Burdinne, Enghien, Eupen, Forchies-la-Marche, Kettenis, Lontzen, Mons, Montzen, Neupré, Rhisnes, Soumagne, Uccle, Vilvorde, Waterloo, Waremme et à Woluwé-Saint-Lambert.
- Un rapport urbanistique et environnemental a été approuvé pour la mise en œuvre d'une vaste zone d'aménagement communal concerté à Liège de 15,6 ha
- Des chantiers de voirie ont été réalisés dans les lotissements de Baillonville, Bredene, Chastre, Enghien, Eupen, Hannut, Soumagne, Walhain et Waterloo.
- Les ventes de terrains ont représenté durant l'exercice 2010, 174 transactions, dont deux ventes de blocs de terres agricoles à Gand et à Alsemberg pour une superficie de 17 ha. Les ventes de terrains dans les lotissements ont porté sur 8,2 ha net (quote-part Groupe). Des expertises et mandats pour compte de tiers ont également été réalisés.

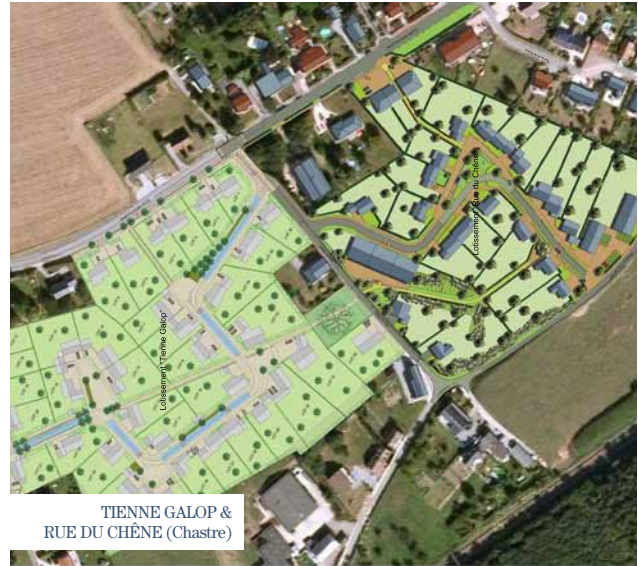
Implantations

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





Jacques Lambotte, Nicolas Mommens
et Wauthier Dumont de Chassart



TIENNE GALOP &
RUE DU CHÊNE (Chastre)

Principaux lotissements en cours de commercialisation au 31 décembre 2010

Al Trappe Limbourg

Dans ce lotissement de 74 lots, 8 lots ont été vendus au cours de l'exercice sur les 40 restant à vendre.

Basse Levée Stavelot

Dans ce lotissement de 33 lots, 4 ventes ont été réalisées en 2009 ; il reste 21 terrains à vendre.

Caraute Waterloo

Les 8 derniers lots de ce lotissement ont été vendus durant l'exercice.

Chaussée d'Ath Enghien

Dans cet important lotissement comprenant 91 parcelles, 12 ventes ont été actées en 2010 ; 13 terrains étant encore en vente.

Chaussée de Nivelles Temploux

Dans ce lotissement de 17 lots entamés en 2010, 8 lots ont été vendus.

Deux Tilleuls Soumagne

Dans ce lotissement de 39 lots il reste 1 lot en vente ; 3 lots ont été vendus en 2010.

Parkbos Bredene

Les ventes dans cet important projet comprenant 226 parcelles pour maisons unifamiliales et 6 parcelles pour villas-appartements se poursuivent comme prévu. 15 ventes ont été actées en 2010 ; il reste 121 lots à vendre dont 6 lots pour immeubles à appartements.

Rue de Bouny Fléron

5 lots ont été vendus durant l'exercice ; il reste 26 terrains à vendre.

Rue Jean Jaurès Soumagne

La vente des lots de ce lotissement de 26 lots a été entamée. Deux actes ont été signés en 2010.

Taille d'Harscamp Sart-Bernard

En 2010, 7 lots ont été vendus ; il reste 22 lots à vendre.

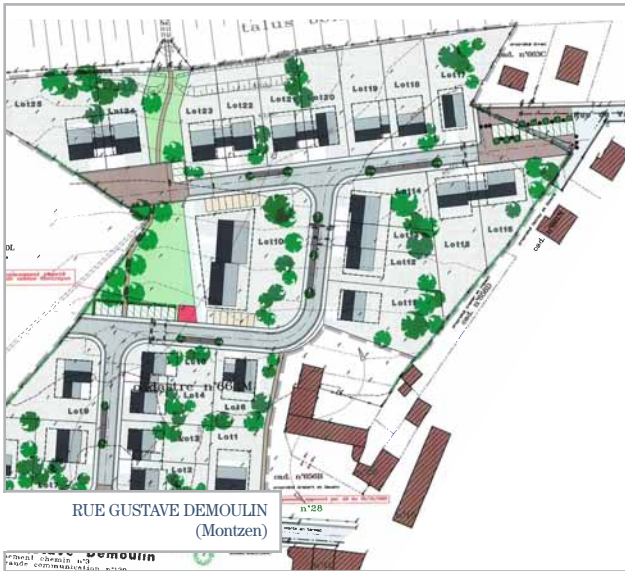
Tienne Galop Chastre

Dans ce lotissement de 36 lots dont la commercialisation a été entamée en 2010, 4 actes de vente ont été signés en 2010.



Lotissements à commercialiser ou à entamer en 2011

Braibant Ciney	A la suite de la délivrance du permis d'urbanisme pour les voiries, les travaux ont été entamés fin 2010 et se termineront en 2011.
Breweg Bredene	Les travaux de voirie et d'équipement des troisième et quatrième phases du lotissement ont été entamés en 2010. La commercialisation des lots débutera au second semestre 2011.
Caraute Waterloo	Les travaux de voirie de la dernière phase de ce lotissement comprenant 8 lots seront réceptionnés en 2011.
Chaussée d'Ath Enghien	Les travaux ont été réceptionnés en 2010. Les 6 lots de ce lotissement seront proposés à la vente en 2011.
Chemin Mahy Walhain	Les travaux d'équipement du lotissement sont terminés. Les 12 lots seront commercialisés à partir de 2011.
Kettenis Eupen	Le permis d'urbanisme de la voirie a été délivré en 2010. Les travaux débutent en janvier 2011.
Klosterstraße Lontzen	Un permis de lotir pour 34 lots ayant été délivré, les travaux de voirie seront entamés en 2011. Le lotissement comprend 34 lots.
La Charmerai Uccle	Les travaux d'équipement de cet important lotissement comprenant 53 lots seront entamés dès la délivrance du permis voirie.
Noreth Eupen	Le permis voirie a été délivré en 2010 et les travaux d'équipement de ce lotissement de 38 lots sont en cours.
Rue du Chêne Achêne	L'équipement du terrain a été réalisé en 2009. Les 15 terrains seront mis en vente en 2011.
Rue Gustave Demoulin Montzen	Le permis de lotir pour 25 lots a été délivré en 2010 et les travaux d'équipement du lotissement seront exécutés en 2011, dès la délivrance du permis voirie.
Ruelle Burton Gesves	Le permis de lotir pour 37 lots et le permis d'urbanisme voirie ont été délivrés en 2010. Les travaux seront entamés durant le premier semestre 2011.



Projets à l'étude

Alleur, Andenne, Ans, Arlon, Beaufays, Belgrade, Berloz, Bierset, Berchem-Sainte-Agathe, Braine-L'Alleud, Bredene, Chastre, Clavier, Cortil-Noirmont, Eghezée, Etterbeek, Gembloux, Grivegnée, Hermée, Herstal, Lontzen, Maizeret, Montzen, Nandrin, Olné, Ottignies, Plombières, Soignies, Soumagne, Tinlot, Uccle, Vilvorde, Walhain, Waremmé, Waterloo, Wavre, Woluwé-Saint-Lambert.

Dans ces différentes communes, des études d'incidences, des demandes de permis d'urbanisation ou d'urbanisme, des rapports urbanistiques et environnementaux (RUE) ou des «Ruimtelijke UitvoeringsPlannen» (RUP) sont en cours et/ou à l'instruction.

Stock Terrains¹	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stock Terrains (en m²)						
en Exploitation	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099
en Réserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857
Total	3 103 460	2 947 829	2 840 517	2 894 647	3 006 146	2 896 956²
Superficie nette vendue (en m²)	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340
Nombre de transactions	222	232	141	150	159	174

1. Quote-part du Groupe.

2. A augmenter de 91 ha acquis sous conditions.

Renseignements généraux

Dénomination

IMMOBEL

Siège social

Rue de la Régence, 58
1000 Bruxelles - Belgique
RPM Bruxelles - TVA BE 0405.966.675

Forme de la Société

Société anonyme de droit belge, constituée le 9 juillet 1863, autorisée par Arrêté Royal du 23 juillet 1863.

Durée

Illimitée

Franchissement des seuils statutaires

(Art. 12 des Statuts - extraits)

Toute personne (...) qui acquiert des titres de la société (...), conférant le droit de vote, doit déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances le nombre de titres qu'elle possède, lorsque les droits de vote afférents à ces titres atteignent une quotité de trois pour cent ou plus du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas d'acquisition additionnelle de titres visés à l'alinéa 1^{er}, lorsqu'à la suite de cette acquisition, les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède atteignent une quotité de cinq, dix, quinze pour cent, et ainsi de suite par tranches de cinq points, du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas de cession de titres lorsque, à la suite de cette cession, ses droits de vote sont ramenés en-deçà d'un des seuils visés à l'alinéa 1^{er} ou à l'alinéa 2.

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle, direct ou indirect, de droit ou de fait, d'une société qui possède trois pour cent au moins du pouvoir votal de la société, elle doit le déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances.

Services Financiers

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

Relations avec les investisseurs

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

Calendrier financier

Publication des résultats annuels 2010 :	24 mars 2011
Assemblée Générale Ordinaire 2011 :	26 mai 2011
Publication des résultats semestriels 2011 :	31 août 2011
Publication des résultats annuels 2011 :	mars 2012
Assemblée Générale Ordinaire 2012 :	24 mai 2012

Éditeur responsable

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

Site Internet

www.immobel.be

Principales traductions

Lindsay Edwards – Christine Leroy

Impression

Snel

Conception graphique & production

www.chriscom.eu

Principales photographies

© Georges De Kinder (Projets)
© Laurent van Steensel (Portraits)

Autres photographies et images de synthèse ©

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

IMMOBEL s'efforce de respecter les prescriptions légales relatives aux droits intellectuels. Elle invite toute personne qui se sentirait néanmoins lésée à la contacter.

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

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



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL
Société Anonyme
Rue de la Régence, 58 - 1000 Bruxelles - Belgique