

RAPPORT DE GESTION

Mesdames, Messieurs,

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

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

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

I. Évolution des affaires (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° Code des Sociétés)

ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

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

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

a) Belgique

• Acquisitions

- IMMOBEL a acquis la société détenant l'immeuble de bureaux *Parc Seny* (13.000 m²) à Bruxelles (Auderghem) afin de le reconverter en logements de dernière génération, intégrant les technologies environnementales les plus récentes.

- IMMOBEL a signé une convention de partenariat à 50 % avec Codic, en vue du développement du projet *Gateway*. Celui-ci, situé au cœur de l'aéroport de Zaventem (ancien terminal), consistera en la construction-rénovation de 36.000 m² de bureaux.

- Dans le cadre de ses activités de lotissements, IMMOBEL a acquis ou pris des intérêts dans différents terrains, représentant un total de 34 ha ; elle a également conclu des accords d'acquisition pour 17 ha supplémentaires situés dans les 5 provinces de la Région flamande.

• Ventes et livraisons

- Le chantier de la phase 2 du projet *Forum*, comprenant 18.547 m² de bureaux et six grandes salles de réunion, s'est terminé en décembre 2012. L'immeuble, qui fait l'objet d'une certification BREEAM «Very Good», a été livré à l'acquéreur le 21 décembre 2012.

- Comme prévu, les travaux de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai (5.633 m² de bureaux et de salles de réunion loués à la Régie des Bâtiments pour compte du SPF Justice) se sont achevés en 2012, ce qui a également permis de clôturer la dernière étape de la vente déjà réalisée en 2011, à un investisseur privé et à la Caisse d'Épargne Nord France Europe.

- En 2012, IMMOBEL a vendu 90 appartements (seule ou en partenariat) dans les projets *Père Eudore Devroye*, *Forum*, *Jardins des Sittelles* et *Vallée du Maelbeek* situés à Bruxelles, *Duinenzicht* situé à Bredene et *Résidence Saint-Hubert* à Liège et plus de 30 % des 269 logements du projet *Bella Vita* à Waterloo ont fait l'objet de réservations par des acquéreurs potentiels.

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

les bureaux ont été pré-loués en totalité à Deloitte dans le cadre d'un bail de 18 ans.

• Permis et travaux

- *Bella Vita* – Waterloo : Le vaste programme de travaux d'infrastructure a été entamé suite à la réception des permis exécutoires.

- *Black Pearl* – Bruxelles : Suite à l'obtention en 2011 des permis exécutoires et dès le départ du dernier occupant, IMMOBEL a entamé, en avril 2012, les travaux de démolition et de reconstruction de ce projet de 11.000 m² de bureaux. Outre la certification BREEAM «Excellent», il est à noter que le projet Black Pearl bénéficiera également de la qualification «Immeuble passif» et a été nommé «Bâtiment exemplaire 2012» le 19 février dernier par la Région de Bruxelles-Capitale.

- *Charmerai* – Bruxelles (Uccle) : Après la réalisation des travaux d'infrastructures en 2011 et l'obtention des permis pour la première phase en juillet 2012, IMMOBEL (en partenariat à 80 %) a entamé les travaux de construction du premier immeuble à appartements et des 8 maisons. Le projet sur ce site unique, attenant à une zone verte classée Natura 2000, comptera 39 maisons et 32 appartements.

- *Duinenzicht* - Bredene : IMMOBEL (en partenariat à 50 %) a entamé en septembre 2012 les travaux de construction d'un immeuble de 24 appartements sur un site situé à proximité immédiate de la mer du Nord. A la fin 2012, 50 % des appartements étaient déjà vendus. Le projet, qui compte également la réalisation d'infrastructures et un lotissement (entièrement vendu à ce jour), se terminera en 2015 avec

le développement d'un deuxième immeuble de 25 appartements.

- *Zur alten Brauerei* – Eupen : IMMOBEL (en partenariat à 34 %) a entamé en septembre 2012 la construction d'un immeuble à appartements, situé en plein centre-ville, et comprenant 25 appartements et 2 bureaux. 60 % des logements sont soit vendus soit font l'objet d'une réservation.

- IMMOBEL a également mis en œuvre d'importants chantiers d'infrastructures dans 14 lotissements en Région wallonne.

- *Lindepark* – Tervuren : IMMOBEL a obtenu, en mai 2012, les permis relatifs à la phase 1, soit 45 appartements sur un total de 60 unités, dont 6 appartements sociaux. Les travaux ont été entamés en février 2013. Au 31 décembre 2012, 28 appartements étaient déjà réservés.

- *Hôpital Français* – Bruxelles (Berchem-Sainte-Agathe) : une nouvelle demande de permis a été introduite visant la construction de 78 appartements dont 36 conventionnés, en partenariat avec la S.D.R.B.

• Partenariat Public-Privé

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

- IMMOBEL a également été sélectionnée, avec un partenaire, pour la réalisation d'un projet de PPP à Knokke pour 42 appartements.

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

4,73 MEUR en 2012 à comparer à -1,19 MEUR en 2011.

En ce qui concerne l'activité «résidentiel», le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 18,59 MEUR en Belgique, contre 35,17 MEUR en 2011.

Le résultat opérationnel dégagé est de 0,39 MEUR en 2012 à comparer à 11,25 MEUR en 2011.

Quant à l'activité «lotissement» en Belgique, son chiffre d'affaires a atteint 11,42 MEUR pour l'exercice écoulé contre 25,70 MEUR en 2011.

Le résultat opérationnel dégagé est de 2,66 MEUR contre 11,12 MEUR en 2011.

b) Grand-Duché de Luxembourg

• Ventes

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

• Location

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

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

En ce qui concerne l'activité «résidentiel», le chiffre d'affaires au Grand-Duché de Luxembourg atteint pour l'exercice écoulé 16,22 MEUR contre 4,03 MEUR en 2011.

Le résultat opérationnel dégagé est de 2,18 MEUR à comparer à 0,77 MEUR en 2011.

c) Pologne

• Ventas

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

• Livraisons et locations

Le projet *Okraglak* à Poznan (7.600 m²) a été livré en septembre 2012. *Okraglak* a été récompensé dans la catégorie «Meilleur Modernisation de l'Année», au concours organisé chaque année par le Central & Eastern European Construction & Investment Journal (CEE CIJ).

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

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

FINANCE

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

COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

1. Comptes consolidés

Compte de résultat

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

Bilan

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

2. Comptes sociaux de IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

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

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

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

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

Le Bilan

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

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

Affectation des résultats

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

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

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

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

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

PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

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

Risque de marché

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

IMMOBEL dépend des conditions économiques nationales et internationales ainsi que d'événements et circonstances affectant les marchés dans lesquels se situe son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux en Bel-

gique (principalement à Bruxelles), au Luxembourg et en Pologne et le marché résidentiel (appartements et lotissements) (Belgique, Luxembourg et Pologne).

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

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

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

Risque opérationnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C'est la raison pour laquelle IMMOBEL ne se lance dans un nouveau marché que quand elle peut compter sur place sur l'expertise et le réseau d'un

partenaire local, qui lui permet ainsi de limiter les risques liés à ce nouveau marché.

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

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

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

Compte tenu de ces risques, IMMOBEL ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) peuvent être réalisés dans les délais prévus, (ii) peuvent être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) peuvent être réalisés tout court.

C'est dans le cadre de la gestion de ce risque entre autres qu'IMMOBEL a accru sa diversification métiers/pays/clients qui permet ainsi de réduire la concentration d'un projet ou l'autre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En raison de son endettement actuel et futur, IMMOBEL est soumise à une

variation à court ou long terme des taux d'intérêts, aux marges de crédit prélevées par les banques et aux autres termes de financement.

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

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

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

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

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

IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.

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

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

IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.

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

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

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

II. Événements importants survenus après la clôture de l'exercice (art. 96 § 1, 2° et art. 119, 2° C. Soc.)

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

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

III. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement du groupe (art. 96 § 1, 3° et 119, 3° C. Soc.)

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

IV. Activités en matière de recherche & développement (art. 96 § 1, 4° et art. 119, 4° C. Soc.)

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

V. Utilisation des instruments financiers (art. 96 § 1, 8° et art. 119, 5° C. Soc.)

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

VI. Justification de l'indépendance et de la compétence d'au moins un membre du comité d'audit & financier (art. 96 § 1, 9° et art. 119, 6° C. Soc.)

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

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

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

VII. Informations complémentaires

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

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

tifier l'application des règles comptables de continuité (art. 96 § 1, 6° C. Soc.).

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

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

VIII. Information à insérer en vertu de l'article 524 C. Soc.

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

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

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

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

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

IX. Déclaration de Gouvernance d'Entreprise (art. 96 § 2 C. Soc.), comprenant le Rapport de Rémunération (art. 96 § 3 C. Soc.) et la description des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques (art. 119, 7° C. Soc.)

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion (cfr. page 14 du Rapport Annuel).

X. Offre publique d'acquisition

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

- 1° Le capital s'élève à 60.302.318,47 EUR représenté par 4.121.987 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° La clause permettant le Conseil d'Administration à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de

50.000.000 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc., est venue à échéance le 7 décembre 2012. Il est prévu de renouveler cette autorisation lors d'une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

3° - Le Conseil d'Administration est spécialement autorisé pour une durée de 3 ans à compter de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011, à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts)

- en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du CRN, et pour une durée de 4 ans au plus
- pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. Administration de la Société – Comité Exécutif

- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 mai 2013, il vous sera proposé de reconduire le mandat d'Administrateur de M. Maciej DROZD pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017.
- Le Conseil d'Administration du 30 août 2012 a pris acte de la démission de M. Luc LUYTEN en qualité d'Administrateur de la Société et a désigné M. Dany DWEK en qualité de Membre du CRN.

- Lors de la réunion du 18 octobre 2012 le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de M. Laurent WASTEELS comme Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs et l'a nommé Membre du CRN. Ce même Conseil d'Administration a désigné M. Dany DWEK en qualité de Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs, en remplacement de M. Laurent WASTEELS.
- Lors du Conseil d'Administration tenu le 18 octobre 2012, M^{me} Sophie LAMBRIGHS a été appelé à siéger en tant que nouveau Membre du Comité Exécutif à partir de début janvier 2013.

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

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

Baron BUISSSE
Président du Conseil

GAËTAN PIRET sprl
Administrateur Délégué

COMITÉ DES ADMINISTRATEURS INDÉPENDANTS

Avis au Conseil d'Administration du 30 août 2012 sur les transactions envisagées qui seront accomplies par les filiales mixtes d'IMMOBEL

Bruxelles, le 4 juillet 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Laurent Wasteels
Administrateur
Indépendant

Luc Luyten
Administrateur
Indépendant

Arsema sprl
représentée par Mr. Didier Bellens
Administrateur Indépendant

Baron Buysse
Président du Conseil d'Administration,
Administrateur Indépendant

APPRÉCIATION DU COMMISSAIRE

conformément à l'article 524 du Code des Sociétés
Décision du Conseil d'Administration du 30 août 2012

Au conseil d'administration

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

Les transactions envisagées sont les suivantes :

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

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

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

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

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

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les données reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants du 4 juillet 2012 concordent avec le rapport du 20 juin 2012 de l'expert indépendant Jean-François Cats;
- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 30 août 2012 concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ; et que dès lors
- les données qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur des transactions, ni l'opportunité de la conclusion du comité des administrateurs indépendants ou de la décision du conseil d'administration.

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

Diegem, le 18 septembre 2012

Le commissaire



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

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises
Burgerlijke vennootschap onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid /
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
Registered Office: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem
VAT BE 0429.053.863 - RPR Brussel/RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Procédure pour élaborer la politique de rémunération

DES ADMINISTRATEURS :

En 2012, 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).

L'Assemblée Générale des Actionnaires fixe la rémunération des Administrateurs sur proposition du Conseil d'Administration.

La rémunération des Administrateurs non exécutifs, le Comité de Rémunération & de Nomination (ci-après «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 (et plus spécialement dans d'autres sociétés cotées). 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 et du Comité de Gestion.

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération en 2012.

DES MEMBRES DU COMITÉ DE GESTION :

En 2012, 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 :

L'Administrateur Délégué établit une proposition de rémunération au CRN qui évalue à son tour les prestations du Comité de Gestion. La décision finale quant à la rémunération variable à octroyer appartient au Conseil d'Administration. 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 diri-

geants et des Actionnaires à court, moyen et long terme

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

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des Membres du Comité de Gestion en 2012, étant entendu que les nouvelles dispositions concernant l'étalement des rémunérations variables sont applicables depuis l'exercice 2012.

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 à un Comité (hors représentants de l'Actionnaire de référence). Ces émoluments sont doublés en cas de Présidence du Conseil ou de Comité. La rémunération due aux Administrateurs représentant l'actionnaire de référence, est rétrocédée à ce dernier.
- Depuis l'exercice 2011, la rémunération du Président du Conseil s'élève à 450.000 EUR par an pour l'ensemble de ses responsabilités, tant en qualité de Président du Conseil d'Administration d'IMMOBEL, qu'en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'IMMOBEL POLAND. Par ailleurs, le Baron Buisse assiste également aux réunions des différents Comités du Conseil d'Administration, à savoir le CRN, le CAF et le CIGA.
- 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 à 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 2012 est repris dans le tableau ci-dessous. Tous les montants présentés sont des montants bruts, avant déduction du précompte professionnel.

	PRÉSENCES AUX CA	PRÉSENCES AUX CAF	PRÉSENCES AUX CRN	PRÉSENCES AUX CIGA	RÉMUNÉRATION
Baron Buisse	6/6	4/4 (invité)	4/4 (invité)	4/4 (invité)	450 000 EUR ¹
GAETAN PIRET sprl ²	6/6	4/4 (invité)	4/4 (invité)	4/4	Cfr. page 88
ARSEMA sprl ³	6/6	4/4	4/4	-	50 000 EUR
Maciej Drozd	5/6	4/4	-	-	12 500 EUR
Maciej Dyjas	5/6	-	-	4/4	12 500 EUR
Dany Dwek	3/3	-	2/2	1/1	7 603 EUR
Marc Grosman	3/6	-	-	3/4	12 500 EUR
Luc Luyten	4/4	-	2/2	-	16 575 EUR
Marek Modecki	5/6	-	2/4	-	25 000 EUR
Wilfried Verstraete	5/6	4/4	-	4/4	50 000 EUR
Laurent Wasteels	6/6	-	-	-	25 000 EUR
Rémunération brute totale					661 678 EUR

1. Incluant une participation à des frais de leasing pour voiture
 2. Représentée par son représentant permanent M. Gaëtan PIRET
 3. Représentée par son représentant permanent M. Didier BELLENS

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 pro-méritée 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 recommandation 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.

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.

Rémunération de l'Administrateur Délégué et des autres Membres du Comité de Gestion relative à l'exercice 2012

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 :
 - le bénéfice net
 - le niveau des nouveaux investissements (acquisitions) et
 - la gestion et la maîtrise des risques au courant de l'exercice écoulé.

Ces trois critères interviennent chacun à concurrence d'1/3 dans la détermination du variable quantitatif et sont liés aux performances réalisées par le Groupe.

Si les objectifs minimaux ne sont pas atteints, aucune rémunération variable n'est attribuée pour le critère concerné.

- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des Membres du Comité de Gestion durant l'exercice écoulé.

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.

Sur base de la performance de la Société durant l'année 2012 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité de Gestion entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2012, la partie variable globale des rémunérations versées au titre de l'exercice 2012 a représenté 30,10 % de sa rémunération de base pour l'Administrateur Délégué et 32,91 % pour les autres Membres.

Depuis l'exercice 2012 (variable dû en 2013) et conformément à la loi, lorsque les rémunérations variables d'un Membre du Comité de Gestion sont supérieures au 1/4 de la rémunération totale, elles sont étalées dans le temps ; ainsi seule la moitié du variable global sera attribuée pour 2012 et les 3^{ème} et 4^{ème} quarts du variable de 2012 sont attribués, pour autant que les objectifs liés à ces variables soient réalisés, respectivement sur une période de deux ans (2012-2013) et sur une période de trois ans (2012-2013-2014). Pour cet étalement, le critère quantitatif pris en compte est la rentabilité sur fonds propres.

Montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, à l'Administrateur Délégué et aux autres Membres du Comité de Gestion (cfr. composition en page 18)

	ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ	AUTRES MEMBRES
Rémunération de base	498 279,20 EUR	849 616,24 EUR
Rémunération variable	150 000,00 EUR	279 600,00 EUR
Engagement individuel de pension	Néant	53 414,54 EUR
Véhicule de société	24 000,00 EUR	23 097,50 EUR
Autres avantages	Néant	Néant

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 :

A partir de l'année 2013 la rémunération variable quantitative sera basée exclusivement sur la Rentabilité sur Fonds Propres.

EVALUATION DES PERFORMANCES :

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration examine et évalue régulièrement ses propres performances et celle de ses Comités, ainsi que l'efficacité de la structure de gouvernement d'IMMOBEL, y compris le nombre, le rôle et les responsabilités des différents Comités constitués par le Conseil d'Administration.

Une évaluation périodique de la contribution de chaque Administrateur a lieu en vue d'adapter la composition du Conseil d'Administration pour tenir compte des changements de circonstances. La performance des Administrateurs individuels est évaluée dans le cadre de la procédure de réélection.

Chaque année, sur proposition du CRN, le Conseil d'Administration arrête les objectifs de l'Administrateur Délégué pour l'exercice à venir, et évalue ses performances pour la période écoulée, conformément à la procédure existante. Cette évaluation des performances de l'Administrateur Délégué sert aussi à fixer la partie variable de sa rémunération annuelle.

La rémunération individuelle des Membres du Comité de Gestion est fixée par le Conseil d'Administration, sur recommandation 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.

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	12 mois
Philippe HELLEPUTTE	
- 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

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées étant donné que la rémunération variable ne serait attribuée qu'après l'approbation des Comptes Annuels par l'Assemblée Générale Ordinaire.

COMPTES
CONSOLIDÉS
*et Comptes
Statutaires
Abrégés*

TABLE DES MATIÈRES

93	Comptes consolidés
<i>93</i>	État consolidé du résultat global
<i>94</i>	État consolidé de la situation financière
<i>95</i>	État consolidé des flux de trésorerie
<i>96</i>	État consolidé des variations des capitaux propres
<i>97</i>	Principes et méthodes comptables
103	Notes sur les états financiers consolidés
<i>103</i>	1. Information sectorielle - données financières par secteur
<i>105</i>	2. Chiffre d'affaires
<i>105</i>	3. Autres produits opérationnels
<i>106</i>	4. Coût des ventes
<i>106</i>	5. Frais de personnel
<i>106</i>	6. Amortissements et dépréciations d'actifs
<i>106</i>	7. Autres charges opérationnelles
<i>108</i>	8. Résultat financier
<i>108</i>	9. Impôts sur le résultat
<i>109</i>	10. Résultat par action
<i>109</i>	11. Immobilisations incorporelles
<i>110</i>	12. Immobilisations corporelles
<i>110</i>	13. Immeubles de placement
<i>110</i>	14. Participations dans les entreprises associées
<i>111</i>	15. Participations disponibles à la vente
<i>111</i>	16. Actifs - Passifs d'impôts différés
<i>112</i>	17. Stocks
<i>113</i>	18. Créances commerciales
<i>114</i>	19. Autres actifs courants
<i>115</i>	20. Informations relatives à l'endettement financier net
<i>117</i>	21. Capitaux propres
<i>118</i>	22. Pensions et obligations similaires
<i>119</i>	23. Provisions
<i>120</i>	24. Dettes commerciales
<i>120</i>	25. Autres passifs courants
<i>121</i>	26. Variation du fonds de roulement
<i>122</i>	27. Principaux actifs et passifs éventuels
<i>122</i>	28. Informations sur les parties liées
<i>123</i>	29. Événements postérieurs à la clôture
<i>124</i>	30. Coentreprises
<i>124</i>	31. Filiales, coentreprises et entreprises associées
127	Déclaration des personnes responsables
128	Rapport du Commissaire
<hr/>	
129	Comptes statutaires abrégés
<i>129</i>	Situation financière
<i>130</i>	Résultat global
<i>130</i>	Affectation et prélèvements
<i>131</i>	Résumé des règles d'évaluation

COMPTES CONSOLIDÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

ÉTAT CONSOLIDÉ DU RÉSULTAT GLOBAL

	NOTES	31-12-2012	31-12-2011
REVENUS OPÉRATIONNELS		133 706	81 146
Chiffre d'affaires	2	126 771	76 101
Autres produits opérationnels	3	6 935	5 045
CHARGES OPÉRATIONNELLES		-114 319	-58 556
Coût des ventes	4	-95 135	-42 479
Frais de personnel	5	-7 999	-7 097
Amortissements et dépréciations d'actifs (y compris les utilisations et reprises)	6	-675	614
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	13	377	6
Autres charges opérationnelles	7	-10 887	-9 600
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		19 387	22 590
Produits d'intérêt		465	284
Charges d'intérêt		-6 529	-5 221
Autres produits financiers		57	14
Autres charges financières		-784	-501
RÉSULTAT FINANCIER	8	-6 791	-5 424
Part dans le résultat des entreprises associées	14	23	305
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES AVANT IMPÔTS		12 619	17 471
Impôts	9	-910	-1 297
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES		11 709	16 174
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		11 709	16 174
Parts ne donnant pas le contrôle		-10	-10
PART D'IMMOBEL		11 719	16 184
RÉSULTAT DE L'EXERCICE		11 709	16 174
Autres éléments de résultat global - éléments faisant l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		827	-418
Écarts de conversion		1 083	-418
Écarts de conversion - recyclage en compte de résultats		-256	0
Autres éléments de résultat global - éléments ne faisant pas l'objet d'un recyclage ultérieur en compte de résultats		-304	59
Profits et pertes (-) actuariels sur les régimes à prestations définies		-304	59
Impôts différés		-	-
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DE RÉSULTAT GLOBAL		523	-359
RÉSULTAT GLOBAL DE LA PÉRIODE		12 232	15 815
Parts ne donnant pas le contrôle		-10	-10
PART D'IMMOBEL		12 242	15 825
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)	10	2,84	3,93
RÉSULTAT GLOBAL PAR ACTION (EUR) (BASE ET DILUÉ)		2,97	3,84

ÉTAT CONSOLIDÉ DE LA SITUATION FINANCIÈRE

ACTIFS	NOTES	31-12-2012	31-12-2011
ACTIFS NON COURANTS		7 693	5 844
Immobilisations incorporelles	11	36	47
Immobilisations corporelles	12	1 255	1 214
Immeubles de placement	13	2 663	2 286
Participations dans les entreprises associées	14	1 069	1 254
Actifs financiers disponibles à la vente	15	1 300	77
Actifs d'impôts différés	16	1 117	717
Autres actifs non courants		253	249
ACTIFS COURANTS		409 874	400 954
Stocks	17	359 924	327 863
Créances commerciales	18	12 816	10 956
Créances fiscales	9	376	5
Autres actifs courants	19	9 840	15 166
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	26 918	46 964
TOTAL DES ACTIFS		417 567	406 798

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	NOTES	31-12-2012	31-12-2011
CAPITAUX PROPRES TOTAUX	21	187 811	182 792
CAPITAUX PROPRES PART D'IMMOBEL		187 855	182 825
Capital		60 302	60 302
Résultats non distribués		127 024	122 517
Réserves		529	6
PARTS NE DONNANT PAS LE CONTROLE		-44	-33
PASSIFS NON COURANTS		136 144	112 644
Pensions et obligations similaires	22	605	299
Provisions	23	11	2 997
Dettes financières	20	135 528	109 348
PASSIFS COURANTS		93 612	111 362
Provisions	23	1 785	1 479
Dettes financières	20	51 788	74 330
Dettes commerciales	24	21 509	20 883
Dettes fiscales	9	1 424	1 476
Instruments financiers dérivés	20	2 132	1 807
Autres passifs courants	25	14 974	11 387
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS		417 567	406 798

ÉTAT CONSOLIDÉ DES FLUX DE TRÉSORERIE

	NOTES	31-12-2012	31-12-2011
Résultat opérationnel		19 387	22 590
Amortissements et dépréciations d'actifs	6	675	-614
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	13	-377	-6
Variation des provisions	7, 23	-2 678	-872
Cessions de participations		-	59
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT		17 007	21 157
Variation du fonds de roulement	26	-21 725	-89 935
TRÉSORERIE DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS		-4 718	-68 778
Intérêts payés	8	-10 016	-4 997
Impôts payés	9	-1 733	-490
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		-16 467	-74 265
Cessions de participations	14	220	241
Remboursement de capital et dividendes perçus d'entreprises associées		-	6 509
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles et d'autres actifs non courants		-286	-144
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENT		-66	6 606
Nouveaux emprunts	20	81 442	90 922
Remboursements d'emprunts	20	-77 804	-5 424
Intérêts reçus	8	465	284
Autres flux de trésorerie de financement	8	-403	-246
Dividendes bruts payés		-7 213	-5 152
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		-3 513	80 384
AUGMENTATION OU DIMINUTION (-) NETTE DE LA TRÉSORERIE ET DES ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE		-20 046	12 725
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE AU DÉBUT DE L'EXERCICE		46 964	34 239
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE À LA FIN DE L'EXERCICE		26 918	46 964

Les acquisitions et cessions de projets, que ce soit directement ou indirectement au travers de l'acquisition ou la cession d'une société dédiée au projet ne sont pas considérées comme des opérations d'investissement et sont directement reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

ÉTAT CONSOLIDÉ DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

	CAPITAL	RÉSULTATS NON DISTRIBUÉS	ÉCARTS DE CONVERSION	RÉSERVES ASSOCIÉES AUX PLANS DE PENSION	CAPITAUX PROPRES ATTRIBU- ABLES AU GROUPE	PARTS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE	CAPITAUX PROPRES TOTAUX
2011							
SITUATION AU 01-01-2011	60 302	111 485	0	365	172 152	-23	172 129
Résultat global de l'exercice	-	16 184	-418	59	15 825	-10	15 815
Dividendes payés	-	-5 152	-	-	-5 152	-	-5 152
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	-	11 032	-418	59	10 673	-10	10 663
SITUATION AU 31-12-2011	60 302	122 517	-418	424	182 825	-33	182 792
2012							
SITUATION AU 01-01-2012	60 302	122 517	-418	424	182 825	-33	182 792
Résultat global de l'exercice	-	11 719	827	-304	12 242	-10	12 232
Dividendes payés	-	-7 213	-	-	-7 213	-	-7 213
Autres mouvements	-	1	-	-	1	-1	-
MOUVEMENTS DE L'EXERCICE	-	4 507	827	-304	5 030	-11	5 019
SITUATION AU 31-12-2012	60 302	127 024	409	120	187 855	-44	187 811

Suite à la fusion par absorption de la société Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen, en abrégé « INVESTIMMO », par IMMOBEL en date du 23 mai 2012, le capital social est représenté par 4.121.987 actions.

Un dividende de 5.771 KEUR, correspondant à 1,40 EUR brut par action, a été proposé par le Conseil d'Administration du 11 mars 2013 et sera soumis à l'approbation des Actionnaires lors de l'Assemblée Générale du 23 mai 2013. L'affectation du résultat n'est pas comptabilisée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2012.

PRINCIPES ET MÉTHODES COMPTABLES

1. Informations générales

IMMOBEL (ci-après dénommée la «Société») est une société anonyme de droit belge dont le siège social est établi Rue de la Régence 58 à 1000 Bruxelles.

2. Déclaration de conformité aux IFRS

Les états financiers consolidés ont été préparés conformément au référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté dans l'Union Européenne. Le Conseil d'Administration de la Société a arrêté les états financiers consolidés et autorisé leur publication en date du 11 mars 2013.

Normes et Interprétations applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2012 :

- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir – Transferts d'actifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2011)

Normes et interprétations émises, mais pas encore applicables pour la période annuelle ouverte à compter du 1^{er} janvier 2012 :

- IFRS 9 *Instruments financiers et les amendements liés* (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2015)
- IFRS 10 *Etats financiers consolidés* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IFRS 11 *Partenariats* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IFRS 12 *Informations à fournir sur les participations dans d'autres entités* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IFRS 13 *Evaluation de la juste valeur* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- IAS 27 *Etats financiers individuels* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IAS 28 *Participations dans des entreprises associées et coentreprises* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- Améliorations aux IFRS (2009-2011) (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Forte hyperinflation et élimination des dates fixes pour les premiers adoptants* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IFRS 1 *Première adoption des IFRS – Emprunts publics* (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IFRS 7 *Instruments financiers : informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 *Etats financiers consolidés, Partenariats et informations à fournir – Dispositions transitoires* (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- Amendements à IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 *Etats financiers consolidés et informations à fournir – Sociétés d'investissement* (normalement applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- Amendements à IAS 1 *Présentation des états financiers – Présentation des autres éléments du résultat global* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} juillet 2012)
- Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat – Impôt différé: Recouvrement de la valeur comptable d'un actif* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IAS 19 *Avantages du personnel* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)
- Amendements à IAS 32 *Instruments financiers : présentation – Compensation des actifs et passifs financiers* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2014)
- IFRIC 20 *Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert* (applicable pour les périodes annuelles ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2013)

L'application de IFRS 11 *Partenariats* conduira à revoir la classification des participations dans les coentreprises, en raison de l'application de la méthode de mise en équivalence au lieu de la consolidation proportionnelle, entraînant une diminution des montants de stocks et de dettes au bilan.

3. Préparation et présentation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros.

Ils sont préparés sur la base du coût historique à l'exception des immeubles de placement, des titres détenus à des fins de transaction, des titres disponibles à la vente et des instruments financiers dérivés qui sont évalués à leur juste valeur.

4. Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent ceux de la Société et de ses filiales ainsi que les participations dans des coentreprises consolidées selon la méthode proportionnelle et dans des entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

Tous les soldes, les transactions, les produits et les charges intragroupes sont éliminés.

FILIALES

Par filiale, il faut entendre les entreprises que le Groupe contrôle. Le contrôle se définit comme le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités. Le contrôle est présumé exister lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement, plus de la moitié des droits de vote.

Les états financiers des filiales sont intégrés dans les états consolidés à partir de la date d'exercice du contrôle jusqu'à la date où le contrôle cesse.

PARTICIPATIONS DANS LES COENTREPRISES

Une coentreprise est un accord contractuel en vertu duquel le Groupe et une ou plusieurs parties conviennent d'exercer une activité économique sous contrôle conjoint. L'accord de coentreprise implique généralement la création d'une ou plusieurs entités distinctes contrôlées conjointement.

Le Groupe consolide ses participations dans les coentreprises par la méthode proportionnelle et ce jusqu'à la date à laquelle le contrôle conjoint cesse.

PARTICIPATIONS DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES

Une entreprise associée est une entreprise dans laquelle le Groupe a une influence notable, de par sa participation aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entreprise détenue mais qui n'est ni une filiale, ni une coentreprise du Groupe.

L'influence notable est présumée lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement par le biais de ses filiales, 20 % ou plus des droits de vote mais moins de 50 %.

Les participations dans les entreprises associées sont incluses dans les états financiers consolidés selon la méthode de la mise en équivalence à partir de la date de commencement de l'influence notable jusqu'à la date à laquelle cette influence cesse. La valeur comptable des participations est réduite, le cas échéant, pour constater toute perte de valeur des participations individuelles.

DATES DE CLÔTURE DISTINCTES

Les états financiers des filiales, coentreprises et entreprises associées dont la clôture n'est pas réalisée au 31 décembre (date de reporting de la Société) sont ajustés pour tenir compte des effets des transactions et événements significatifs qui se sont produits entre la date de clôture de la filiale, coentreprise ou entreprise associée et le 31 décembre. La différence entre le 31 décembre et la date de clôture de la filiale, coentreprise ou entreprise associée n'est jamais supérieure à 3 mois.

REGROUPEMENTS D'ENTREPRISES ET GOODWILL

Goodwill

Le goodwill représente l'excédent du prix du regroupement d'entreprises (y compris l'estimation des ajustements de prix futurs mais coûts annexes non inclus) augmenté de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle (détenues par les actionnaires minoritaires des filiales) par rapport à la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entreprise acquise à la date de l'acquisition. Le goodwill est considéré comme un actif et ne fait pas l'objet d'amortissements mais bien d'un test de dépréciation annuel à la date de clôture (ou plus fréquemment s'il y a des indices de perte de valeur). Les dépréciations sont comptabilisées immédiatement en résultats et ne sont pas reprises ultérieurement.

Le goodwill résultant de l'acquisition d'une entreprise associée est inclus dans la valeur comptable de l'entreprise associée. Le goodwill provenant de l'acquisition de filiales et d'entités contrôlées conjointement est présenté séparément dans le bilan.

Dans le cas de la cession d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'une entreprise associée, la valeur comptable du goodwill est reprise pour la détermination du résultat sur la vente.

Goodwill négatif

Le goodwill négatif représente l'excédent de la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'une entreprise associée, à la date de l'acquisition, par rapport au prix du regroupement d'entreprises augmenté de la valeur des participations ne donnant pas le contrôle (détenues par les actionnaires minoritaires des filiales). Dans la mesure où un excédent subsiste après réexamen et réestimation des valeurs, le goodwill négatif est comptabilisé en résultats immédiatement.

5. Devises étrangères

CONVERSION DES ÉTATS FINANCIERS DES ENTITÉS ÉTRANGÈRES

Les bilans des sociétés étrangères sont convertis en euros au taux de change officiel à la clôture de l'exercice, et les comptes de résultats au taux moyen de l'exercice.

Les écarts de conversion qui en résultent sont repris dans les capitaux propres sous la rubrique «écarts de conversion». Les écarts de conversion sont comptabilisés en résultats lors de la cession de la société concernée.

TRANSACTIONS EN DEVISES ÉTRANGÈRES DANS LES SOCIÉTÉS DU GROUPE

Dans un premier temps, les transactions sont enregistrées au taux prévalant à la date de la transaction. A la clôture de l'exercice, les actifs et passifs monétaires sont convertis aux taux de clôture du bilan. Les gains ou pertes résultant de cette conversion sont comptabilisés en résultat financier.

6. Immobilisations incorporelles

Des immobilisations incorporelles sont comptabilisées au bilan s'il est probable que les avantages économiques futurs attendus qui sont attribuables à l'actif reviendront à la Société et si le coût de cet actif peut être évalué de façon fiable.

Les immobilisations incorporelles sont évaluées au coût diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire sur la base de la meilleure estimation de leur durée d'utilité. La durée et le mode d'amortissement sont réexaminés à chaque date de clôture.

7. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût diminué des amortissements cumulés et des éventuelles pertes de valeur. Les immobilisations corporelles sont amorties prorata temporis de façon linéaire sur leur durée d'utilité. Les durées d'utilité ont été fixées comme suit :

- bâtiments : 20 à 50 ans,
- équipements et mobiliers : 3 à 10 ans,
- droits de superficie, emphytéose : suivant la durée du droit ou la durée économique du bien auquel ce droit se rapporte si cette durée est inférieure,
- installations, complexes, machines et outillage spécifique : 5 à 20 ans.

Les terrains ne font pas l'objet d'amortissements étant donné qu'ils ont une durée de vie illimitée.

Les dépenses ultérieures liées à des immobilisations corporelles sont capitalisées uniquement s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet élément iront à l'entité et si leur coût peut être évalué de façon fiable.

Les immeubles en cours de construction à des fins de production, de location ou d'occupation administrative, sont repris à leur coût diminué d'éventuelles pertes de valeur. Les amortissements de ces actifs débutent lorsque l'actif est prêt à être utilisé.

8. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués sur la base du modèle de la juste valeur conformément à IAS 40 – *Immeubles de placement*. Ils représentent les biens immobiliers (terrains et/ou bâtiments en construction ou disponibles) détenus par le

Groupe pour en retirer des loyers et/ou pour valoriser les biens plutôt que pour les utiliser ou les vendre. Les immeubles de placement (en construction) sont initialement évalués au coût pour être ultérieurement portés à leur juste valeur. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées directement en compte de résultats.

9. Contrats de location

Le Groupe distingue les locations-financement des locations simples en déterminant si des critères objectifs tendent à démontrer que la majeure partie de la valeur de l'actif sera consommée par le groupe :

- parce que la valeur des loyers minimaux reconstitue la majorité de la valeur de l'actif,
- parce que la durée de la location couvre la majeure partie de la durée de vie de l'actif,
- parce que le Groupe dispose d'une option d'achat pour un prix inférieur à la valeur estimée de l'actif à la date d'exercice,
- sur base d'autres indicateurs.

LOCATION-FINANCEMENT

Les actifs détenus en location-financement par le Groupe sont comptabilisés initialement au montant le plus faible entre leur juste valeur et la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location. La dette envers le bailleur relative à cet actif est reprise au bilan en tant que dette de location-financement.

Les paiements locatifs sont répartis proportionnellement entre les frais financiers et la réduction de la dette locative et ce, à un taux d'intérêt constant par rapport au solde de la dette. Les frais financiers sont directement pris en compte de résultats. Les immobilisations détenues en location-financement sont amorties de manière linéaire sur la durée la plus courte entre leur durée d'utilité et la durée du contrat de location.

LOCATION SIMPLE

Les paiements relatifs à des contrats de location simple sont comptabilisés en charges dans le compte de résultats sur une base linéaire sur la durée du contrat de location.

10. Instruments financiers

Les actifs et passifs financiers sont comptabilisés dans le bilan lorsque le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument.

CRÉANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales à court terme sont évaluées à leur valeur nominale diminuée des réductions de valeur adéquates couvrant les montants considérés comme non recouvrables. Une estimation du caractère durable des créances commerciales douteuses est effectuée et un éventuel ajustement de valeur est enregistré.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie comprend les fonds en caisse et les dépôts à vue (dépôts de moins de 3 mois). Les équivalents de trésorerie sont des placements à très court terme, très liquides qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont portés au bilan au coût amorti.

FLUX DE TRÉSORERIE

Les *flux de trésorerie* sont les entrées et les sorties de trésorerie et d'équivalents de trésorerie.

Les *activités opérationnelles* sont les principales activités génératrices de produits de l'entité et toutes les autres activités qui ne sont pas des activités d'investissement ou de financement. Les acquisitions et les ventes de projets, soit directement par l'achat ou la vente des actifs, soit indirectement au travers de l'acquisition ou la vente d'une société dédiée au projet, sont considérées comme des activités opérationnelles et sont reprises dans les flux de trésorerie provenant des activités opérationnelles.

Les *activités d'investissement* sont les acquisitions et sorties d'actifs à long terme et autres placements qui ne sont pas inclus dans les équivalents de trésorerie.

Les *activités de financement* sont les activités qui résultent des changements dans l'importance et la composition du capital apporté et des emprunts de l'entité.

Le montant des flux de trésorerie opérationnelle résultant de l'acquisition de sociétés dédiées à des projets s'élève à 23.870 KEUR pour l'exercice 2012 (voir note 31).

CAPITAUX PROPRES

Les coûts d'émission directement attribuables à une transaction sur capitaux propres sont comptabilisés en déduction des capitaux propres, ce qui implique que les augmentations de capital sont comptabilisées à hauteur des montants reçus, nets des coûts d'émission. De même, les transactions sur les actions propres sont comptabilisées directement dans les capitaux propres.

EMPRUNTS ET DÉCOUVERTS BANCAIRES

Les emprunts et les découverts bancaires productifs d'intérêts sont comptabilisés à hauteur du montant de la trésorerie obtenu, sous déduction des éventuels coûts de transaction. Après la comptabilisation initiale, ils sont portés au coût amorti. Toute différence entre la contrepartie reçue et la valeur de remboursement est comptabilisée en résultats sur la période de l'emprunt sur base du taux d'intérêt effectif.

DETTES COMMERCIALES

Les dettes commerciales à court terme sont enregistrées à leur valeur nominale.

INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS ET OPÉRATIONS DE COUVERTURE

Les instruments financiers dérivés sont initialement évalués à leur coût pour être ultérieurement portés à leur juste valeur. La méthode de comptabilisation des résultats latents liés aux

dérivés dépend de la nature de l'élément couvert. A la date de conclusion d'un contrat dérivé, l'instrument est désigné soit comme couverture de la juste valeur d'un actif ou d'un passif comptabilisé (couverture de juste valeur), soit comme couverture de flux de trésorerie futurs (couverture de flux de trésorerie). Les variations de la juste valeur des instruments dérivés désignés comme couverture de juste valeur sont enregistrées en résultat en même temps que les variations de la juste valeur de l'actif ou du passif couvert. Quant aux couvertures de flux de trésorerie, les variations de la juste valeur sont comptabilisées parmi les autres éléments de l'état consolidé du résultat global. La partie inefficace de la couverture est enregistrée directement en résultat. Les variations de la juste valeur des instruments dérivés qui ne rencontrent pas les conditions de la comptabilité de couverture sont directement comptabilisées en résultat.

11. Contrats de construction – Développement immobilier

Les produits et charges d'un contrat sont comptabilisés en fonction du degré d'avancement du contrat sur base de la méthode des coûts (le rapport existant entre les coûts déjà encourus pour les travaux réalisés et les coûts totaux estimés du contrat) en excluant les coûts ne reflétant pas le travail effectué (coûts du terrain, goodwill affecté au terrain, coûts d'installation...).

Les produits du contrat comprennent les montants convenus dans le contrat initial ainsi que dans les avenants à ce contrat, les montants des indemnités et autres primes et incitants dans la mesure où il est probable qu'ils seront acquis et s'ils peuvent être évalués de façon fiable.

Les coûts du contrat comprennent les coûts qui sont directement relatifs au contrat spécifique, les charges qui peuvent être attribuées à l'activité des contrats en général et qui peuvent raisonnablement être attribuées au contrat, tout comme d'autres charges semblables qui peuvent être spécifiquement facturées au client selon les termes du contrat.

S'il apparaît que le total des coûts du contrat dépassera le total des produits du contrat, les pertes attendues seront comptabilisées immédiatement en charges.

Pour les projets ayant démarré après le 1^{er} janvier 2009, les intérêts intercalaires sont capitalisés.

12. Stocks

Les stocks sont évalués au plus faible du coût et de la valeur nette de réalisation.

Le coût d'acquisition des produits achetés comprend le coût d'acquisition et les frais accessoires. Pour les produits finis et les stocks en cours de production, le coût de revient tient compte des frais directs et d'une quote-part de frais indirects de production, sans incorporation de charges d'administration, ni de charges financières.

Pour les projets ayant démarré après le 1^{er} janvier 2009, les intérêts intercalaires sont capitalisés.

Lorsque l'identification spécifique n'est pas possible, le coût est déterminé sur la base du coût moyen pondéré. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour la réalisation de la vente. La dépréciation ou la perte sur stocks pour les ramener à leur valeur nette de réalisation est comptabilisée en charge de l'exercice au cours duquel la dépréciation ou la perte se produit.

13. Provisions

Des provisions sont comptabilisées lorsque le Groupe a une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé, lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources sera nécessaire pour régler l'obligation et lorsque le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Le montant de la provision correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actualisée si nécessaire.

GARANTIES

Une provision pour garanties est constituée lorsque les produits ou services sous-jacents sont vendus. Le montant de la provision est évalué sur base des données historiques et de la pondération de l'ensemble des résultats possibles auxquels des probabilités sont associées (méthode de la valeur attendue).

PASSIFS ÉVENTUELS ET ACTIFS ÉVENTUELS

Les passifs éventuels, dont la survenance n'est pas probable, ne sont pas comptabilisés comme provision et sont mentionnés dans les annexes aux états financiers, pour autant que le risque soit significatif.

Les actifs éventuels ne sont pas reconnus dans les états financiers.

14. Avantages du personnel postérieurs à l'emploi

Le régime en vigueur au sein du Groupe est à prestations définies (but à atteindre). Pour ces régimes, le coût des engagements correspondants est déterminé selon la méthode des unités de crédit projetées («*Projected Unit Credit Method*»), avec un calcul des valeurs actualisées à la date de clôture.

Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies diminuée de la juste valeur des actifs du plan et du coût des services passés non encore comptabilisés. Tout actif résultant de ce calcul est limité à la valeur actualisée des remboursements possibles pour le Groupe et des diminutions des cotisations futures dans le cadre du plan.

Les gains et pertes actuariels sont directement comptabilisés et présentés dans l'état consolidé du résultat global.

15. Subsides à l'investissement

Les subsides à l'investissement reçus sont comptabilisés au bilan (présentés dans les autres passifs non courants ou dans les autres passifs courants) en tant que produits différés. Ils sont comptabilisés en produits suivant le même rythme que la reconnaissance de la marge des actifs auxquels ils se rapportent.

16. Produits des activités ordinaires

Les revenus du Groupe proviennent des produits des activités de Développement Immobilier (y inclus les services liés au Project Management) et accessoirement des contrats de location.

Les revenus des activités de «Développement Immobilier» sont évalués à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Dans la mesure où le contrat de vente prévoit plusieurs parties distinctes, dont la livraison est séparée, ces parties font l'objet d'une reconnaissance du produit de la vente séparée.

Dans la mesure où le contrat de vente d'un développement immobilier (ou une partie de ce contrat) qualifie de contrat de construction, le produit de la vente est reconnu à l'avancement du projet, comme détaillé au paragraphe 11.

Dans la mesure où le contrat de vente d'un développement immobilier (ou une partie de ce contrat) ne qualifie pas de contrat de construction, le produit de la vente est reconnu à la date de livraison, à moins que le contrat ne prévoit un transfert de propriété continu permettant de reconnaître le produit de la vente au fur et à mesure de ce transfert, soit à l'avancement des travaux.

En ce qui concerne les contrats de location simple, les loyers sont comptabilisés en résultat de façon linéaire sur la durée du contrat de location et ce, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base. Les avantages consentis par le Groupe lors de la négociation ou du renouvellement d'un contrat de location simple sont comptabilisés en réduction des revenus locatifs sur une base linéaire sur la durée du bail. Les loyers sont comptabilisés en autres revenus opérationnels dans l'état consolidé du résultat global.

17. Dépréciations d'actifs

La valeur comptable des actifs non courants (à l'exception des actifs financiers entrant dans le champ d'application de l'IAS 39, des impôts différés et des actifs non courants détenus en vue de la vente) est revue à chaque date de clôture afin de déterminer s'il existe une indication qu'un actif ait perdu de sa valeur. Si une telle indication existe, la valeur recouvrable est alors estimée. Pour ce qui est des immobilisations incorporelles ayant une durée d'utilité indéfinie et des goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque clôture. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur comptable de cet actif ou de son unité génératrice de trésorerie dépasse sa valeur recouvrable. Les dépréciations sont enregistrées au compte de résultats.

Lorsque la valeur recouvrable ne peut être déterminée pour un actif individuellement, y compris pour le goodwill, elle est estimée au niveau de l'unité génératrice de trésorerie à laquelle appartient cet actif.

La valeur recouvrable des créances et des placements de la société détenus jusqu'à leur échéance est la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs, escomptés au taux d'intérêt originel effectif inhérent à ces actifs.

La valeur recouvrable des autres actifs ou d'une unité génératrice de trésorerie est le montant le plus élevé entre sa juste valeur diminuée des coûts de vente et sa valeur d'utilité. Cette dernière correspond à la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus provenant de l'actif ou de l'unité génératrice de trésorerie concerné. Afin de déterminer la valeur d'utilité, les flux futurs estimés de trésorerie sont actualisés, en utilisant un taux d'intérêt avant impôts qui reflète à la fois l'intérêt du marché actuel et les risques spécifiques liés à l'actif.

Une reprise de perte de valeur est comptabilisée en produits si la valeur recouvrable excède la valeur nette comptable. Néanmoins, la reprise ne peut engendrer une valeur comptable qui serait supérieure à celle qui aurait été déterminée si aucune perte de valeur n'avait été initialement enregistrée sur cet actif (unité génératrice de trésorerie). Aucune reprise de perte de valeur n'est comptabilisée sur les goodwill.

18. Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunt comprennent les intérêts sur découverts bancaires et emprunts à court terme et à long terme, l'amortissement des primes d'émission ou de remboursement relatives aux emprunts, l'amortissement des coûts accessoires encourus pour la mise en place des emprunts. Ces coûts sont comptabilisés en résultat ou capitalisés dans le coût des actifs éligibles. Les ajustements de juste valeur des instruments financiers dérivés liés aux dettes financières relatives à des projets spécifiques sont capitalisés, et ce même si le dérivé n'est comptablement pas qualifié d'instrument de couverture.

19. Impôts

L'impôt sur le résultat de l'exercice comporte l'impôt courant et l'impôt différé. Les impôts courants et différés sont comptabilisés en résultat sauf s'ils se rapportent à des éléments comptabilisés directement en capitaux propres, auquel cas ils sont également enregistrés en capitaux propres.

L'impôt courant est le montant des impôts exigibles (ou récupérables) sur le bénéfice (ou la perte) d'un exercice et les ajustements des charges d'impôts des exercices précédents.

L'impôt différé est comptabilisé en utilisant la méthode du report variable basée sur les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs dans les comptes consolidés et leur base fiscale.

Les passifs d'impôts différés sont comptabilisés pour toutes les différences temporelles imposables.

Les actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés pour les différences temporelles déductibles que dans la mesure où il est probable que celles-ci pourront être imputées à l'avenir sur un bénéfice imposable. Ce critère est réévalué à chaque date de clôture.

20. Activités abandonnées

Une activité abandonnée est une composante du Groupe dont il s'est séparé ou qui est classée comme étant détenue en vue de la vente. Une telle composante constitue une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte qui peut être clairement distinguée sur le plan opérationnel et pour la communication d'informations financières. Le résultat net des activités abandonnées (y compris l'éventuel résultat sur cession et les impôts) est présenté séparément des activités poursuivies dans le compte de résultats.

21. Sources principales d'incertitude relatives aux estimations

Les actifs d'impôts différés sont comptabilisés uniquement dans la mesure où il est probable que ceux-ci pourront être imputés à l'avenir sur un bénéfice imposable.

Les immobilisations corporelles et incorporelles ayant une durée d'utilité définie sont amorties selon la méthode linéaire sur base d'une estimation de la durée d'utilité de l'immobilisation en question.

La juste valeur des immeubles de placement est estimée par des experts indépendants conformément aux principes développés en note 13 des états financiers.

Dans le cadre de tests de dépréciation de valeur, la valeur recouvrable d'un actif est estimée sur base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs attendus générés par cet actif.

Pour les provisions, le montant comptabilisé correspond à la meilleure estimation de la dépense nécessaire à l'extinction de l'obligation actuelle (juridique ou implicite) à la date de clôture.

Les projets en stocks et les contrats de construction font l'objet d'études de faisabilité servant au dégagement de la marge et au calcul du degré d'avancement. A chaque clôture, une estimation des coûts restant à encourir est effectuée.

22. Sociétés momentanées

Les comptes des Sociétés Momentanées sont inclus dans les états financiers selon la méthode proportionnelle, chaque rubrique du bilan et du compte de résultats est intégrée en proportion de la quote-part détenue par le partenaire dans la société momentanée.

23. Information sectorielle

Un secteur est une composante distincte du Groupe IMMOBEL qui génère des revenus et encourt des charges. Les résultats opérationnels sont régulièrement revus par le Comité de Gestion en vue d'assurer le suivi de la performance des différents secteurs par rapport aux objectifs stratégiques, plans et budgets.

Le Groupe IMMOBEL est composé de 3 secteurs : bureaux, résidentiel et lotissement.

NOTES SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

(EN MILLIERS D'EUROS)

1. Information sectorielle - données financières par secteur

L'information sectorielle est présentée en tenant compte des secteurs opérationnels. Les résultats et les éléments d'actif et de passif des secteurs comprennent des éléments attribuables à un secteur, soit directement, soit sur la base d'une clé de répartition.

L'activité de base du Groupe, le développement immobilier, englobe les activités de «bureaux», de «résidentiel», et de «lotissement».

Il n'y a pas de transaction entre les différents secteurs. L'activité du Groupe s'exerce en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. La répartition du chiffre d'affaires par pays est fonction du pays où les prestations sont réalisées.

COMPTE DE RÉSULTATS

	CHIFFRE D'AFFAIRES		RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
BUREAUX				
Belgique	59 039	11 204	4 725	-1 186
Grand-Duché de Luxembourg	-	-	842	494
Pologne	19 091	-	8 590	150
SOUS-TOTAL BUREAUX	78 130	11 204	14 157	-542
RÉSIDENTIEL				
Belgique	18 585	35 173	394	11 249
Grand-Duché de Luxembourg	16 220	4 029	2 179	768
Pologne	2 417	-	-	-
SOUS-TOTAL RÉSIDENTIEL	37 222	39 202	2 573	12 017
LOTISSEMENT				
Belgique	11 419	25 695	2 657	11 115
SOUS-TOTAL LOTISSEMENT	11 419	25 695	2 657	11 115
TOTAL CONSOLIDÉ	126 771	76 101	19 387	22 590
Belgique	89 043	72 072	7 776	21 178
Grand-Duché de Luxembourg	16 220	4 029	3 021	1 262
Pologne	21 508	-	8 590	150
			31-12-2012	31-12-2011
Résultat financier			-6 791	-5 424
Part dans le résultat des entreprises associées			23	305
Impôts			-910	-1 297
RÉSULTAT DES ACTIVITÉS POURSUIVIES			11 709	16 174
RÉSULTAT NET			11 709	16 174

ÉLÉMENTS DE L'ÉTAT DES FLUX DE TRÉSORERIE

	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ
2012				
Résultat opérationnel	14 157	2 573	2 657	19 387
Amortissements & dépréciations d'actifs	219	378	78	675
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-377	-	-	-377
Variation des provisions	-2 620	-33	-25	-2 678
Variation du fonds de roulement	3 286	-20 491	-4 520	-21 725
TRÉSORERIE OPÉRATIONNELLE AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS	14 665	-17 573	-1 810	-4 718
TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT	67	-65	-68	-66
2011				
Résultat opérationnel	-542	12 017	11 115	22 590
Amortissements & dépréciations d'actifs	-227	-434	47	-614
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-6	-	-	-6
Variation des provisions	-886	34	-20	-872
Cessions de participations	-	59	-	59
Variation du fonds de roulement	-71 372	-1 092	-17 471	-89 935
TRÉSORERIE OPÉRATIONNELLE AVANT INTÉRÊTS ET IMPÔTS PAYÉS	-73 033	10 584	-6 329	-68 778
TRÉSORERIE D'INVESTISSEMENT	6 428	241	-63	6 606

ÉLÉMENTS DE LA SITUATION FINANCIÈRE

	BUREAUX	RÉSIDENTIEL	LOTISSEMENT	CONSOLIDÉ
2012				
Actifs sectoriels	210 786	96 103	79 645	386 534
Éléments non affectés ¹	-	-	-	31 033
TOTAL DES ACTIFS				417 567
Passifs sectoriels	23 901	10 022	4 961	38 884
Éléments non affectés ¹	-	-	-	190 872
TOTAL DES PASSIFS				229 756
2011				
Actifs sectoriels	205 073	78 675	73 784	357 532
Éléments non affectés ¹	-	-	-	49 266
TOTAL DES ACTIFS				406 798
Passifs sectoriels	18 931	14 104	4 010	37 045
Éléments non affectés ¹	-	-	-	186 961
TOTAL DES PASSIFS				224 006

1. Éléments non affectés : Actif : Participations dans les entreprises associées et disponibles à la vente - Actifs d'impôts différés - Autres actifs non courants - Créances fiscales - Trésorerie et équivalents de trésorerie ; Passif : Passifs d'impôts différés - Dettes financières - Dettes fiscales - Instruments financiers dérivés. Les actifs non courants sont affectés aux secteurs sur la base d'une clé de répartition.

	BELGIQUE	GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG	POLOGNE	TOTAL
Actifs sectoriels 31-12-2012	279 053	47 920	59 561	386 534
Actifs sectoriels 31-12-2011	240 123	54 499	62 910	357 532
Actifs sectoriels non-courants 31-12-2012	5 047	225	1 304	6 576
Actifs sectoriels non-courants 31-12-2011	4 900	225	2	5 127

2. Chiffre d'affaires

Les composantes du chiffre d'affaires évoluent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Ventes de biens	125 324	75 591
Prestations de services	1 447	510
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	126 771	76 101

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit par secteur :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux ¹	78 130	11 204
Résidentiel ²	37 222	39 202
Lotissement ³	11 419	25 695
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	126 771	76 101

Les seuls clients représentant plus de 10 % du chiffre d'affaires sont ceux résultant de la vente de la dernière phase du projet *Forum* à Bruxelles et de la vente de 80 % de la société Bitra Enterprise Sp. z.o.o.

Ces clients font partie du chiffre d'affaires «Bureaux».

3. Autres produits opérationnels

Les autres produits opérationnels se ventilent comme suit par secteur :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	6 017	4 633
Résidentiel	727	183
Lotissement	191	229
TOTAL AUTRES PRODUITS OPÉRATIONNELS	6 935	5 045

Cette rubrique comprend des loyers perçus (3.990 KEUR contre 3.122 KEUR en 2011) sur des projets destinés à la vente ou en attente de développement, des récupérations de taxes et de précomptes, des refacturations de frais et autres remboursements divers.

1. Le chiffre d'affaires «Bureaux» est principalement influencé par la vente de la dernière phase du projet *Forum* à Bruxelles, la vente de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai et par la cession de 80 % de la participation (50 %) dans la société Bitra Enterprise Sp. z.o.o. détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m² de bureaux.

2. Les promotions *Jardin des Sittelles* à Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), *Vallée du Maelbeek* et *Forum* à Bruxelles, *Résidence Saint-Hubert* à Liège et *Green Hill* au Grand-Duché de Luxembourg contribuent essentiellement au chiffre d'affaires «Résidentiel».

3. Les principales ventes récurrentes (chiffre d'affaires supérieur à 200 KEUR) de l'année se rapportent aux lotissements de *Bredene*, *Bolline*, *Chastre*, *Cortil Noirmont*, *Enghien*, *Eupen*, *Limbourg*, *Sart-Bernard*, *Soumagne*, *Temploux*, *Waterloo* et *Woluwe-Saint-Lambert*.

4. Coût des ventes

Les coûts des ventes se ventilent comme suit par secteur :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	-58 768	-6 936
Résidentiel	-30 512	-24 158
Lotissement	-5 855	-11 385
TOTAL COÛT DES VENTES	-95 135	-42 479

et sont relatifs aux chiffre d'affaires et projets ci-dessus en note 2.

5. Frais de personnel

Cette rubrique reprend les rémunérations et honoraires du personnel, des Membres du Comité Exécutif et des Administrateurs non exécutifs.

Ils se décomposent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Rémunérations et honoraires du personnel et des Membres du Comité Exécutif	-6 676	-5 760
Rémunérations des Administrateurs non exécutifs	-656	-662
Charges de sécurité sociale	-483	-424
Charges de retraite - régime à prestations définies	-123	-209
Autres	-61	-42
FRAIS DE PERSONNEL	-7 999	-7 097

Le nombre d'équivalents temps plein (effectif moyen total) s'élève en 2012 à 28 contre 18 pour 2011. L'augmentation des charges de personnel, aussi que le nombre du personnel, est liée à l'expansion du Groupe en Pologne.

6. Amortissements et dépréciations d'actifs

Se décomposent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles	-251	-174
Perte de valeur sur participations disponibles à la vente	-77	-
Réductions de valeur sur stocks	-506	-471
Reprises de réductions de valeur sur stocks	158	928
Réductions de valeur sur créances	-	-5
Reprises de réductions de valeur sur créances	1	336
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS D'ACTIFS	-675	614

7. Autres charges opérationnelles

Se décomposent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Services et biens divers	-9 631	-8 274
Autres charges d'exploitation	-3 894	-2 205
Provisions	2 638	879
AUTRES CHARGES OPÉRATIONNELLES	-10 887	-9 600

Principales composantes des **services et biens divers** :

	31-12-2012	31-12-2011
Loyers et charges locatives, incluant notamment le loyer et les charges locatives du siège social	-679	-508
Rétribution de tiers, comprenant notamment les honoraires payés à des tiers et relatifs au chiffre d'affaires	-7 337	-6 301
Autres services et biens divers, reprenant les fournitures faites à l'entreprise, les frais de publicité, d'entretien et de réparations ...	-1 615	-1 465
TOTAL DES SERVICES ET BIENS DIVERS	-9 631	-8 274

Obligations en matière de **location simple** :

	31-12-2012	31-12-2011
Montant total des paiements comptabilisés en charge de la période	-429	-424
Montant total des paiements minimaux à effectuer :		
- à moins d'un an	-416	-389
- à plus d'un an mais moins de 5 ans	-1 622	-1 465
- à plus de 5 ans	-60	-408

Ces montants correspondent principalement au loyer du siège social et à des loyers de véhicules.

Montant des honoraires attribués au cours de l'exercice à la **SC s.f.d. SCRL Deloitte Reviseurs d'Entreprises** :

	31-12-2012	31-12-2011
Honoraires du commissaire au sein du Groupe	-190	-175
Honoraires pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein du Groupe ¹ :	-105	-28
- Autres missions extérieures à la mission révisorale	-105	-28

Outre des taxes (précomptes immobiliers, taxes régionales, communales...) non activées sur des actifs repris en stocks, les **autres charges d'exploitation** de -3.894 KEUR comprennent une indemnité de -1.537 KEUR payée dans le cadre d'un litige relatif au secteur «Bureaux». Cette indemnité avait été provisionnée antérieurement à 2012, voir ci-dessous - utilisations des provisions.

Principales composantes des variations des provisions :

	31-12-2012	31-12-2011
Provisions relatives aux ventes	2 638	861
Autres provisions	-	18
TOTAL DES VARIATIONS DES PROVISIONS	2 638	879
Dotations	-400	-267
Utilisations	1 538	1 046
Reprises	1 500	100

Une provision de 400 KEUR a été constituée pour couvrir le risque d'un litige relatif à une vente antérieure à 2012. L'utilisation des provisions est à mettre en relation avec les autres charges d'exploitation - voir ci-dessus. Les reprises de provisions sont liées à un ancien projet de construction. Suite à une issue favorable pour IMMOBEL, la provision de 1.500 KEUR, constituée en 2007, a été reprise.

1. Les missions extérieures à la mission révisorale ont été approuvées par le Comité d'Audit & Financier.

8. Résultat financier

Le résultat financier se ventile de la manière suivante :

	31-12-2012	31-12-2011
Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-9 473	-6 210
Intérêts activés sur projets en développement	2 944	989
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-464	-241
Produits d'intérêts	465	284
Autres charges financières	-320	-260
Autres produits financiers	57	14
RÉSULTAT FINANCIER	-6 791	-5 424

Charges d'intérêts des dettes financières au coût amorti	-9 473
Intérêts payés en 2012 relatifs à l'exercice 2011	-683
Intérêts relatifs à l'exercice 2012 payables en 2013	140
Intérêts payés (état consolidé des flux de trésorerie)	-10 016

L'augmentation des charges d'intérêts est principalement liée à l'emprunt obligataire d'un montant de 40 MEUR au taux de 7 %, émis en décembre 2011.

Les montants relatifs à la variation de la juste valeur proviennent des instruments financiers acquis dans un but de couverture, mais qui n'ont pas été comptablement qualifiés d'instruments de couverture au sens de IAS 39. Ces instruments sont détaillés à la note 20.

9. Impôts sur le résultat

Les impôts sur le résultat s'établissent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Impôts courants relatifs à l'année en cours	-1 308	-2 065
Impôts courants relatifs aux exercices antérieurs	-2	53
Impôts différés	400	715
TOTAL DE LA CHARGE D'IMPÔTS REPRISE AU RÉSULTAT GLOBAL	-910	-1 297

Impôts courants	-1 310
Augmentation des créances fiscales :	-371
- excédents de versements anticipés	-353
- autres	-18
Diminution des dettes fiscales :	-52
- charge d'impôts estimée	746
- charge d'impôts payée sur exercices précédents	-798
Impôts payés (état consolidé des flux de trésorerie)	-1 733

La réconciliation de la charge d'impôts effective avec la charge fiscale théorique se résume comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Résultat avant impôts	12 619	17 471
Moins la part dans les résultats des entreprises associées	-23	-305
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS ET PART DANS LES RÉSULTATS DES ENTREPRISES ASSOCIÉES	12 596	17 166
IMPÔTS AU TAUX MOYEN D'IMPOSITION DE 33,99 %	-4 281	-5 835
Effets fiscaux :		
- des revenus non imposables	2 774	-
- des dépenses non déductibles	-239	-181
- d'utilisation de pertes fiscales et d'intérêts notionnels sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu les années précédentes	1 312	5 595
- de pertes fiscales et intérêts notionnels de l'exercice 2012, sur lesquels aucun actif d'impôt différé n'a été reconnu	-507	-1 366
- reconnaissance durant l'exercice d'actifs d'impôts différés sur pertes fiscales et intérêts notionnels générés lors d'exercices précédents	-	445
Impôts d'exercices antérieurs	31	45
CHARGE FISCALE	-910	-1 297
TAUX D'IMPÔT EFFECTIF	7,2 %	7,6 %

10. Résultat par action

Etant donné qu'il n'existe pas d'actions ordinaires potentielles dilutives en circulation, le résultat de base par action est identique au résultat dilué par action.

Le résultat de base et le résultat dilué par action sont déterminés à l'aide des données suivantes :

	31-12-2012	31-12-2011
Nombre moyen d'actions considérées pour le résultat de base et le résultat dilué	4 121 987	4 121 934
Résultat net des activités poursuivies	11 709	16 174
Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	11 719	16 184
Net par action (en EUR) :		
- résultat des activités poursuivies	2,84	3,92
- Part du Groupe dans le résultat net de l'exercice	2,84	3,93

11. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles évoluent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	184	144
Acquisitions	47	40
Transfert à la rubrique immobilisations corporelles	-36	-
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	195	184
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-137	-132
Amortissements	-22	-5
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-159	-137
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE	36	47

12. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles évoluent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	1 742	1 682
Acquisitions	234	104
Transfert de la rubrique immobilisations incorporelles	36	-
Cessions et désaffectations	-	-44
COÛTS D'ACQUISITION AU TERME DE L'EXERCICE	2 012	1 742
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT	-528	-404
Amortissements	-229	-168
Cessions et désaffectations	-	44
AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS AU TERME DE L'EXERCICE	-757	-528
VALEUR NETTE COMPTABLE AU 31 DÉCEMBRE	1 255	1 214

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les frais d'aménagement du siège social, amortis sur la durée du bail, soit 9 ans.

13. Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont évalués par des experts indépendants sur la base du modèle de la juste valeur conformément à la norme IAS 40.

Les immeubles de placement ont évolué comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
JUSTE VALEUR AU 1^{ER} JANVIER	2 286	2 280
Variation de la juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	377	6
JUSTE VALEUR AU 31 DÉCEMBRE	2 663	2 286

Cette rubrique reprend le tréfonds d'emphytéose d'un immeuble de bureaux.

La valeur vénale de ce bien est estimée en considérant que les frais de mutation sont à charge de l'acquéreur.

Principales hypothèses retenues pour déterminer la juste valeur :

	31-12-2012	31-12-2011
Prix de location (EUR) du m ² de bureaux	175	185
Taux d'actualisation	7,40 %	8,15 %

14. Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées concernent l'activité «bureaux» et se détaillent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER	1 254	7 445
Part dans le résultat	23	305
Acquisitions et reclassifications	12	13
Cessions et désaffectations	-220	-
Dividendes versés par les entreprises associées	-	-4 634
Remboursements de capital par les entreprises associées	-	-1 875
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-185	-6 191
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE	1 069	1 254

Les états financiers résumés de ces entités se détaillent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Total des actifs	10 990	11 474
Total des passifs	7 684	7 394
Actif net	3 306	4 080
Part dans l'actif net du Groupe IMMOBEL	853	1 055
Chiffre d'affaires	596	6 534
Résultat net de l'année	136	1 651
Part d'IMMOBEL dans le résultat net de l'année	23	305

Les sociétés associées sont mentionnées à la note 31.

15. Participations disponibles à la vente

Les participations disponibles à la vente ont évolué comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
VALEUR AU 1^{ER} JANVIER	77	77
Acquisitions	1 300	-
Perte de valeur sur participations	-77	-
MUTATIONS DE L'EXERCICE	1 223	0
VALEUR AU 31 DÉCEMBRE	1 300	77

La valeur comptable au 31 décembre 2012 des participations disponibles à la vente est jugée représentative de leur juste valeur.

16. Actifs - Passifs d'impôts différés

Des impôts différés actifs ou passifs sont enregistrés au bilan sur les différences temporelles imposables ou déductibles, le report des pertes fiscales et des crédits d'impôts. Les variations des impôts différés bilantaires survenues au cours de l'exercice sont enregistrées dans l'état consolidé du résultat global sauf si elles se rapportent à des éléments comptabilisés directement dans les capitaux propres.

Les impôts différés figurant au bilan se rapportent aux différences temporelles suivantes :

	IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	
	31-12-2012	31-12-2011
Pertes fiscales	1 012	717
Juste valeur des instruments financiers	105	-
TOTAL	1 117	717
AU 1^{ER} JANVIER	717	
Impôts différés reconnus dans l'état consolidé du résultat global	400	
AU 31 DÉCEMBRE	1 117	

	31-12-2012	31-12-2011
MONTANTS DES PERTES FISCALES ET AUTRES DÉDUCTIONS POUR LESQUELLES AUCUN ACTIF D'IMPÔT DIFFÉRÉ N'A ÉTÉ COMPTABILISÉ :	56 203	33 327
Expirant fin 2013	164	92
Expirant fin 2014	631	176
Expirant fin 2015	1 672	850
Expirant fin 2016	2 610	1 019
Expirant fin 2017	1 514	732
Expirant fin 2018	1 036	1 210
Expirant fin 2019	2 418	-
Non limitées dans le temps	46 158	29 248

17. Stocks

Les stocks se composent d'immeubles et de terrains acquis en vue de leur développement et leur revente. La ventilation des stocks par secteur est la suivante :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	199 296	190 381
Résidentiel	88 881	71 500
Lotissement	71 747	65 982
TOTAL STOCKS	359 924	327 863

La répartition des stocks par zone géographique est la suivante :

	31-12-2012	31-12-2011
Belgique	257 640	217 141
Grand-Duché de Luxembourg	43 441	49 866
Pologne	58 843	60 856
TOTAL STOCKS	359 924	327 863

La valeur comptable des stocks évolue comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
STOCKS AU 1^{ER} JANVIER	327 863	240 769
Achats de l'exercice	126 183	127 668
Cessions de l'exercice	-96 718	-41 757
Coûts d'emprunts	2 944	989
Reclassifications	-	-263
Réductions de valeurs actées	-506	-471
Réductions de valeurs reprises	158	928
MOUVEMENTS DE LA PÉRIODE	32 061	87 094
STOCKS AU 31 DÉCEMBRE	359 924	327 863
Valeur comptable des stocks mis en gage pour sûretés de crédits bancaires	335 913	274 022

Composantes par secteur des mouvements de l'exercice :

	ACHATS	CESSIONS	COÛTS D'EMPRUNTS	RECLASSIFICATIONS	DÉPRÉCIATIONS NETTES	NET
Bureaux	70 006	-58 621	2 792	-5 232	-30	8 915
Résidentiel	43 278	-32 361	152	6 630	-318	17 381
Lotissement	12 899	-5 736	-	-1 398	-	5 765
TOTAL	126 183	-96 718	2 944	-	-348	32 061

Les achats du secteur «Bureaux» concernent principalement les projets *Belair*, *Black Pearl*, *Forum*, *Château-Rempart* et *Okraglak* (Pologne); les cessions comprennent la dernière phase du projet *Forum*, la phase 2 du projet *Château-Rempart* et la vente du projet *Bitra* (Pologne).

Les achats et les ventes du secteur «Résidentiel» concernent essentiellement les projets *Bella Vita*, *Charmeraie*, *Vallée du Maelbeek*, *Forum*, *Green Hill* et *Saint-Hubert*. Les achats comprennent aussi l'acquisition de la société propriétaire de l'immeuble *Parc Seny* à Auderghem (voir note 31).

Composantes par zone géographique des mouvements de l'exercice :

	ACHATS	CESSIONS	COÛTS D'EMPRUNTS	RECLASSIFICATIONS	DÉPRÉCIATIONS NETTES	NET
Belgique	109 061	-71 219	2 681	-	-24	40 499
Grand-Duché de Luxembourg	7 719	-14 144	-	-	-	-6 425
Pologne	9 403	-11 355	263	-	-324	-2 013
TOTAL	126 183	-96 718	2 944	-	-348	32 061

RISQUE DE MARCHÉ

A l'exception des risques et incertitudes inhérents au métier exercé par le Groupe (tels que notamment une hausse significative des taux d'intérêts, le retournement du marché immobilier, l'évolution de la conjoncture économique mondiale, le désintéressement des investisseurs dans le marché immobilier, un resserrement des conditions de crédit de la part des banquiers, ...) et au vu des permis de bâtir déjà délivrés, le Conseil d'Administration est confiant dans l'obtention des permis nécessaires en vue du développement des projets actuels du Groupe et n'a pas noté aujourd'hui, sur base des informations en sa possession, de risques ou incertitudes majeurs pouvant nuire significativement aux résultats futurs du Groupe.

Les principaux risques et incertitudes sont développés dans le Rapport de Gestion.

18. Créances commerciales¹

Les créances commerciales sont relatives aux secteurs suivants :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	3 422	2 174
Résidentiel	3 470	2 893
Lotissement	5 924	5 889
TOTAL CRÉANCES COMMERCIALES	12 816	10 956

L'analyse du retard de paiement fin 2012 se présente comme suit :

	31-12-2012
Échus < 3 mois	4 112
Echus > 3 mois < 6 mois	216
Echus > 6 mois < 12 mois	367
Échus > 1 an	111

1. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable de cette rubrique reflète la juste valeur de celle-ci.

RISQUE DE CRÉDIT

Le risque de crédit est lié aux éventuelles défaillances des clients lorsqu'ils ne respectent pas leurs engagements vis-à-vis du Groupe.

De par la nature des clients qui sont essentiellement soit des investisseurs connus, soit des clients publics ou assimilés, le Groupe ne recourt à aucun instrument de couverture de risque de crédit client.

Les clients sont suivis de façon régulière et des réductions de valeur adéquates sont actées pour couvrir les montants considérés comme non recouvrables.

Au 31 décembre 2012, il n'y a pas de concentration de risque de crédit avec une seule contrepartie. Le risque maximum s'élève à la valeur comptable des créances.

Les réductions de valeur actées sur créances commerciales évoluent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
SITUATION AU 1^{ER} JANVIER	222	553
Additions	-	5
Reprises	-1	-336
MUTATIONS DE L'EXERCICE	-1	-331
SITUATION AU 31 DECEMBRE	221	222

19. Autres actifs courants¹

Les composantes de cette rubrique sont :

	31-12-2012	31-12-2011
Autres créances	7 072	10 634
dont : avances à des coentreprises, des entreprises associées et sur projets en participation	2 193	4 205
impôts (autres que sur les revenus) et TVA à récupérer	2 118	3 518
subsidés et indemnités à recevoir	1 238	1 358
autres	1 523	1 553
Charges à reporter et produits acquis	2 768	4 532
dont : sur projets en développement	1 873	3 833
autres	895	699
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	9 840	15 166

Les autres actifs non courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	4 849	9 675
Résidentiel	3 499	4 074
Lotissement	1 492	1 417
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	9 840	15 166

1. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable de cette rubrique reflète la juste valeur de celle-ci.

20. Informations relatives à l'endettement financier net¹

L'endettement financier net du Groupe est le solde entre la trésorerie et les équivalents de trésorerie et les dettes financières (courantes et non courantes). Il s'élève à -160.398 KEUR au 31 décembre 2012 contre -136.714 KEUR au 31 décembre 2011.

	31-12-2012	31-12-2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie (+)	26 918	46 964
Dettes financières non courantes (-)	135 528	109 348
Dettes financières courantes (-)	51 788	74 330
ENDETTEMENT FINANCIER NET	-160 398	-136 714

Le ratio d'endettement du Groupe (endettement financier net / fonds propres) s'élève à 85 % au 31 décembre 2012 contre 75 % à fin 2011.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles s'élèvent à 26.918 KEUR par rapport à 46.964 KEUR à fin 2011, soit une diminution de 20.046 KEUR.

Les valeurs disponibles ont évolué comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Dépôts à terme d'une durée inférieure à 3 mois	-	2 191
Valeurs disponibles	26 918	44 773
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	26 918	46 964

L'explication de la variation nette de trésorerie et équivalents de trésorerie est mentionnée à l'état consolidé des flux de trésorerie. La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont entièrement disponibles, soit pour distribution aux actionnaires, soit pour financer les projets détenus par les différentes sociétés.

DETTES FINANCIÈRES

Les dettes financières augmentent de 3.638 KEUR, passant de 183.678 KEUR au 31 décembre 2011 à 187.316 KEUR au 31 décembre 2012. Les dettes financières s'établissent comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Emprunt obligataire non subordonné échéance 21-12-2016 taux de 7 % - valeur nominale 40 MEUR au 31-12-2012/ 30 MEUR au 31-12-2011	39 363	29 403
Emprunts bancaires	96 165	79 945
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NON COURANTES	135 528	109 348
Emprunts bancaires	51 788	74 330
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES COURANTES	51 788	74 330
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES	187 316	183 678
Montant des dettes garanties par des sûretés	147 953	154 275
Valeur comptables des actifs du Groupe mis en gage pour garantie de ces sûretés	338 576	276 808

1. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable de cette rubrique reflète la juste valeur de celle-ci.

Les dettes financières ont évolué comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
DETTES FINANCIÈRES AU 1^{ER} JANVIER	183 678	88 180
Dettes contractées	81 442	100 922
Dettes remboursées	-77 804	-5 424
DETTES FINANCIÈRES AU 31 DÉCEMBRE	187 316	183 678

Toutes les dettes financières sont libellées en EUR.

IMMOBEL a réalisé en février 2012 un complément de 10 MEUR au placement privé d'obligations émis le 15 décembre 2011 aux mêmes conditions que le 1^{er} placement de 30 MEUR, soit à échéance le 21 décembre 2016 et avec un intérêt de 7 % payable annuellement à terme échu.

En mars 2012, un consortium bancaire a accordé un financement spécifique de 224 MEUR (à 100 %) dans le cadre du projet *Belair* co-développé par immobel à concurrence de 40 %; ce crédit est à échéance mars 2014.

Excepté l'emprunt obligataire, le financement du Groupe et les financements des projets du Groupe sont assurés sur base de taux à court terme, euribor de 1 à 12 mois, + marge commerciale.

IMMOBEL dispose au 31 décembre 2012 d'une ligne de crédit (Crédit Corporate signé en mai 2011) de 60 MEUR, dont 10 MEUR utilisés à fin décembre, venant à échéance en juin 2014. De plus, IMMOBEL dispose au 31 décembre 2012 de lignes de crédit bancaires confirmées de 221 MEUR dont 138 MEUR utilisés à fin décembre 2012. Ces lignes de crédit (Crédits Project Financing) sont spécifiques pour le développement de certains projets et comprennent notamment la part d'IMMOBEL dans le crédit du projet *Belair*.

Le tableau ci-après résume l'échéancier des dettes financières du Groupe :

ECHÉANT EN	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Emprunt obligataire	-	-	-	40 000	40 000 ¹
Crédit Corporate	-	10 000	-	-	10 000
Crédits Project Financing	51 788	44 445	41 720	-	137 953
MONTANT TOTAL DES DETTES	51 788	54 445	41 720	40 000	187 953

RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Sur la base de la situation au 31 décembre 2012, toute variation des taux d'intérêt de 1 % entraîne une augmentation ou une diminution annuelle de la charge d'intérêts des dettes à taux variable de 1.480 KEUR.

Dans le cadre de la mise à disposition de crédits long terme, «corporate» ou «project financing», le Groupe utilise des instruments financiers dérivés afin de couvrir les fluctuations de taux d'intérêts.

Au 31 décembre 2012, les instruments financiers dérivés conclus en vue de couvrir des risques futurs sont les suivants :

	PERIODES	OPTIONS	PRIX D'EXERCICE	MONTANTS NOTIONNELS
	02/2011 - 06/2013	CAP achetée	3,50 %	15 750
	06/2011 - 06/2014	CAP achetée	4,00 %	36 000
	09/2012 - 09/2013	CAP achetée	1,00 %	19 775
	07/2014 - 07/2017	CAP achetée	2,00 %	20 000
	03/2010 - 03/2014	IRS achetée	3,02 %	10 000
	03/2010 - 03/2014	IRS achetée	3,07 %	8 000
	03/2010 - 03/2014	IRS achetée	2,99 %	7 000
	06/2010 - 06/2013	IRS achetée	2,88 %	20 000
	07/2012 - 07/2015	IRS achetée	0,75 %	26 000
	03/2012 - 03/2014	IRS achetée	0,94 %	89 600
TOTAL				252 125

1. Le montant inscrit au bilan, 39.363 KEUR, comprend 637 KEUR de frais restant à amortir jusqu'à l'échéance en 2016.

La juste valeur des instruments financiers dérivés (de niveau 2) est déterminée sur base de modèles d'évaluation et des taux d'intérêt à terme. La variation de la juste valeur des instruments financiers est comptabilisée par le biais de l'état consolidé du résultat global.

	31-12-2012	31-12-2011
JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
Couverture de flux de trésorerie :		
- Options CAP achetées	80	20
- Options IRS achetées	-2 212	-1 827
TOTAL	-2 132	-1 807

	31-12-2012	31-12-2011
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS		
SITUATION AU 1^{ER} JANVIER	-1 807	-1 824
Variation de la période :		
- Primes payées	139	258
- Variation de juste valeur reconnue dans l'état consolidé du résultat global	-464	-241
SITUATION AU 31 DÉCEMBRE	-2 132	-1 807

Aucun instrument n'a fait l'objet d'une documentation de couverture au 31 décembre 2012.

RISQUE DE LIQUIDITÉ

Le Groupe ne s'engage dans de nouveaux projets que lorsqu'elle a le financement ad-hoc, par moyens corporate, financements spécifiques ou pré-ventes. De ce fait, le risque de liquidité lié au déroulement d'un projet est très limité.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le Groupe est soumis, pour la plupart des dettes financières mentionnées ci-avant, à certains engagements financiers. Ces engagements tiennent compte entre autre des capitaux propres, de l'endettement financier net et de la relation de celui-ci avec les capitaux propres et les stocks. Au 31 décembre 2012, tout comme les exercices précédents, le Groupe était en conformité avec tous ces engagements financiers.

RISQUE DE FLUCTUATION DES MONNAIES ÉTRANGÈRES

Le Groupe n'a recours à aucune couverture de taux de change pour ses activités de développement.

La monnaie fonctionnelle de l'activité «bureaux» actuellement développée en Pologne a été déterminée comme étant l'EUR, ce qui élimine tout risque de change.

21. Capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à 187.811 KEUR contre 182.792 KEUR au 31 décembre 2011, soit une augmentation de 5.019 KEUR. L'explication de la variation des capitaux propres totaux est mentionnée au tableau consolidé des variations des capitaux propres.

GESTION DES RISQUES LIÉS AU CAPITAL

IMMOBEL veille à optimiser sa structure de capitaux permanents par un rapport équilibré entre le capital et l'endettement long terme. L'objectif est de maximiser la valeur pour l'actionnaire tout en gardant la flexibilité financière requise pour mener à bien les projets de développement. D'autres éléments interviennent dans la prise de décision tels que le retour attendu de chaque projet et le maintien de certains ratios bilantaires.

22. Pensions et obligations similaires

Les pensions et obligations similaires couvrent les obligations du Groupe en matière d'assurance groupe. Le montant comptabilisé au bilan représente la valeur actualisée des engagements en matière de plans de retraite à prestations définies diminuée de la juste valeur des actifs du plan.

	31-12-2012	31-12-2011
MONTANTS INSCRITS AU BILAN		
Valeur actuelle des obligations	2 281	2 200
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	-1 676	-1 901
DÉFICIT DES PLANS FINANCÉS	605	299
MOUVEMENTS DES OBLIGATIONS NETTES AU BILAN		
OBLIGATIONS AU 1^{ER} JANVIER	299	346
Charge totale se décomposant comme suit :	81	115
- Coût des services rendus au cours de la période	78	93
- Coût financier	78	99
- Rendement attendu des actifs du régime	-75	-77
Cotisations du Groupe	-79	-103
Montant reconnu dans l'état consolidé du résultat global	304	-59
OBLIGATIONS AU 31 DÉCEMBRE	605	299
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 1^{ER} JANVIER	2 200	2 222
Coût des services rendus au cours de la période	78	93
Participation des employés	27	37
Coût financier	78	99
Bénéfices/(Pertes) actuariels	254	-109
Avantages payés	-356	-142
VALEUR ACTUELLE DES OBLIGATIONS AU 31 DÉCEMBRE	2 281	2 200
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 1^{ER} JANVIER	1 901	1 876
Rendement attendu des actifs du plan	75	77
Participation du Groupe	79	103
Participation des employés	27	37
Bénéfices/(Pertes) actuariels	-50	-50
Avantages payés	-356	-142
JUSTE VALEUR DES ACTIFS DU PLAN AU 31 DÉCEMBRE	1 676	1 901
Participation de l'employeur attendue pour l'exercice 2013/2012	76	104
RENDEMENT EFFECTIF DES ACTIFS DU PLAN	25	26
HYPOTHÈSES ACTUARIELLES UTILISÉES POUR DÉTERMINER LES OBLIGATIONS		
Taux d'actualisation	2,00 %	3,80 %
Taux de rendement attendu des actifs du plan ¹	-	4,10 %
Taux de croissance attendu des salaires	3,50 %	3,50 %
Taux d'inflation moyen	2,00 %	2,00 %

1. Remplacé par le taux d'actualisation.

Les régimes de retraite sont financés par une assurance de groupe. Les actifs sous-jacents sont principalement investis en obligations. Le taux de rendement attendu des actifs du plan reflète le taux d'intérêt garanti par la compagnie d'assurance. La perte actuarielle reconnue dans l'état consolidé du résultat global s'élève à -304 KEUR.

Le montant cumulé des gains et pertes actuariels reconnus dans l'état consolidé du résultat global s'élève à 120 KEUR.

Revue historique des données clés des quatre dernières années :

	2012	2011	2010	2009
Valeur actuelle des obligations	2 281	2 200	2 222	2 540
Juste valeur des actifs du plan en fin de période	1 676	1 901	1 876	1 754
Déficit des plans financés	605	299	346	786
Ajustements liés à l'expérience sur les :				
- passifs du régime	77	223	136	1 168
- actifs du régime	-50	-50	-51	-83

23. Provisions

Les composantes des provisions évoluent comme suit :

					31-12-2012	31-12-2011
Provisions attachées aux ventes					1 620	1 278
Provisions pour litiges en cours					-	2 980
Autres provisions					176	218
TOTAL DES PROVISIONS					1 796	4 476
	ATTACHÉES AUX VENTES	LITIGES EN COURS	SOUS-TOTAL	AUTRES		
PROVISIONS AU 1^{ER} JANVIER	1 278	2 980	4 258	218	4 476	5 360
Dotations	400	-	400	-	400	266
Utilisations (autres charges opérationnelles)	-58	-1 480	-1 538	-	-1 538	-1 050
Reprises (autres charges opérationnelles)		-1 500	-1 500	-	-1 500	-100
Utilisations (frais de personnel)	-	-		-42	-42	-
VARIATIONS DE L'EXERCICE	342	-2 980	-2 638	-42	-2 680	-884
PROVISIONS AU 31 DÉCEMBRE	1 620	-	1 620	176	1 796	4 476
Dont provisions courantes					1 785	1 479

La ventilation des provisions par secteur est la suivante :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	1 004	2 988
Résidentiel	697	1 062
Lotissement	95	426
TOTAL	1 796	4 476
Variation des provisions ci-avant	-2 680	
Variation des provisions liées aux pensions	2	
Variation des provisions (état consolidé des flux de trésorerie)	-2 678	

Les provisions constituées correspondent à la meilleure estimation de la sortie de ressources considérée comme probable par le Conseil d'Administration. Le Groupe n'a pas d'indication sur le montant final du décaissement, ni sur le montant du décaissement, celui-ci dépendant notamment de décisions de justice.

Les risques liés aux ventes et aux litiges en cours font l'objet de provisions lorsque les conditions de reconnaissance de ces passifs sont rencontrées. En ce qui concerne les provisions attachées aux ventes, il s'agit généralement de garanties de loyers, de bonne exécution de travaux ...

Aucune provision n'est enregistrée pour les autres litiges en cours qui concernent principalement :

- des problèmes de garantie décennale pour lesquels le Groupe a un recours contre l'entreprise générale qui à son tour est en général couverte par une assurance «garantie décennale» à cet effet,
- des recours purement administratifs concernant des permis d'urbanisme et/ou d'environnement introduits par des tiers auprès du Conseil d'Etat sans conséquence pécuniaire pour le Groupe.

24. Dettes commerciales¹

Cette rubrique se ventile comme suit par secteur :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	13 893	12 441
Résidentiel	5 231	6 156
Lotissement	2 385	2 286
TOTAL DETTES COMMERCIALES	21 509	20 883

25. Autres passifs courants¹

Les composantes de cette rubrique sont :

	31-12-2012	31-12-2011
Dettes sociales	736	611
Impôts (autres que sur les revenus) et TVA à payer	5 093	286
Acomptes reçus (principalement relatifs à des projets résidentiels)	715	3 088
Avances de coentreprises et entreprises associées	1 436	2 313
Charges à imputer et produits à reporter	1 550	1 052
Subsides d'exploitation	2 263	2 263
Autres passifs courants	3 181	1 774
TOTAL DES AUTRES PASSIFS COURANTS	14 974	11 387

1. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable de cette rubrique reflète la juste valeur de celle-ci.

Les autres passifs courants sont relatifs aux secteurs suivants :

	31-12-2012	31-12-2011
Bureaux	8 671	3 359
Résidentiel	3 943	6 832
Lotissement	2 360	1 196
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	14 974	11 387

Evolution des créances et dettes commerciales et autres créances et autres dettes¹

	31-12-2012	31-12-2011
Créances commerciales	12 816	10 956
Autres actifs courants	9 840	15 166
TOTAL DES CRÉANCES COMMERCIALES ET DES AUTRES ACTIFS COURANTS	22 656	26 122
Dettes commerciales	21 509	20 883
Autres passifs courants	14 974	11 387
TOTAL DES DETTES COMMERCIALES ET DES AUTRES PASSIFS COURANTS	36 483	32 270
SITUATION NETTE DES CRÉANCES ET DETTES D'EXPLOITATION	-13 827	-6 148

26. Variation du fonds de roulement

La variation du fonds de roulement par nature s'établit comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Stocks, incluant les acquisitions de sociétés qui ne sont pas considérées comme des activités	-30 765	-77 055
Créances commerciales	-1 859	-744
Dettes commerciales	626	4 916
Autres actifs et passifs courants	10 273	-17 052
VARIATION DU FONDS DE ROULEMENT	-21 725	-89 935

La variation par secteur est donnée à la note 1 (données financières par secteur).

1. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable de cette rubrique reflète la juste valeur de celle-ci.

27. Principaux actifs et passifs éventuels

	31-12-2012	31-12-2011
Garanties constituées par des tiers pour le compte du Groupe relatives :		
- à des stocks	42 836	48 085
- à des contrats de construction	215	215
- à d'autres actifs	111	329
TOTAL DES GARANTIES CONSTITUÉES PAR DES TIERS POUR LE COMPTE DU GROUPE	43 162	48 629
Ces garanties consistent en :		
- garanties «Marchand de biens» (acquisitions avec droits d'enregistrement au taux réduit)	13 615	13 615
- garanties «Loi Breyne» (données dans le cadre de ventes de maisons ou d'appartements en construction)	11 667	7 036
- garanties «Bonne fin d'exécution» (données dans le cadre de la réalisation de travaux)	17 769	16 718
- garanties «Autres» (bonne fin de paiement, locatives ...)	111	11 260
TOTAL	43 162	48 629
Mandat hypothécaire - Montant de l'inscription	59 631	49 036
Valeur comptable des actifs du Groupe mis en gage pour sûretés de dettes relatives à l'ensemble du patrimoine et des stocks	338 576	276 308
VALEUR COMPTABLE DES ACTIFS DU GROUPE MIS EN GAGE	338 576	276 308
Montant des dettes garanties par les sûretés ci-avant :		
- dettes non courantes	96 165	79 945
- dettes courantes	51 788	74 330
TOTAL	147 953	154 275
Engagements d'acquisition de stocks	21 412	15 124
Engagements de cession de stocks	11 199	26 607
Les engagements dont la valeur d'acquisition ou de cession ne peut être déterminée car dépendant d'événements futurs (conditions suspensives, obtention de permis, nombre de m ² constructibles ...) ne sont pas repris ci-avant.		

28. Informations sur les parties liées

La liste des filiales, coentreprises et entreprises associées est reprise à la note 31.

Les transactions entre IMMOBEL, les filiales et les coentreprises ont été éliminées en consolidation. Les relations avec des entreprises associées consistent essentiellement en prêts ou avances, dont les montants sont inscrits au bilan sous les rubriques :

	31-12-2012	31-12-2011
Autres actifs courants	1 253	1 229

1. Le Conseil d'Administration considère que la valeur comptable de cette rubrique reflète la juste valeur de celle-ci.

RELATIONS AVEC LES ACTIONNAIRES - PRINCIPAUX ACTIONNAIRES

	31-12-2012	31-12-2011
Cresida Investment S.à r.l.	24,99 %	25,00 %
JER Audrey S.à r.l.	5,53 %	5,53 %
Capfi Delen Asset Management n.v.	5,06 %	5,06 %
Fidea n.v.	3,46 %	3,46 %
KBC Assurances n.v.	-	1,73 %
Autres	60,95 %	59,22 %
Nombres d'actions représentatives du capital	4 121 987	4 121 934

RELATIONS AVEC LES PRINCIPAUX DIRIGEANTS

Il s'agit des rémunérations des Membres du Comité de Gestion, du Comité Exécutif et du Conseil d'Administration.

	31-12-2012	31-12-2011
Rémunérations	3 635	3 897
Avantages postérieurs à l'emploi	91	81
Autres avantages	9	9
TOTAL	3 735	3 987

RELATIONS AVEC D'AUTRES PARTIES LIÉES

	31-12-2012	31-12-2011
Montants enregistrés en revenus - prestations de service	1 007	0
Montants enregistrés en revenus - ventes de biens	491	-
Montants enregistrés en charges	472	276
Montants capitalisés en stocks	200	200
Montants dûs aux parties liées	124	33
Montants dûs par les parties liées	102	0

29. Evénements postérieurs à la clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2013, IMMOBEL a acquis :

- avec deux autres partenaires, chacun pour un tiers, la société anonyme de droit luxembourgeois PEF Kons Investment, propriétaire du complexe «Galerie Kons», situé face à la gare de Luxembourg,
- 50 % d'une société détenant un projet en plein centre de Varsovie.

Excepté ces 2 acquisitions, aucun événement significatif susceptible de modifier les états financiers n'est intervenu depuis la date de clôture du 31 décembre 2012 jusqu'à la date du 11 mars 2013, date à laquelle les états financiers ont été approuvés par le Conseil d'Administration.

30. Coentreprises

Les sociétés contrôlées conjointement sont mentionnées à la note 31. Les intérêts du Groupe dans ces sociétés sont rapportés en utilisant la méthode de consolidation proportionnelle par regroupement des éléments ligne par ligne. La quote-part des coentreprises dans les états financiers consolidés se détaille comme suit :

	31-12-2012	31-12-2011
Total des actifs non courants	1	2
Total des actifs courants	122 245	117 200
Total des passifs non courants	36 454	7 565
Total des passifs courants	27 915	42 718
Total des produits	20 793	6 970
Total des charges	21 015	7 828

31. Filiales, coentreprises et entreprises associées

Sociétés faisant partie du Groupe au 31 décembre 2012 :

FILIALES

DÉNOMINATION	N° D'ENTREPRISE	SIÈGE	FRACTION DU CAPITAL DÉTENUE EN % ¹
Cedet	-	Varsovie	100,00
Compagnie Immobilière de Lotissements (Lotinvest)	0451 565 088	Bruxelles	100,00
Compagnie Immobilière de Participations Financières (CIPAF)	0454 107 082	Bruxelles	100,00
Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)	0401 541 990	Wavre	100,00
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise	-	Luxembourg	100,00
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)	0403 360 741	Bruxelles	100,00
Espace Nivelles	0472 279 241	Bruxelles	100,00
Foncière Jennifer	0464 582 884	Bruxelles	100,00
Foncière Montoyer	0826 862 642	Bruxelles	100,00
Garden Point	-	Varsovie	100,00
IMMOBEL POLAND	-	Varsovie	100,00
Immobiëliën Vennootschap van Vlaanderen	0403 342 826	Bruxelles	100,00
Immobilière Deka	0417 100 196	Bruxelles	100,00
Immo-Puyhoek	0847 201 958	Bruxelles	100,00
Katavia Investment	-	Varsovie	100,00
Les Jardins du Nord	0444 857 737	Bruxelles	76,00
Okraglak Development	-	Varsovie	100,00
Project Papeblok	0831 193 097	Bruxelles	100,00
Quomago	0425 480 206	Bruxelles	100,00
SPI Parc Seny	0478 120 522	Bruxelles	100,00
The Green Corner	0443 551 997	Bruxelles	100,00
Torres Investment	-	Varsovie	100,00
Veldimmo	0430 622 986	Bruxelles	100,00
WestSide	-	Luxembourg	100,00

1. Les % de détention correspondent aux droits de vote.

COENTREPRISES

DÉNOMINATION	N° D'ENTREPRISE	SIÈGE	FRACTION DU CAPITAL DÉTENU EN % ¹
Bella Vita	0890 019 738	Bruxelles	50,00
Château de Beggen	-	Luxembourg	50,00
Espace Trianon	0450 883 417	Embourg	50,00
Fanster Enterprise	-	Varsovie	50,00
Foncière du Parc	0433 168 544	Bruxelles	50,00
Gateway	0501 968 664	Bruxelles	50,00
Ilot Ecluse	0441 544 592	Gilly	50,00
Intergénérationnel de Waterloo	0890 182 460	Brussels	50,50
RAC 1	0819 582 791	Anvers	40,00
RAC 2	0819 585 959	Anvers	40,00
RAC 3	0819 588 830	Anvers	40,00
RAC 4	0819 593 481	Anvers	40,00
Société Espace Léopold	0435 890 977	Bruxelles	50,00
Temider Enterprise	-	Varsovie	50,00
Universalis Park	0891 775 438	Bruxelles	50,00
Vilpro	0437 858 295	Bruxelles	50,00

ENTREPRISES ASSOCIÉES

DÉNOMINATION	N° D'ENTREPRISE	SIÈGE	FRACTION DU CAPITAL DÉTENU EN % ¹
DHR Clos du Château	0895 524 784	Bruxelles	33,33
Espace Midi	0402 594 342	Bruxelles	20,00
Promotion Léopold	0439 904 896	Bruxelles	35,50

ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION - NOMBRES D'ENTITÉS	31-12-2012	31-12-2011
Filiales - Intégration globale	24	22
Coentreprises - Intégration proportionnelle	16	17
Entreprises associées - Mise en équivalence	3	4
TOTAL	43	43

1. Les % de détention correspondent aux droits de vote.

Durant l'exercice 2012, le périmètre de consolidation a enregistré les mouvements suivants :

Acquisitions – entrées

- Galt spv 23 Y sp. Z.o.o. - acquisition de 100 % des titres de la société
- Gateway - société constituée le 28-11-2012, détenue à 50 %
- Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen - société constituée le 28-06-2012, détenue à 100 %
- Immo-Puyhoek - acquisition de 100 % des titres de la société
- SPI Parc Seny - acquisition de 100 % des titres de la société

Justes valeurs des actifs et des passifs relatives aux sociétés acquises

	31-12-2012
Stocks	23 970
Autres actifs	253
Trésorerie et équivalents de trésorerie	312
TOTAL DES ACTIFS	24 535
Autres passifs	353
TOTAL DES PASSIFS	353
PRIX PAYÉ	24 182
Prix d'achat payé en espèces	-24 182
Trésorerie acquise	312
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELLE	-23 870

Les acquisitions ne sont pas comptabilisées comme regroupements d'entreprises selon la norme IFRS 3 dans la mesure où les actifs et passifs acquis ne constituent pas des activités («business»). Les actifs et passifs acquis sont dès lors comptabilisés selon la norme applicable (principalement l'IAS 2 - «Stock»). Les sorties de trésorerie liées à de telles acquisitions sont classifiées comme trésorerie opérationnelle.

Sorties

- Vente de 80 % de la participation détenue dans Bitra (50 % de détention)
- Investimmo, détenue à 100 %, fusionnée par voie d'absorption par IMMOBEL
- Harmonia, détenue à 100 %, fusionnée par voie d'absorption par IMMOBEL
- Lex 2000, détenue à 50 %, fusionnée par voie d'absorption par Société Espace Léopold
- Esplanade 64, détenue à 25 %, mise en liquidation

Les cessions de sociétés dédiées à un projet sont considérées comme faisant partie de l'activité normale du groupe et sont donc reconnues en chiffre d'affaires et en coût des ventes. Les cessions sont classifiées comme trésorerie opérationnelle. Ce traitement comptable est conforme à l'acquisition de sociétés tel que décrit ci-dessus.

DÉCLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES

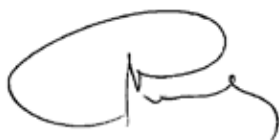
Les soussignés déclarent, qu'à leur connaissance :

- les Comptes Consolidés de la SA IMMOBEL NV et de ses filiales au 31 décembre 2012 ont été établis en conformité avec les «International Financial Reporting Standards» («IFRS») et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats consolidés du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation ; et
- le Rapport de Gestion pour l'année se clôturant le 31 décembre 2012 donne une image fidèle de l'évolution des activités, des résultats et de la situation du Groupe IMMOBEL et de ses filiales comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe IMMOBEL est confronté.

Au nom du Conseil d'Administration :



GAËTAN PIRET SPRL
Administrateur Délégué



Baron Buysse CMG CBE
Président du Conseil d'Administration

RAPPORT DU COMMISSAIRE

SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS SUR L'EXERCICE

CLÔTURÉ LE 31 DÉCEMBRE 2012

Aux actionnaires

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

RAPPORT SUR LES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS - OPINION SANS RÉSERVE

Nous avons procédé au contrôle des états financiers consolidés de la Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé : IMMOBEL SA (la « société ») et de ses filiales (conjointement le « groupe »), établis en conformité avec les normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards - IFRS) telles qu'adoptées par l'Union européenne et les dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces états financiers consolidés comprennent l'état consolidé de la situation financière clôturée le 31 décembre 2012, l'état consolidé du résultat global, l'état consolidé des variations des capitaux propres et l'état consolidé des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que les principes et méthodes comptables et les notes aux états financiers consolidés. Le total de l'actif mentionné dans l'état consolidé de la situation financière s'élève à 417.567 (000) EUR et le bénéfice consolidé (part du groupe) de l'exercice s'élève à 11.719 (000) EUR.

Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des états financiers consolidés

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement d'états financiers consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il juge nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

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

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

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les états financiers consolidés de la Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé : IMMOBEL SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du groupe au 31 décembre 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

RAPPORT SUR D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les états financiers consolidés.

Dans le cadre de notre mandat, notre responsabilité est, à tous égards significatifs, de vérifier le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons la mention complémentaire suivante qui n'est pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les états financiers consolidés:

- Le rapport de gestion sur les états financiers consolidés traite des informations requises par la loi, concorde dans tous ses aspects significatifs avec les états financiers consolidés et ne comprend pas d'informations manifestement incohérentes par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Diegem, le 12 mars 2013

Le commissaire

DELOITTE Reviseurs d'Entreprises

SC s.f.d. SCRL

Représentée par Laurent Boxus

Deloitte.

COMPTES STATUTAIRES ABRÉGÉS (EN MILLIERS D'EUROS)

Les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, sont présentés ci-dessous selon un schéma abrégé.

Conformément au Code des Sociétés belge, le Rapport de Gestion et les Comptes Annuels de la société mère, IMMOBEL SA, ainsi que le Rapport du Commissaire, sont déposés à la Banque Nationale de Belgique.

Ces rapports sont disponibles sur demande à :

IMMOBEL SA
Rue de la Régence 58
BE-1000 Bruxelles
Belgique
www.immobel.be

Le Commissaire a exprimé une opinion sans réserve sur les Comptes Annuels Statutaires d'IMMOBEL SA.

SITUATION FINANCIÈRE

	31-12-2012	31-12-2011
ACTIFS		
ACTIFS IMMOBILISÉS	93 936	105 848
Frais d'établissement	637	597
Immobilisations incorporelles	36	47
Immobilisations corporelles	1 565	1 155
Immobilisations financières	91 698	104 049
ACTIFS CIRCULANTS	176 264	207 813
Stocks	39 879	63 235
Créances à un an au plus	128 930	109 170
Placements de trésorerie	0	192
Valeurs disponibles	7 086	34 128
Comptes de régularisation	369	1 088
TOTAL DE L'ACTIF	270 200	313 661
PASSIF		
CAPITAUX PROPRES	189 467	183 645
Capital	60 302	60 302
Réserves	10 076	10 075
Bénéfice reporté	119 089	113 268
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	1 035	3 024
Provisions pour risques et charges	1 035	3 024
DETTES	79 698	126 992
Dettes à plus d'un an	50 000	83 700
Dettes à un an au plus	29 628	43 019
Comptes de régularisation	70	273
TOTAL DU PASSIF	270 200	313 661

RÉSULTAT GLOBAL

	31-12-2012	31-12-2011
Ventes et prestations	14 931	22 407
Coût des ventes et des prestations	-11 070	-13 655
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	3 861	8 752
Produits financiers	7 979	9 576
Charges financières	-5 396	-2 615
RÉSULTAT FINANCIER	2 583	6 961
BÉNÉFICE COURANT AVANT IMPÔTS	6 444	15 713
Produits exceptionnels	5 216	7 209
Charges exceptionnelles	-65	-3 996
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	5 151	3 213
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE AVANT IMPÔTS	11 595	18 926
Impôts	-3	-4
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	11 592	18 922
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE À AFFECTER	11 592	18 922

AFFECTATION ET PRÉLÈVEMENTS

	31-12-2012	31-12-2011
BÉNÉFICE À AFFECTER	124 860	120 481
Bénéfice de l'exercice à affecter	11 592	18 922
Bénéfice reporté de l'exercice précédent	113 268	101 559
RÉSULTAT À REPORTER	119 089	113 268
Bénéfice à reporter	119 089	113 268
BÉNÉFICE À DISTRIBUER	5 771	7 213
Rémunération du capital	5 771	7 213

RÉSUMÉ DES RÈGLES D'ÉVALUATION

Les **immobilisations corporelles** sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Les amortissements sont calculés de façon linéaire.

Les principaux taux d'amortissement sont les suivants:

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

Les **immobilisations financières** sont inscrites à leur valeur d'acquisition compte tenu des éventuels montants restant à libérer et des réductions de valeur y afférents. Des réductions de valeur sont actées en cas de moins-values durables.

Les **créances à plus d'un an** et les **créances à un an au plus** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable ou si la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

Les **stocks** sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents. Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur coût de revient. Les sorties de stocks sont enregistrées au prix moyen pondéré. Les commandes en cours d'exécution sont évaluées à leur coût de revient. Les résultats sont en principe dégagés à l'avancement des travaux. Des réductions de valeur sont actées en fonction de la valeur de réalisation.

Les **ventes** et les **achats** de bien immeubles sont comptabilisés à l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert de propriété soit prévue dans le compromis sous seing privé.

Les **placements de trésorerie** sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus. Ils font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

Les **valeurs disponibles** sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet de réductions de valeur lorsque la valeur de réalisation à la date de clôture est inférieure à la valeur comptable.

À la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les **provisions pour risques et charges** à constituer pour couvrir les grosses réparations ou gros entretiens et les risques découlant de l'exécution de commandes passées ou reçues, d'avances consenties, de garanties techniques après-vente ou livraison et de litiges en cours. Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

Les **dettes** sont comptabilisées à leur valeur nominale.