



BUILDING
THE FUTURE,
ADDING VALUE.

150 YEARS



IMMOBEL
since 1863

150^{jaar}

1863 — 2013

IMMOBEL is al 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. IMMOBEL is zowel bedrijvig in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed, verkavelingen en occasioneel ook het commercieel vastgoed, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, promoten en beheren. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.





02	Interview met de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder
04	150 jaar in perspectief
08	2012 in het kort
11	Financiële informatie
14	Corporate Governance
24	Vastgoedmarkt
34	Duurzame ontwikkeling
38	Vastgoedontwikkeling
40	België
58	Groothertogdom Luxemburg
64	Polen
72	Vastgoedportefeuille: overzicht
74	Beheersverslag
86	Bezoldigingsverslag
93	Geconsolideerde Jaarrekening Verkorte Statutaire Jaarrekening
128	Verslag van de Commissaris
129	Verkorte Statutaire Jaarrekening (NV)
132	Algemene inlichtingen

INTERVIEW MET DE VOORZITTER EN DE GEDELEGEERD BESTUURDER

Een strategie van geografische en sectoriële diversificatie als bescherming tegen de onzekerheid van de markt.

De economische context bleef moeilijk in 2012. Heeft dat een merkbare invloed gehad op de markten waarin u actief bent?

Baron Buysse – De economische situatie in Europa weegt op de hele vastgoedmarkt. Ook België, en meer bepaald Brussel, ontsnapt daar niet aan. De kantoormarkt stagneert al sinds enkele jaren en het is vooral de vraag die kleiner is dan voorheen. In Warschau daarentegen, bleek de kantoormarkt erg actief in 2012. We noteerden er een recordjaar wat het aantal verhuurde m² betreft.

Gaëtan Piret – In België en in het Groothertogdom Luxemburg hebben we vastgesteld dat het aantal verkopen in de residentiële sector en in de verkavelingen, sinds het tweede semester van 2012, licht is gedaald.

B.B. – Het aantal transacties daalt, niettegenstaande de historisch lage rentevoeten. We blijven echter vasthouden aan onze ontwikkelingsstrategie in de residentiële én de verkavelingsmarkt, omdat we vast geloven in het potentieel op middellange en lange termijn van deze sectoren. We merken trouwens dat er in Brussel en in Luxemburg wél vraag is naar nieuwe, kwalitatief hoogstaande en goed gelegen kantoren.

In deze negatieve conjunctuur, welke waren de krachtlijnen in de strategie van IMMOBEL gedurende het voorbije jaar?

G.P. – IMMOBEL ging verder met de ontwikkeling van projecten in de 3 sectoren waarin ze in het verleden ook al actief was. Zoals gewoonlijk was er verhuur, werden uitvoeringsvergunningen bekomen, gebouwen opgeleverd en nieuwe projecten opgestart. 2012 was echter ook het jaar van doelgerichte aankopen, alleen of in partnership. De 3 grootste aankopen waren *Parc Seny* in Brussel (residentieel), *Gateway* in Zaventem (kantoren) en *Kons* in Luxemburg (mix van kantoren, “retail” en residentieel). De aankoop van deze laatste, *Kons*, werd afgerond in februari 2013. Ook in de sector van de verkavelingen zette IMMOBEL actief haar aankoop- en diversificatiebeleid verder, met aankopen in Vlaanderen en Wallonië. Vergevoerde onderhandelingen in Polen, zouden al vanaf de eerste helft van 2013, moeten toelaten om onze positie in Warschau te versterken.

Polen wordt in de strategie van IMMOBEL dus gebruikt als motor voor ontwikkeling?

B.B. – Inderdaad, we blijven er ons terrein uitbreiden. Intussen hebben onze investeringen daar ook al resultaat opgeleverd: we hebben een aantal

gronden, die deel uitmaakten van een portfolio die we eerder hadden aangekocht, met succes doorverkocht. We zijn trouwens momenteel een aantal nieuwe opportuniteiten aan het bekijken.

G.P. – In het centrum van Poznan hebben we een beschermd kantoor- en winkelcomplex met een totale oppervlakte van 7.600 m², grondig gerenoveerd. Het gebouw, dat in september 2012 werd opgeleverd, dateert van de jaren '50, en is een opmerkelijk voorbeeld van modernistische architectuur. IMMOBEL werd voor haar aanpak beloond in de categorie “Best Modernisation of the Year” in een wedstrijd in Polen. Vandaag is 66 % van *Okraglak* verhuurd. Het IMMOBEL POLAND team, dat we in 2012 hebben opgericht om onze projecten ter plaatse te beheren, telt op dit moment ongeveer 15 mensen.

Kon IMMOBEL in 2012 en tijdens deze eerste weken van 2013 nog andere markante gebeurtenissen op haar actief schrijven?

G.P. – In Luxemburg is meer dan 75 % van *WestSide Village* verhuurd en er werd met ING een langlopende huurovereenkomst getekend voor een aanzienlijk deel van de kantoorfase van het *Kons*-project. In Brussel hebben we de laatste fase van het project

Forum ter beschikking gesteld aan de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers en hebben we met Deloitte een huurovereenkomst van lange duur getekend voor het volledige Gateway project (36.000 m²), waarin we een participatie hebben van 50 %. Wat betreft de residentiële sector werd met de bouw begonnen van *Bella Vita* (Waterloo), *Lindepark* (Tervuren) en *Charmeraie* (Ukkel). Het zijn net als *Bredene*, *Etterbeek* en *Eupen* voorbeeldprojecten in meer dan één opzicht.

We hebben al begrepen dat IMMOBEL haar aanwezigheid wil versterken in de markten waar ze traditioneel actief is en tevens haar koers wil aanhouden in Polen. Loopt er verder nog een rode draad doorheen de ambities van IMMOBEL?

B.B. – Op het vlak van aankopen leggen we ons vooral toe op goed gelegen vastgoed, wat de kans op akkoorden voor voorverhuur of voorverkoop vergroot, wat op zijn beurt zekerheid betekent voor de projecten en het ontwikkelingsrisico beperkt.

G.P. – Wij richten ons, zowel voor de residentiële sector als voor de kantoren, op investeringen die ons, op korte of middellange termijn, de hoogste kansen bieden op - althans voor een groot deel van het project - langdurige huurovereenkomsten met

tophuurders voor de kantoren, of verkopen bij aanvang van de bouwfase voor de residentiële projecten.

Is geografische diversificatie nog altijd de toekomst voor IMMOBEL?

G.P. – Zeer zeker. We blijven onze strategie van diversificatie aanhouden: geografisch, sectorieel, maar ook wat betreft de eindinvesteerder, en dit nu al sinds een 6-tal jaren. Het is hét instrument bij uitstek om ons in dekken tegen een wisselvallige markt. Eind 2012 vertegenwoordigden België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen respectievelijk 72 %, 12 % et 16 % onze portfolio, alle sectoren samen.

Eind vorig jaar hadden we een portefeuille in evenwicht, met 190.000 m² residentiële projecten, 153.000 m² kantoren en 416 ha verkavelingen (telkens aandeel van de Groep). Samen met partners, ontwikkelt IMMOBEL zowat 650.000 m² kantoren en residentiële projecten, in België, Luxemburg en Polen samen.

Bent u tevreden over de resultaten die IMMOBEL boekte in 2012?

B.B. – In de huidige economische context zijn de resultaten van 2012 meer dan behoorlijk te noemen, ook liggen ze achter op de cijfers van 2011. De resultaten van een groep zoals IMMOBEL moe-

ten over een langere periode bekeken worden, want de projecten hebben een levensduur van 5 tot 10 jaar. Daardoor willen de resultaten van jaar tot jaar nog wel eens verschillen.

G.P. – De laatste jaren heeft IMMOBEL fors geïnvesteerd in de aankoop van nieuwe projecten. Deze projecten, zorgvuldig geselecteerd, zouden de nodige cash-flow en resultaten moeten genereren in de toekomst. Bijzondere aandacht werd besteed aan de het verkorten van de termijnen voor de ontwikkeling van deze projecten, en aan de beheersing van de risico's die eraan verbonden zijn. Tot slot worden in alle projecten van IMMOBEL de normen voor duurzame ontwikkeling geïntegreerd, zoals blijkt uit de BREEAM-certificaten die we mochten ontvangen en uit de erkenning van de kwaliteit van de gebouwen die IMMOBEL ontwikkelt door de autoriteiten of andere instanties. Zo werd bijvoorbeeld het *Black Pearl* gebouw door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verkozen tot "Voorbeeldgebouw 2012" voor zijn opmerkelijke energie- en milieuprestaties.

B.B. – Onze medewerkers en partners zetten zich elke dag opnieuw in om onze projecten in goede banen te leiden. We willen ze daar hartelijk voor bedanken. We danken ook onze klanten die meegaan in onze lange termijn benadering. En "last, but certainly not least" zeggen we "dank u" aan onze aandeelhouders en banken voor de steun en het vertrouwen.



Baron Buysse CMG CBE,
Voorzitter van de Raad van Bestuur
& Gaëtan Piret¹, Gedelegeerd Bestuurder

1. bvba

150 JAAR *in perspectief*

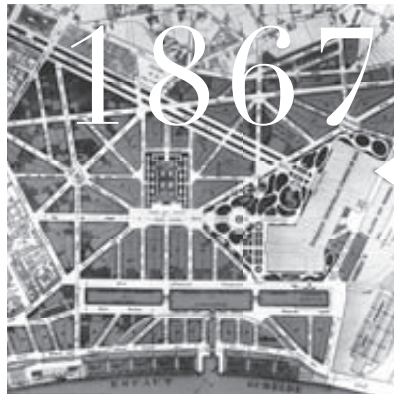
IMMOBEL, opgericht onder de naam van de Immobiliën Vennootschap van België, is beursgenoteerd sinds 1863.

ONTSTAAN

Op 9 juli 1863 richten de heren J.R. Bischoffsheim - voorzitter -, Henri de Brouckère en Jules Malou de Immobiliën Vennootschap van België op, met de financiële steun van de Generale Maatschappij. Hun ambitie? De stedenbouwkundige uitdagingen aangaan die waren ontstaan tengevolge van de industrialisering.



1863



1867

DE EERSTE *STEEN*

De Immobiliën Vennootschap van België, met de Generale Maatschappij als eerste aandeelhouder, stelt zich tot doel om terreinen in en rond Brussel en de fortengordel in Antwerpen-Zuid, te onwikkelen.



1879

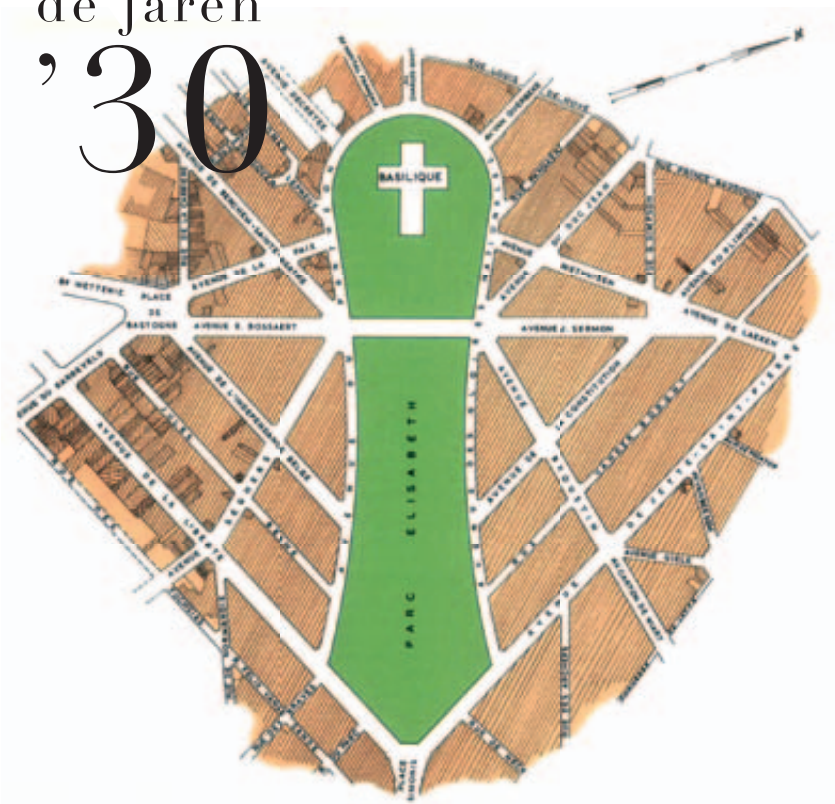
AMBITIEUZE PROJECTEN

De Vennootschap voert een ambitieus stadsontwikkelingsproject in Brussel uit. Dit omvat de inrichting van sociale woningen, de bouw van een overdekte markt in Sint-Joost en van het Zuidpaleis, de sanering van een wijk van 10 ha in het stadscentrum, de aanleg van de vijvers van Elsene en het plein "Koningstuin", onder impuls van Leopold II.

ZICHT *op de* BASILIEK

Via haar filiaal Quartier Léopold II ontwikkelt de Immobiliën Vennootschap van België meer dan 80 ha rond de Basiliek van Koekelberg.

de jaren
'30



DE GROENE RAND

De Immobiliën Vennootschap van België breidt haar actieradius uit tot het hele land. Er worden grote projecten opgezet in de groene buitenwijken, om te voldoen aan de vraag naar meer leefruimte. De verkavelingsprojecten zijn in volle expansie.

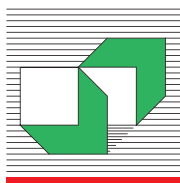


EEN NIEUW ELAN

De integratie van de Compagnie Jacques de Duve in 1977, versterkt de beheer- en consultancypijler van de Vennootschap. De participatie in de aankoop van het Glaverbel-gebouw en de renovatie en verkoop van de voormalige zetel van de Union Minière aan de Generale Bank, illustreren deze nieuwe dynamiek.

De FACTOR FORMAAT

Door de fusie met het Consortium Immobiel verwerft de Immobiliën Vennootschap van België een vastgoedportefeuille die haar verzekert van regelmatige inkomsten. Die operatie wordt een jaar later gevolgd door een kapitaalsverhoging, met inschrijving in contanten. Daardoor verdrievoudigt het eigen vermogen van de onderneming.



1987

CIBIX

De grote interesse van investeerders voor vastgoedbevak doet de Vennootschap beslissen om Cibix op te richten. Daar brengt ze een deel van haar vastgoedportefeuille en ook gebouwen van derden in. Cibix is van bij de oprichting de op twee na grootste vastgoedbevak qua omvang in België. De eerste beursnotering dateert van 18 mei 1998. Cibix specialiseert in topkantoorgebouwen, die vooral in Brussel gelegen zijn.

1998

C I B I X

1988

INVESTIMMO

De Vennootschap neemt Investimmo over. Investimmo wordt de vastgoedpijler gespecialiseerd in projectontwikkeling, hoofdzakelijk in de Brusselse rand en in het Vlaams Gewest.

GROEP DE WAELE

Onder impuls van Tractebel leidt een toenadering tot de groep De Waele tot de overname door de Vennootschap van de holdingmaatschappij van die groep. Zo wordt meteen een portefeuille van ontwikkelingsprojecten in de Brusselse agglomeratie ingebracht. Die fusie is het begin van een expansie in de ontwikkeling van kantoorgebouwen.



1991

EOREAL BELGILUX - Brussel
(Anderlecht) - Assar Architects



2001

TERUG naar de BASIS

2001 is een keerpunt in de geschiedenis van de Immobiliën Vennootschap van België, met een vermindering van de schuldenlast, de verkoop van activa en een terugkeer naar de basisactiviteit van vastgoedpromotie en -ontwikkeling.

Cibix fuseert met Befimmo.

2007

NIEUWE PERSPECTIEVEN

2007 wordt gekenmerkt door de komst van een nieuwe referentie-aandeelhouder, de samenstelling van een nieuwe Raad van Bestuur, de benoeming van een nieuwe Voorzitter en van een nieuwe Gedelegeerd Bestuurder. De Vennootschap herzielt haar strategie.

ELLIPSE · Brussel (Schaarbeek) ·
Art&Build en Montois Partners

2008



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL

De Immobiliën Vennootschap van België beslist om voortaan haar beursnaam IMMOBEL te gebruiken. De Vennootschap richt zich volledig op haar drie hoofdactiviteiten in twee landen: België en het Groothertogdom Luxemburg.

OKRAGLAK · Poznan ·
RKW Rhode Kellerman Wawrowsky

2010

150 jaar
1863 – 2013

2013

150 JAAR

IMMOBEL viert haar honderdvijftigste verjaardag. IMMOBEL is en blijft een referentie in de vastgoedsector dankzij haar focus op duurzaamheid, haar langetermijnvisie en haar aandacht voor de grote maatschappelijke uitdagingen.

CENTRAAL- EUROPA

De oude referentie-aandeelhouder maakt plaats voor een nieuwe. De industriële ervaring van deze aandeelhouder, ook actief in vastgoed, opent nieuwe horizonten voor IMMOBEL, met een ingrijpende omvorming van de Vennootschap tot gevolg. Met de steun van de nieuwe aandeelhouder wordt Polen een belangrijke ontwikkelingspijler.

2012 *in het* KORT

Belangrijke aankopen en projectontwikkelingen ten belope van 126 MEUR



PARC SENY · Brussel (Oudergem) · A2RC

AANKOPEN *in* BELGIË

- Met het oog op de ontwikkeling van het project *Gateway*, ondertekende IMMOBEL met Codic een 50/50 partnershipovereenkomst. Het project is gelegen in het hart van de luchthaven van Zaventem (vroegere terminal) en betreft de bouw/renovatie van 36.000 m² kantoren.
- IMMOBEL heeft de vennootschap overgenomen die eigenaar is van *Parc Seny* (13.000 m²) in Brussel (Oudergem). Het voormalige kantoorgebouw wordt omgevormd tot een modern wooncomplex waarin de meest geavanceerde milieutechnologie wordt geïntegreerd.
- In het kader van haar verkavelingsactiviteiten, heeft IMMOBEL in 2012 voor een totaal van 34 ha gronden aangekocht of de controle erover verworven met het oog op de verkaveling ervan. Tevens werden er akkoorden afgesloten met het oog op de aankoop van nog eens 17 ha grond, verspreid over de vijf provincies van het Vlaams Gewest.



FORUM · Brussel · Archi 2000

VERKOPEN *in* BELGIË

- Zoals gepland, werden de werken van fase 2 van het project *Château-Rempart* in Doornik (5.633 m² kantoren en vergaderzalen verhuurd aan de Regie der Gebouwen voor de FOD Justitie) in 2012 voltooid. Zo kon ook de laatste etappe afgerond worden van de verkoop die al in 2011 afgesloten werd aan een privé-investeerder en aan de Caisse d'Epargne Nord France Europe.
- In 2012 heeft IMMOBEL 90 appartementen verkocht (alleen of in partnership).



CHÂTEAU-REMPART · Doornik · Yellowstone

OPLEVERING

De bouwwerken van fase 2 van het project Forum in Brussel werden beëindigd in december 2012. Het gaat om 18.547 m² kantoren die eind 2009 werden voorverkocht aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers.

Het gebouw, dat het BREEAM-certificaat "Very Good" mocht ontvangen, werd op 21 december 2012 door de koper aanvaard.

VERHUUR in LUXEMBURG

De bezettingsgraad van het gebouw *WestSide Village* ging van 41 % naar meer dan 70 % in 2012.

WESTSIDE VILLAGE · Capellen ·
Assar Architects



AWARD in POLEN

In september 2012 werd de ingrijpende renovatie van het *Okraglak*-project beëindigd. *Okraglak* werd bekroond in de categorie "Best Modernisation of the Year" in de wedstrijd die jaarlijks georganiseerd wordt door het "Central & Eastern European Construction & Investment Journal".

VERHUUR in BELGIË

- IMMOBEL ontwikkelt de *Belair*-site (64.308 m² bovengrondse kantooruimte) in Brussel in partnership (40 %). Het grootste deel van het kantoorgebouw (fase 1) werd al in 2011 verhuurd aan de Regie der Gebouwen (bestemd voor de Federale Politie). In mei 2012 werd een aanhangsel getekend voor de rest van het gebouw.
- De kantoren in het project *Gateway* (36.000 m² bovengrondse kantooruimte) zijn volledig voorverhuurd aan Deloitte, voor een duur van 18 jaar en onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

PUBLIEK-PRIVATE samenwerking

IMMOBEL werd samen met een partner geselecteerd voor de uitvoering van PPS-projecten (Publiek-Private Samenwerking) in Grez-Doiceau (Gastuche) (ongeveer 220 woningen in Waals-Brabant) en Knokke (42 appartementen in West-Vlaanderen).

LINDEPARK · Tervuren ·
Jaspers, Eyers & Partners - A-concept



OKRAGLAK · Poznan · RKW Rhode Kellerman Wawrowsky

VERGUNNINGEN

Lindepark · Tervuren In mei 2012 verkreeg IMMOBEL de vergunningen met betrekking tot fase 1: dit zijn 45 appartementen op een totaal van 60, waarvan er 6 bestemd voor sociale huisvesting.

De werken werden gestart in februari 2013. Op 31 december 2012 waren er al 28 appartementen gereserveerd.

CLOS DÉL WÈDE, rue Basse Hez ·
Bolland



FINANCIERING

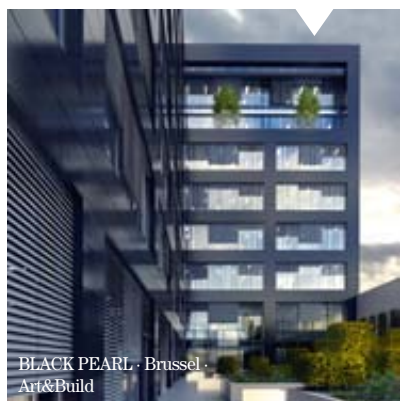
- In 2012 verkreeg of vernieuwde IMMOBEL, alleen of met partners, kredietlijnen voor ongeveer 470 MEUR (100 % participatie), met betrekking tot 8 projecten.
- De Groep vernieuwde ook haar kredietlijn bestemd voor "Verkavelingen", voor een totaal bedrag van 50 MEUR en met een looptijd van drie jaar.

START WERKEN

- **Bella Vita · Waterloo** Na het verkrijgen van de nodige uitvoerbare vergunningen is IMMOBEL (participatie van 50 %) van start gegaan met de infrastructuurwerken. Het project werd met succes op de markt gebracht: op 31 december 2012 was 34 % van de geplande wooneenheden gereserveerd.
- **Black Pearl · Brussel** Na aflevering van de uitvoerbare vergunningen in 2011 en van zodra de laatste huurder het gebouw had verlaten, werd in april 2012 gestart met de afbraak en de heropbouw van dit kantoorproject van 11.000 m². Naast het BREEAM-certificaat "Excellent", zal *Black Pearl* ook genieten van het label "Passiefgebouw" en werd het op 19 februari dit jaar bekroond als "Voorbeeldgebouw 2012" door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



BELLA VITA · Waterloo ·
SM "FCM Architects -
Baudouin Courtens & Associés"



BLACK PEARL · Brussel ·
Art&Build

- **Charmeraië · Ukkel** Na de uitvoering van de infrastructuurwerken in 2011 en de aflevering van de vergunningen voor de eerste fase in juli 2012, is IMMOBEL (participatie van 80 %) begonnen met de bouw van het eerste appartementsgebouw en 8 huizen op deze uniek gelegen site die aan een beschermd groengebied Natura 2000 paalt. Het volledige project betreft 39 woonhuizen en 32 appartementen.
- **Duinenzicht · Bredene** IMMOBEL (participatie van 50 %) zette in september 2012 de werken in voor de bouw van een gebouw van 24 appartementen op een terrein dat in de onmiddellijke nabijheid van de Noordzee gelegen is. Eind 2012 was 50 % van de appartementen al verkocht. Het project, dat ook infrastructuurwerken en een verkaveling (intussen al volledig verkocht) omvat, zal voltooid worden in 2015, met de ontwikkeling van een tweede gebouw van 25 appartementen.
- Uitvoering van grootscheepse infrastructuurwerken in het Waals Gewest.

OVERDRACHTEN *in* LUXEMBURG

In 2012 werden de eerste 3 gebouwen, namelijk B4, B5 en B6, in het project *Green Hill* opgeleverd. De verkoop liep zeer vlot: in de loop van het jaar 2012 werden ruim 45 appartementen verkocht. Eind 2012 waren 118 appartementen van de 164 die op de markt werden aangeboden, verkocht.

GREEN HILL · Luxemburg Stad
(Dommeldange) · Christian Bauer
& Associés



DUINENZICHT · Bredene ·
Architectenburo Berkeïn

VERKOOP *in* POLEN

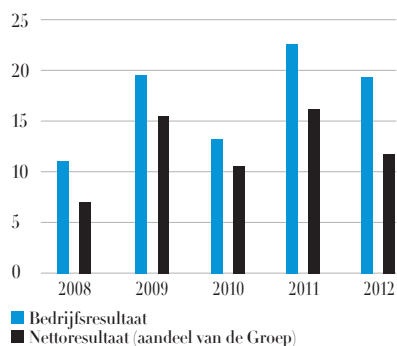
In maart 2012 verkocht IMMOBEL 80 % van haar 50 % aandeel in de vennootschap die eigenaar is van een grond in Warschau, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 65.000 m² kantoorruimte (Wronia/Prosta straat).

VARIA (POLEN)

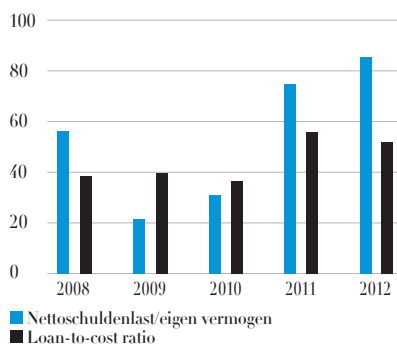
Gezien het toenemend aantal projecten, heeft IMMOBEL POLAND haar team (dat op het einde van het jaar uit ongeveer 15 mensen bestond) versterkt met een aantal medewerkers die gespecialiseerd zijn in de ontwikkeling van kantoor- en handelsruimte.

FINANCIËLE INFORMATIE

**Geconsolideerd
bedrijfsresultaat /
nettoresultaat (MEUR)**

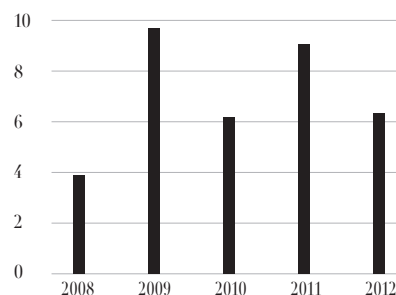


**Ratio nettoschuldenlast /
eigen vermogen (%)
en loan-to-cost ratio* (%)**



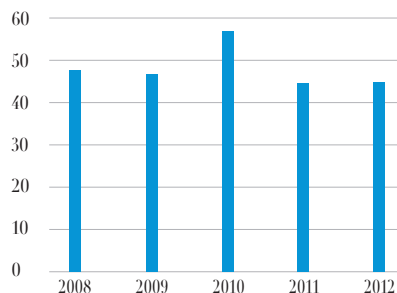
De netto financiële schuldenlast omvat alle financiële schulden (kort- en langlopend) verminderd met de geldmiddelen en kasequivalenten.
* Financiële schulden/voorraden

**Rendement op eigen
vermogen (%)**

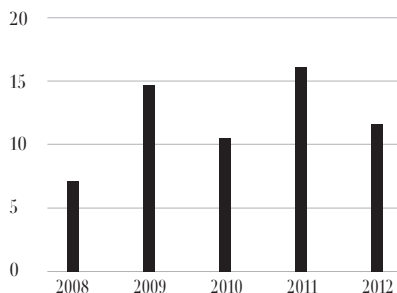


Het rendement op het eigen vermogen wordt berekend ten opzichte van het gemiddelde van het eigen vermogen in het begin en aan het einde van het boekjaar.

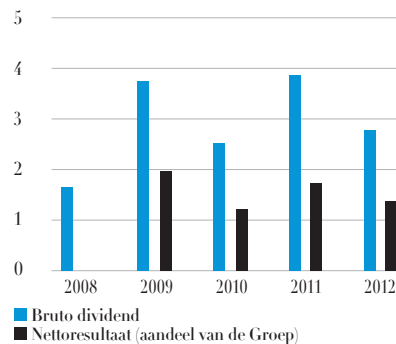
**Gearing ratio: eigen
vermogen / totaal activa (%)**



**Nettowinst uit voortgezette
bedrijfsactiviteiten (MEUR)**



**Nettoresultaat en bruto
dividend per aandeel (EUR)**



BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)

RESULTATENREKENING	2008	2009	2010	2011	2012
Bedrijfsopbrengsten	58,5	113,0	85,6	81,1	133,7
Bedrijfskosten	-47,4	-93,5	-72,4	-58,6	-114,3
Bedrijfsresultaat	11,1	19,4	13,2	22,6	19,4
Financieel resultaat	-4,3	-4,0	-4,9	-5,4	-6,8
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	2,3	0,0	2,9	0,3	0,0
Resultaat vóór belastingen	9,1	15,4	11,2	17,5	12,6
Belastingen	-2,0	-0,7	-0,7	-1,3	-0,9
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	7,1	14,7	10,5	16,2	11,7
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	-0,2	0,9	0,0	0,0	0,0
Resultaat van het boekjaar	6,9	15,6	10,5	16,2	11,7
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	6,9	15,6	10,6	16,2	11,7

FINANCIËLE POSITIE	2008	2009	2010	2011	2012
ACTIVA					
Vaste activa	15,9	13,2	11,4	5,8	7,7
Immateriële vaste activa en goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	2,9	3,4	3,6	2,5	3,9
Financiële vaste activa	12,7	9,3	7,5	1,3	2,4
Overige	0,3	0,6	0,3	1,0	1,4
Vlottende activa	303,3	345,3	292,1	401,0	409,9
Voorraden	262,0	260,3	240,8	327,9	359,9
Thesaurie	15,8	67,7	34,2	47,0	26,9
Overige	25,5	17,3	17,1	26,1	23,1
Totaal der activa	319,2	358,5	303,5	406,8	417,6

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2008	2009	2010	2011	2012
Totaal eigen vermogen	152,7	168,7	172,1	182,8	187,8
Langlopende verplichtingen	86,6	69,3	71,9	112,6	136,1
Financiële schulden	71,2	58,8	65,6	109,3	135,5
Overige	15,4	10,4	6,3	3,3	0,6
Kortlopende verplichtingen	79,9	120,5	59,4	111,4	93,7
Financiële schulden	30,5	44,9	22,5	74,3	51,8
Afgeleide financiële instrumenten	1,5	2,2	1,8	1,8	2,1
Overige	47,9	73,4	35,1	35,2	39,8
Totaal der passiva en eigen vermogen	319,2	358,5	303,5	406,8	417,6

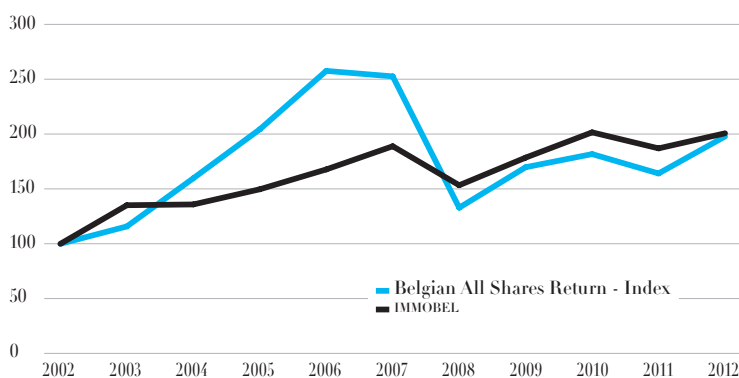
GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)	2008	2009	2010	2011	2012
Cashflow ¹	0,7	17,2	8,5	14,0	8,0
Nettowinst, aandeel van de Groep	6,9	15,6	10,6	16,2	11,7
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	152,7	168,7	172,2	182,8	187,8
Beurskapitalisatie	61,8	101,8	130,2	101,8	116,4

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR)	2008	2009	2010	2011	2012
Aantal aandelen (in duizenden) aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Cashflow	0,2	4,2	2,1	3,4	1,9
Nettowinst, aandeel van de Groep	1,7	3,8	2,6	3,9	2,8
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	37,1	40,9	41,8	44,4	45,6
Gewoon bruto dividend	0,0	2,0	1,25	1,75	1,40
Gewoon netto dividend	0,0	1,5	0,94	1,3125	1,05

BEURSCIJFERS	2008	2009	2010	2011	2012
Koers op 31 december (EUR)	15,0	24,7	31,6	24,7	28,3
Hoogste notering (EUR)	43,4	24,7	32,9	34,0	28,9
Laagste notering (EUR)	11,2	11,0	23,0	23,4	24,2
Koers/netto boekwaarde	0,4	0,6	0,8	0,6	0,6
Bruto return op 1 jaar ²	-31,7 %	64,8 %	36,0 %	-17,8 %	21,5 %
Bruto dividend/koers	0,0 %	8,1 %	4,0 %	7,1 %	5,0 %
Netto dividend/koers	0,0 %	6,1 %	3,0 %	5,3 %	3,7 %

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



11,7

MEUR
geconsolideerd netto
bedrijfsresultaat

360

MEUR
projecten in portefeuille

- Nettoresultaat zonder de niet uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen...) en de niet geïnde opbrengsten (reële waarden...)
- Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden en kapitaal terugbetalingen betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode)/ eerste koers van de periode

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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

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

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

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

I. Beslissingsorganen (op 31 december 2012)

DE RAAD VAN BESTUUR

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



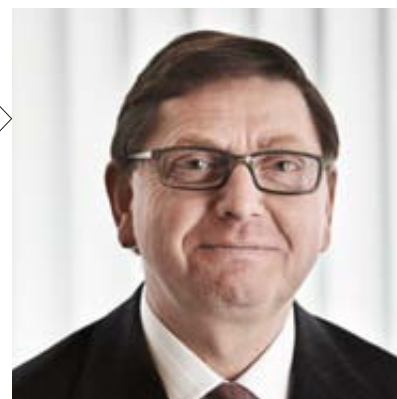
► Baron BUYSSE

CMG CBE, 67 jaar, na een internationale carrière in Londen, als Executive Director van BTR Plc en Chief Executive Officer van Vickers Plc, is hij tegenwoordig Voorzitter van Bekaert, een bedrijf dat deel uitmaakt van de Bel20. Hij ligt aan de basis van de Code Buisse voor Corporate Governance, die bestemd is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. Hij is Voorzitter van het College van Censoren van de Nationale Bank van België en Bestuurder of Voorzitter van andere instellingen.



► Gaëtan PIRET¹

54 jaar, behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Université Libre de Bruxelles. Hij is PMD 1989 van Harvard Business School, Fellow Member van The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) en Lid van het BIV. Hij startte bij de Immobiliën Vennootschap van België in 1992 en is er sinds 29 juni 2007 Gedelegeerd Bestuurder. Hij is ook onder meer Bestuurder van SITQ Les Tours SA (Caisse de Dépôt et Placement du Québec) en van BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).



► Didier BELLEENS²

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





► **Maciej DROZD**

48 jaar, behaalde zijn diploma aan de Faculteit Wijsbegeerte en Sociologie en de Faculteit Management van de Universiteit van Warschau. Hij behaalde ook een MBA aan de Universiteit van Illinois, in Urbana-Champaign. Hij startte bij Eastbridge in 1995. Sinds juni 2009 is hij Bestuurder en CFO van Eastbridge Group en Lid van het Comité van Toezicht van de EM&F Group. Sinds 2002 is hij lid van de Raad van Bestuur en CFO van de afdeling Commercial Real Estate van Eastbridge Group. Voordien werkte hij als CFO voor verschillende Poolse bedrijven.

► **Dany DWEK**

54 jaar, is sinds 1985 actief in de vastgoedsector (residentieel vastgoed, commercieel vastgoed en kantoren). Hij heeft, alleen of in partnership (met o.a. Interparking en de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)), talloze projecten opgestart, ontwikkeld en beheerd, zowel in binnen- als buitenland, meer bepaald in Centraal-Europa en de Verenigde Staten. In 1992 was hij één van de eersten die grote kantoorgebouwen aankocht in het financiële district van Manhattan, New York, om ze vervolgens te converteren naar wooneenheden. Hij is aandeelhouder en Lid van de Raad van Toezicht van Eastbridge.

► **Maciej DYJAS**

49 jaar, studeerde af in Informatica en Bedrijfsbeheer aan de Universiteiten van Warschau en Stuttgart. In 1994 startte hij bij Eastbridge. Momenteel is hij CEO van Eastbridge Group en Voorzitter van EM&F Group. Hij is verantwoordelijk voor de groei strategie van de groep, het beheer van de bedrijfsactiviteiten in Europa en de Verenigde Staten en de relaties met partners en investeerders. Voordien werkte hij bij consultancybedrijven in Europa en in de Verenigde Staten. Hij is lid van de Poolse Business Club, van de Duits-Poolse Kamer van Koophandel en van de Vereniging van Duitsers in Polen.



► **Marc GROSMAN**

58 jaar, heeft zijn Master van het Institut Supérieur de Gestion vervolledigd met een MBA aan de Harvard Business School, dat hij in 1982 behaalde. Hij is sedert 1978 mede-oprichter en CEO van Celio, de nummer 1 in herenmode in Europa, met 1.600 winkels in 65 landen. Sinds 2006 is hij meerderheidsaandeelhouder van het damesmodemerk Jennyfer. Hij is ook Lid van de Raad van Toezicht van Eastbridge Sàrl en Bestuurder van Bata Shoes.



► **Marek MODECKI**

54 jaar, heeft een diploma Rechten behaald aan de Universiteit van Warschau. Hij heeft eveneens Internationaal Recht gestudeerd aan het Max Planck Instituut en Rechten aan de Universiteit van Hamburg. Sinds 1997 is hij Partner bij Concordia, een investeringsmaatschappij met vestigingen in Warschau en Brussel en gespecialiseerd in M&A transacties en corporate finance, in Polen en Europa. In 2006-2008 werkte hij als Senior Banker voor Concordia Espirito Santo Investment, een joint venture tussen Concordia en de Portugese groep Espirito Santo Group. Momenteel is hij Lid van de Raad van Toezicht van Pegas Nonwovens SA (Tsjechische Republiek), en Empik M&F SA.

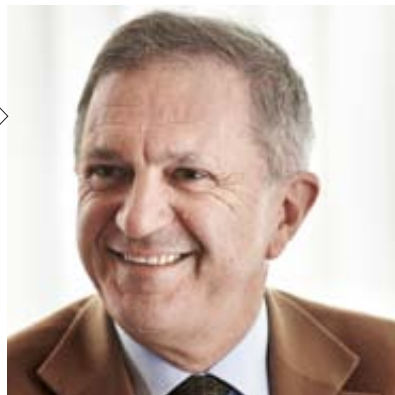


► **Wilfried VERSTRAETE**

54 jaar, studeerde Economische Wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde een Master in Financieel Management aan VLEKHO Brussel. Hij volgde ook het IEP-programma van INSEAD. Hij is momenteel Voorzitter van het Uitvoerend Comité van de groep Euler Hermes, lid van Allianz, dat hij in 2007 vervoegde als CFO van Allianz Global Corporate & Specialty. Van mei 2004 tot oktober 2006 was hij Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nederlandse kredietverzekeraar Atradius NV. Van 1996 tot 2004 was hij Chief Financial Officer van achtereenvolgens Mobistar, Wanadoo en Orange, die deel uitmaken van Groupe France Télécom.

► **Laurent WASTEELS**

57 jaar, behaalde in 1981 zijn Licentie in de Economische en Sociale Wetenschappen (FNDP Namur). Hij volgde ook het programma Entrepreneurial Management aan de Universiteit van Boston. Momenteel is hij Bestuurder van de Compagnie Européenne de Constructions Immobilières SA en Zaakvoerder van Antibes Investissements Sàrl. Hij is Economisch en Sociaal Adviseur van de Prinselijke Regering en Ere-Consul van het Koninkrijk België in het Vorstendom Monaco, twee openbare mandaten die hij in Monaco uitoefent.



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

Samenstelling van de Raad van Bestuur

NAAM	FUNCTIE	DATUM EERSTE BENOEMING	EINDE MANDAAT	PROFESSIONEEL ADRES
Baron BUYSSE	Voorzitter van de Raad (Onafhankelijk)	13 november 2007	2016	c/o Bekaert NV, Diamant Building, Auguste Reyerslaan 80, 1030 Brussel
Gaëtan PIRET¹	Gedelegeerd Bestuurder	10 mei 1995	2015	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Didier BELLENS²	Bestuurder (Onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Belgacom NV, Koning Albert II-laan 27, 1030 Brussel
Maciej DROZD	Bestuurder	8 september 2010	2013	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Dany DWEK	Bestuurder	24 mei 2012	2016	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Maciej DYJAS	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Marc GROSMAN	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium, Marcel Broodthaersplaats 8b2, 1060 Brussel
Marek MODECKI	Bestuurder (Onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Concordia Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 65/79, PL-00-697 Warschau (Polen)
Wilfried VERSTRAETE	Bestuurder (Onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Euler Hermes SA, 1 rue Euler, F-75008 Parijs (Frankrijk)
Laurent WASTEELS	Bestuurder (Onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Wasteels S.à r.l., 5 allée Guillaume Apollinaire, MC-98000 Monaco

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

Activiteitenverslag

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in augustus en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2012 vergaderde de Raad zes keer.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL zal de volgende jaren inspanningen leveren inzake genderdiversiviteit. De wet zal ten vroegste pas op 1 januari 2017, en misschien maar in 2019, van toepassing zijn op de Raad van Bestuur. Ten dien einde is het Comité reeds in 2012 bijeengekomen. Tijdens dit comité is besloten om aan de Raad van Bestuur een denkoefening voor te stellen aangaande hun toekomstige evolutie en de implicaties hiervan voor IMMOBEL.

DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het Audit & Financieel Comité

Het Audit & Financieel Comité (hierna "AFC" genoemd) verleent de Raad van Bestuur assistentie op het vlak van bewaking van de financiële verslagen en financiële informatie bestemd voor de Aandeelhouders en voor derden, op het vlak van toezicht op de kwaliteit van de interne controle en van het risicobeheer, de opvolging van de taken die de commissarissen uitvoeren, en de opvolging van de thesaurie en van de financiering van de Vennootschap.

Het AFC bestaat uit minstens drie Bestuurders die geen uitvoerende bevoegdheden hebben binnen IMMOBEL, waarvan een meerderheid onafhankelijke Bestuurders zijn en waarvan ten minste één Lid beschikt over de nodige deskundigheid inzake boekhouding en audit.

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

Samenstelling:

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

In 2012 kwam het AFC vier keer samen, op vraag van zijn Voorzitter.

Het Bezoldigings- & Benoemingscomité

De hoofdopdracht van het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierna "BBC" genoemd) is aan de Raad van Bestuur voorstellen doen in verband met bezoldigingen (elementen van de bezoldiging van de Bestuurders, van de Leden van het Management Comité en van het Uitvoerend Comité, van de bedrijfsleiders en van de personen die instaan voor het dagelijks beheer, beleid van aandeelhouder- schap van de bedienden,...), en in verband met benoemingen (benoeming of herverkiezing van de Leden van de Comités, ...). Het BBC bereidt, in toepassing van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010, het Bezoldigingsverslag voor dat de Raad van Bestuur in zijn Corporate Governance Verklaring opneemt, dat op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal besproken worden (infra p.86).

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

De Gedelegeerd Bestuurder neemt met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het BBC wanneer dit de bezoldiging behandelt van de andere uitvoerende Bestuurders, van de andere Leden van het Management Comité als- ook van de andere Leden van het Uitvoerend Comité.

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

Samenstelling:

Didier BELLENS, Voorzitter,
Dany DWEK,
Marek MODECKI en
Laurent WASTEELS, Leden.

In 2012 kwam het BBC vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

Het Investerings- & Activabeheercomité

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

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

De Leden van het IAC worden door de Raad van Bestuur benoemd voor maximaal vier jaar. De Gedelegeerd Bestuurder is de Voorzitter van het IAC.

Samenstelling:

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

In 2012 kwam het IAC vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

HET MANAGEMENT COMITÉ

De voornaamste taken van het Management Comité bestaan eruit:

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

Samenstelling:

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

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

In 2012, kwam het Management Comité vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

Het curriculum vitae van de Leden van het Management Comité kan als volgt worden samengevat:

HET UITVOEREND COMITÉ

De rol van het Uitvoerend Comité bestaat in het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook in het dagelijks beheer van de activiteiten. Het voert de beleidslijnen van IMMOBEL uit, die de Gedelegeerd Bestuurder acht deel uit te maken van de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité.

Onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder,

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

Samenstelling:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Pierre DELHAISE¹,
Bartłomiej HOFMAN²,
Philippe HELLEPUTTE³,
Christian KARKAN⁴,
Sophie LAMBRIGHS⁵,
Jean-Louis MAZY⁶,
Joëlle MICHA⁷,
Paul MUYLDERMANS⁸ en
Philippe OPSOMER⁹, Leden.

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

Het curriculum vitae van de Leden van het Management Comité en het van het Uitvoerend Comité kan als volgt worden samengevat:

1. Head of Legal Services en verzorgt het Secretariaat van het Uitvoerend Comité
2. Head of IMMOBEL POLAND
3. Head of Landbanking
4. Vaste vertegenwoordiger van REALEYDE DEVELOPMENT bvba; Head of Development
5. Vanaf 7 januari 2013; Vaste vertegenwoordiger van ZOU2 bvba; Adviseur
6. Vaste vertegenwoordiger van JEAN-LOUIS MAZY bvba; Adviseur
7. Vaste vertegenwoordiger van JOMI bvba; Head of Corporate Affairs. Verzorgt het Secretariaat-Generaal van de Raad van Bestuur en van de Comités van IMMOBEL, alsook dat van haar filialen. Zij is eveneens Compliance Officer van IMMOBEL.
8. Vaste vertegenwoordiger van PAUL MUYLDERMANS bvba; Head of Project Management
9. Vaste vertegenwoordiger van ASAP CONSULTING bvba; Head of Finance en verzorgt het Secretariaat van het Management Comité



► Gaëtan PIRET

54 jaar, behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Université Libre de Bruxelles. Hij is PMD 1989 van Harvard Business School, Fellow Member van The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) en Lid van het BIV. Hij startte bij de Immobiliën Vennootschap van België in 1992 en is er sinds 29 juni 2007 Gedelegeerd Bestuurder. Hij is ook onder meer Bestuurder van SITQ Les Tours SA (Caisse de Dépôt et Placement du Québec) en van BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).



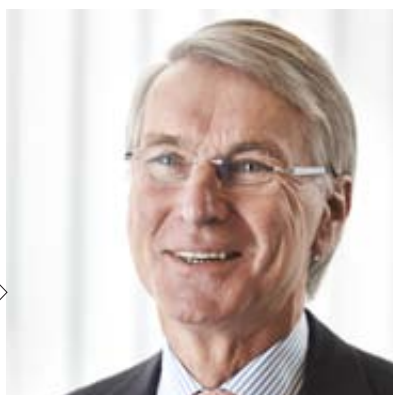
► Pierre DELHAISE

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



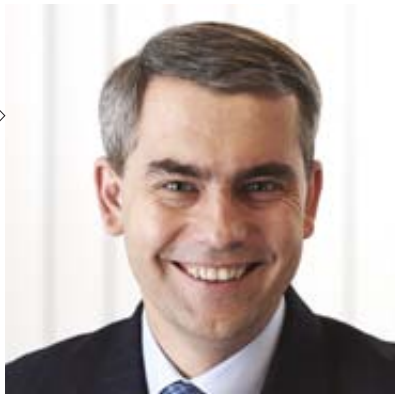
► Philippe HELLEPUTTE

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



► **Bartlomiej HOFMAN**

38 jaar, werkt sinds 2011 voor de Groep als verantwoordelijke van de Poolse dochteronderneming (Head of IMMOBEL POLAND) en is lid van het RICS. Voordien werkte hij, vanaf 1999, voor Knight Frank en DTZ, gespecialiseerd in kantoorvastgoed, en in 2005 werd hij Gedelegeerd Bestuurder van het Oostenrijks beleggingsfonds Europolis. Hij heeft een Licentie Internationale Relaties van de Universiteit van Warschau en een Postgraduaat in Schatting van Onroerende Goederen (Warsaw Technical University).



► **Christian KARKAN**

49 jaar, Lid van het BIV en het RICS, trad in 2009 in dienst bij IMMOBEL als Head of Development. Hij startte zijn carrière in de vastgoedsector in 1986 bij Healey & Baker (nu Cushman & Wakefield) als makelaar in kantoren, verhuur en investeringen. Tussen 1989 en 1993 stond hij in voor de vastgoedprojecten bij Fibelaf. In 1995 werd hij Vennoot bij Cushman & Wakefield en in 2000 Equity Partner toen hij aan het hoofd kwam van het investeringsteam. Hij studeerde Marketing aan de EPHEC en heeft een diploma Bedrijfsmanagement.

► **Sophie LAMBRIGHS**

41, begon in januari 2013 bij IMMOBEL als Adviseur en Lid van het Uitvoerend Comité. Ze startte haar carrière in de bouwsector waar ze verschillende functies bekleedde, in Brussel en Parijs, gelinkt aan het ontwerp van gebouwen en kunstwerken. In 2003 ging ze aan de slag bij Axa Belgium, eerst als Project Manager, later als Investeringsmanager. Ze was Bestuurder bij de vastgoedbevak Retail Estates en Lid van het Investeringscomité van Home Invest. Ze is Burgerlijk Bouwkundig Ingenieur (ULB) en behaalde een Executive Master in Management (Solvay Brussels School).



► **Jean-Louis MAZY**

57 jaar, startte bij IMMOBEL in 2001 als Adviseur en werd daarna Lid van het Uitvoerend Comité. Eerder was hij al Lid van het Uitvoerend Comité van de vastgoedbevak Cibix (van 1999 tot 2001). Zijn professioneel leven begon hij als Inspecteur van Financiën (1979 tot 1996). Vervolgens was hij CFO van de Groep P&V (van 1990 tot 1997). Hij is Licentiaat in de Economische Wetenschappen (ULB) en volgde een Advanced Management Program aan de Harvard Business School.

► **Joëlle MICHA**

43 jaar, begon in 2000 bij de Groep als Secretaris Generaal van de vastgoedbevak Cibix. Sinds 2007 is ze Head of Corporate Affairs en Compliance Officer van IMMOBEL. Voordien werkte ze als Advocade bij Loeff Claeyss Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden. Vervolgens werkte ze bij de FSMA op de afdeling Toezicht op de markten. Ze is Licentiaat in de Rechten (UCL) en Licentiaat in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde het certificaat "Certified European Financial Analyst" (ABAF). Ze is Bestuurder van verschillende bedrijven in België en Luxemburg.



► **Paul MUYLDERMANS**

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



► **Philippe OPSOMER**

50 jaar, werd in 2007 CFO van IMMOBEL. Zijn carrière begon hij in de banksector, om in april 1989 over te stappen naar Nestlé België, waar hij 9 jaar op de afdelingen Finance, Audit, IT en Logistiek werkte. In november 1997 maakte hij de overstap naar Econocom Belux. Hij oefende 10 jaar lang diverse senior managementfuncties uit in deze groep, zowel voor de Belux als voor Frankrijk, op het gebied van Finance, Operations en IT. Hij verliet Econocom in november 2007 (als CFO, Products & Services Benelux). Hij is Handelsingenieur (Solvay Business School 1987).



II. Interne controle en risicobeheer

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

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

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

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

INTERNE CONTROLE-OMGEVING

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

Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap:

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

Een bepaling van de rollen van de beheerorganen:

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een IAC, een AFC Comité, een BBC, een Management Comité en een Uitvoerend Comité.

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

Een risicocultuur:

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

De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:

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

Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen:

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investering en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Management Comité, van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers. Een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook

een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen.

Een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders, van de Leden van het Management Comité en de Leden van het Uitvoerend Comité: IMMOBEL voerde een bezoldigingsprocedure in die beantwoordt aan de vereisten van de CG Wet van 6 april 2010.

RISICO-ANALYSE

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

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

CONTROLEWERKZAAMHEDEN

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

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

- De invoering van een stelselmatische "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de projectbeheerder, de Head of Development en Head of Finance analyseren. Voor alle investeringsprojecten van meer dan 5 MEUR wordt de haalbaarheidsstudie trouwens ook voorgelegd aan het IAC.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget, minstens twee keer per jaar, door de Head of Finance. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt voorgelegd aan het Management Comité en/of Uitvoerend Comité en aan het AFC.

- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesaurie-behoefte worden geregeld verslagen opgemaakt voor de organen van de Directie en voor het AFC.
- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

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

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

De boekhouding is, voor de meeste entiteiten van de groep IMMOBEL, uitbesteed aan een onderneming die in financiële diensten gespecialiseerd is. De boekhouding wordt gevoerd op de ERP van IMMOBEL, het geïntegreerd managementsoftwarepakket Navision. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft echter instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen. De mede-

delingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de Vennootschap. De communicatie loopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan alle personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die door de Gedelegeerd Bestuurder getekend is.

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

TOEZICHT EN MONITORING

Het AFC is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, meent het AFC dat het niet nodig is om een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan.

Voor een regelmatige beoordeling van de controle-omgeving, vertrouwt het AFC de Commissaris een aantal gerichte opdrachten toe om de interne controle grondiger te onderzoeken. Deze bestaan uit het toetsen van de bestaande controles en het identificeren van de eventuele zwakke punten ten opzichte van de beste werkwijzen. Het AFC ziet toe op de concrete invoering van de aanbevelingen in voorkomend geval.

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

III. Reglementeringen en procedures

TRANSACTIES EN ANDERE CONTRACTUELE RELATIES TUSSEN DE VENNOOTSCHAP, VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN INBEGREPEN, DE BESTUURDERS, DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ, DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ EN DE ANDERE MEDEWERKERS

In 2012 pasten de Bestuurders de procedure van toepassing in geval van een belangenconflict, zoals voorzien in de artikelen 523 en 524 W. Venn., en zoals beschreven in het Corporate Governance Charter, twee maal toe. Tussen de Groep IMMOBEL enerzijds en de Leden van het Management Comité anderzijds vond één transactie plaats waarop bovengenoemde procedure werd toegepast. Artikel 524 § 5 W. Venn. werd één maal toegepast, als voorzorgsmaatregel, in het kader van overwogen verrichtingen tussen filialen van IMMOBEL onderling (verbonden ondernemingen).

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

BEOORDELING VAN DE MAATREGELEN DIE DE VENNOOTSCHAP NAM IN HET KADER VAN DE RICHTLIJN BETREFFENDE HANDEL MET VOORKENNIS EN MARKTMANIPULATIE

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

Deze regels werden aangevuld met een interne nota met een overzicht van de belangrijkste verplichtingen terzake, onder meer rekening houdend met het Koninklijk Besluit van



Philippe Garin & Frédéric Hovine

5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, om de betrokkenen bewust te maken van hun verplichtingen.

De Compliance Officer is belast met het toezicht op de naleving van genoemde regels, om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te beperken. Aldus maakt hij de lijsten op van de personen die over bevoorrechte informatie kunnen beschikken of zouden kunnen beschikken of redelijkerwijze niet onwetend kunnen zijn van het bevoorrechte karakter van deze informatie. Tevens werkt hij de lijsten in kwestie bij.

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

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

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

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

GERECHTELIJKE EN ARBITRAGE PROCEDURES

De Raad van Bestuur van IMMOBEL verklaart dat er geen enkele gouvernementele tussenkomst, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure bestaat, die een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben, of zou

kunnen hebben gehad in een recent verleden, op de financiële positie of rendabiliteit van de Vennootschap en dat er, naar haar weten, geen situaties of feiten zijn welke deze gouvernementele tussenkomst, proces of arbitrage zouden veroorzaken.

IV. Inlichtingen omtrent het maatschappelijk kapitaal

31 DECEMBER 2012	AANTAL	VERBONDEN STEMRECHTEN
Gewone aandelen	4 121 987	4 121 987

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

In uitvoering van artikel 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, werd IMMOBEL door volgende Aandeelhouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden (op 7 maart 2013):

AANDEELHOUDERS	STEMRECHTEN	%V/H AANDELENTOTAAL
CRESIDA INVESTMENT Sàrl met maatschappelijke zetel te L-1469 Luxembourg, Rue Ermesinde 67	1 030 484	24,99 %
JER AUDREY Sàrl met maatschappelijke zetel te L-1931 Luxembourg, Avenue de la Liberté 41	228 081	5,53 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ¹ met maatschappelijke zetel te 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06 %

1. Collectief beleggingsorganisme

ELEMENTEN DIE EEN INVLOED ZOULDEN KUNNEN HEBBEN OP EEN PUBLIEK OVERNAMEBOD OP EFFECTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

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

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

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, werd de Raad van Bestuur gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging werd toegestaan voor een periode van drie jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging of de vervreemding van aandelen van de vennootschap door

een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen. De Raad van Bestuur wordt gemachtigd de aldus door de Vennootschap verkregen aandelen te vernietigen, deze vernietiging bij notariële akte te laten vaststellen en de statuten aan te passen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de aldus genomen beslissingen.

De Raad van Bestuur werd bovendien bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20 %) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20 %) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste twintig dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het W. Venn. De Raad van Bestuur wordt gemachtigd de aldus door de vennootschap verkregen aandelen te vernietigen, deze vernietiging bij notariële akte te laten vaststellen en de statuten aan te passen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de aldus genomen beslissingen.

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

De clausules inzake verandering van controle opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 24 mei 2012, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn.

V. Andere tussenkomende personen

COMMISSARIS

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Laurent Boxus, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. De vaste honoraria van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren naar aanleiding van de studie en nazicht van de Statutaire en Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL bedroegen 65.000 EUR (exclusief BTW). De honoraria met betrekking tot het nazicht van de statutaire jaarrekeningen van de filialen bedroegen 125.500 EUR (exclusief BTW).

HOOFDBETAALAGENT

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

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

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

De Belgische kantoorvastgoedmarkt in 2012 en vooruitzichten voor 2013¹

Huurmarkt

BRUSSEL	2011	2012	2013
Voorraad (in miljoen m ²)	13,0	13,1	→
Totale opname (in m ²)	350 000	423 000	→
Beschikbaarheid (in %)	11,1	10,4	↘
CBD (in %)	6,8	6,2	↘
Buiten CBD (in %)	18,8	17,6	↘
Opleveringen (in m ²)	111 000	85 000	↗
Tophuurprijs (in EUR/m ² /jaar)	300	285	→
Topkwartielhuurprijs (in EUR/m ² /jaar)	222	219	→
Gewogen gemiddelde huurprijs (in EUR/m ² /jaar)	171	172	→

Investeringsmarkt – Investeringsvolume (in MEUR)

BRUSSEL	2011	2012	10-JARIG GEMIDDELTE	2013
Kantoren	1 077	857	1 570	↗
Industrie	255	191	201	→
Retail	295	755	491	→
Rusthuizen	135	302	134	↘
Andere	82	94	126	→
Totaal	1 850	2 200	2 700	→

1. Bron: Jones Lang LaSalle

Brussel

De Brusselse kantoorhuurmarkt neigt naar een zeker evenwicht. Sinds de zomer van 2012 zijn de huurders opnieuw actiever gaan worden, wat een voortdurende daling van de beschikbaarheid met zich mee heeft gebracht. De beschikbaarheid loopt terug in alle wijken, en in het CBD in het bijzonder (beschikbaarheidsgraad van 6,2 %). Tot nu toe was het economisch klimaat niet erg gunstig voor het opzetten van risicohoudende ontwikkelingsprojecten, zodat de stijgende vraag het aanbod van bestaande oppervlaktes doet slinken omdat er weinig of geen nieuwe bijkomen. Hoewel de beschikbaarheid tijdens de laatste trimesters daalde, blijft die toch nog hoog in de gedecentraliseerde wijken en in de rand. De oplevende activiteit op de huurmarkt is de voorbode van een verdere vermindering van de beschikbaarheid in deze wijken en bevestigt de trend van reconversie van structureel leegstaande gebouwen voor andere doeleinden.

In 2012 steeg het investeringsvolume voor alle types van gebouwen met 20 % tot ongeveer 2,21 miljard EUR, dat is hoger dan het 5-jarig gemiddelde, dat op 1,8 miljard EUR ligt. De investeringsmarkt is duidelijk gepolariseerd. Aan de ene kant is er veel

vraag naar beleggingsproducten die een zekere inkomstenstroom genereren en waarvan het risico als laag wordt gezien (zoals kantoren die op lange termijn verhuurd zijn en goed gelegen shoppingcentra). Aan de andere kant veerde de vraag naar secundaire producten, die na herontwikkeling een andere bestemming kunnen krijgen, op, net als de ervan liquiditeit trouwens. Tussen deze twee uitersten was de vraag zwak en de liquiditeit beperkt.

OPNAME

In 2012 kende de Brusselse kantoorhuurmarkt een forse verbetering, met in totaal voor 423.000 m² transacties of 21 % meer dan in 2011. Dit cijfer ligt iets onder het 5-jarig gemiddelde, maar toont toch wel aan dat de markt heropleeft ondanks de aanhoudende moeilijke economische context. Vooral de grote bedrijven ondersteunden de markt, met een bijdrage van 68 % aan de totale opname. Daar hoorden een aantal transacties van grote omvang bij in de rand, zoals de 36.000 m² van het *Gateway* project op de luchthaven van Brussel Nationaal die voorverhuurd werd aan Deloitte. Ook de Europese instellingen bleken zeer actief, met een volume van 85.000 m² gespreid over enkele grote gebouwen in de Leopoldwijk en in de Noordwijk. De Belgische administraties waren dan weer zo goed als afwezig op de huurmarkt in 2012, wat onder meer te wijten is aan de besparingsmaatregelen in het kader van de budgettaire beperkingen. De belangrijkste transactie van de Belgische administraties betrof de voorverhuuring van 12.000 m² in *Belair*.

BESCHIKBAARHEID EN AANBOD

In 2012 bleef de beschikbaarheidsgraad verder zakken en die evolutie werd nog versterkt. Eind 2011 lag de beschikbaarheid nog op 11,1 %,



“Een historisch lage rente en een aanhoudende risico-aversie bij veel beleggers, maken dat een investering in onroerend goed dat verhuurd is op lange termijn, bijzonder in trek blijft.”

► Gaétan Clermont
CEO Belgium, Luxembourg &
Switzerland – CBRE

om dan geleidelijk te verminderen tot 10,4 % in het vierde kwartaal van 2012. De kloof tussen het CBD en daarbuiten blijft erg groot, alhoewel de beschikbaarheid in beide gebieden terugloopt. In het CBD daalde de beschikbaarheid van 6,8 % eind 2011, naar 6,2 % een jaar later en zou in 2013 verder moeten afnemen. Buiten het CBD daalde de beschikbaarheid van 18,8 % naar 17,6 %, onder meer dankzij de sterke activiteit op de huurmarkt in de rand, evenals door de reconversie van kantoorgebouwen in de gedecentraliseerde zone. In 2012 verdween ongeveer 165.000 m² kantooroppervlakte uit de kantorenstock door reconversie. Dat is een stuk boven de 118.000 m² van 2011. Deze trend van herbestemming van structureel leegstaande kantoren, zal volgens ons nog aanhouden.

HUURPRIJZEN

De faciale huurprijzen bleven vrij stabiel in 2012. Zo wijzigden de topkwartielhuurprijzen omzeggens niet, evenmin als de gewogen gemiddelde huurprijs. De tophuurprijzen voor uitzonderlijke gebouwen gingen echter voor het tweede jaar op rij lichtjes naar beneden, van 300 EUR/m²/jaar naar 285 EUR/m²/jaar.

De toegekende voordelen liggen nog altijd hoog en uit de analyse van een selectie transacties die het voorbije jaar werden afgesloten, blijkt een gemiddeld verschil van 15 tot 25 % tussen de faciale en de reële huurprijzen. Wel is een stabiliserende trend te zien in de wijken buiten het CBD en zijn er tekenen van een daling in het CBD.

VOORUITZICHTEN

De vraag vanwege de Europese instellingen en de Belgische openbare sector zou de activiteit op de huurmarkt op een gelijkaardig peil als in 2012 moeten houden. Door de geringe opleveringen van speculatieve projecten zou de beschikbaarheid nog verder moeten afnemen, zowel in als buiten het CBD.

De mobiliteit en de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn doorslaggevende factoren in de keuze van bedrijven als ze nieuwe huisvesting zoeken. Aandacht gaat ook naar de efficiëntie van de werkruimtes: de gemiddelde oppervlakte per werknemer wordt kleiner, steeds meer huurders gaan voor open space-kantoren en ook de flex-desk vindt meer en meer ingang bij de bedrijven.

INVESTERINGSVOLUME

Het totale investeringsvolume in België lag in 2012 op ongeveer 2,2 miljard EUR, een stijging met 20 % ten opzichte van 2011. De retailsector trok flink aan en ging boven het gemiddelde op 10 jaar, terwijl de kantoren moesten inleveren, net als de industrie trouwens. Rusthuizen worden nu beschouwd als een volwaardige activaklasse; deze sector maakte in 2012 een hoge klim met volumes die zelfs deze van de industriële sector overtroffen.

Belgische investeerders (69 %) nemen nog steeds het leeuwendeel van het totale investeringsvolume voor hun rekening. De institutionele beleggers, en dan vooral de verzekeringsmaatschappijen, waren actief in de sector van de “core” producten, vooral kantoren maar ook rusthuizen, waarvan zij de grootste kopers waren. De privé-investeerders en de ontwikkelaars deden meer opportunistische aankopen, zowel in de retailsector als in de kantoren, of transacties met het oog op herontwikkeling.

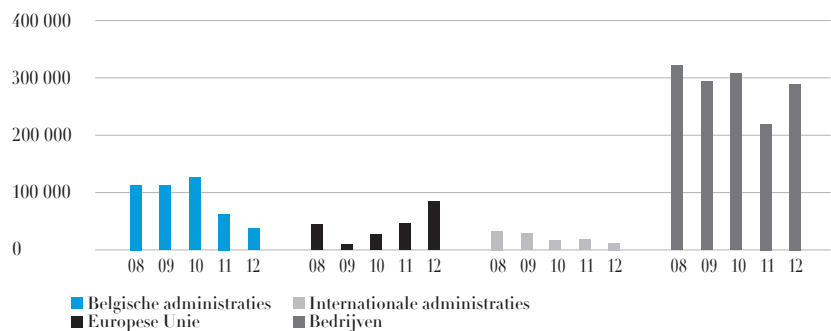
RENDEMENT

De rendementen voor topkantoren met standaard huurcontracten blijven stabiel op 6-6,5 % in het CBD; de beschikbaarheid van deze topkantoren blijft echter beperkt. Buiten het CBD vermindert de vraag van gespecialiseerde investeerders, met een stijging van het rendement tot 7,25-7,50 % tot gevolg. Het rendement voor kantoorgebouwen met langlopende huurcontracten bleef stabiel, in de buurt van 5,25 %.

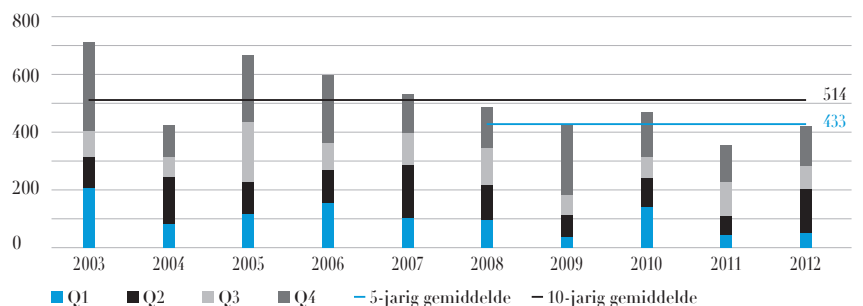
Met 7 % veranderde er ook niets aan de rendementen voor industrieel vastgoed van topniveau.

Voor winkelvastgoed bleven de rendementen laag omwille van de zware concurrentie tussen investeerders onderling voor alle types van topproducten,

Evolutie van de kantooropname in Brussel per sector



Opname per kwartaal (in duizenden m²)



zowel voor de winkelcentra als voor de “high street”. De vraag van privé-investeerders naar “high street” vastgoed op toplocaties blijft sterk aanhouden, terwijl de rendementen licht zakten naar 4,25 %. In 2012 betroffen een aantal transacties van grote omvang, goed gelegen winkelcentra. De rendementen daarvan zijn stabiel en liggen tussen 5 en 5,25 %.

Er is nog altijd een groot verschil tussen “retail”, dat zijn verdiensten al heeft bewezen, en meer speculatieve producten die nog niet konden aantonen dat ze consequent kunnen presteren. Door de wetgeving inzake de handelshuur in België worden de inkomsten uit de producten enkel gewaarborgd door het succes van de ligging, zowel in de

“high street” als in winkelcentra of in “retail park”.

De markt van de rusthuizen en de liquiditeit ervan zijn nog vrij jong, maar we schatten de rendementen toch op 5 tot 6,50 %.

VOORUITZICHTEN 2013

Wij denken dat de investeringen in de kantoorsector in 2013 weer zullen toenemen, terwijl de industriële en retailsector wellicht op een zelfde peil zullen blijven.

Vastgoedrendementen zullen aantrekkelijk blijven vergeleken met de andere beleggingsproducten, omdat het verschil in return tussen overheids- en bedrijfsobligaties enerzijds en die van

vastgoed anderzijds, groot is. Dat geldt natuurlijk enkel voor zover een inkomen gegarandeerd kan worden door huurcontracten van lange duur met solvabele huurders (kantoren) of het bewezen is dat het vastgoed zeer makkelijk opnieuw te verhuren is onder aantrekkelijke voorwaarden (winkelcentra in grote steden, winkels in de hoofdstraten of logistiek).

Wat betreft de gebouwen die niet over deze gunstige elementen beschikken, zullen de privé-investeerders en private vastgoedbedrijven alert moet blijven en kansen grijpen waar een zeker risico

aan verbonden is, met potentieel voor meerwaarde op middellange termijn.

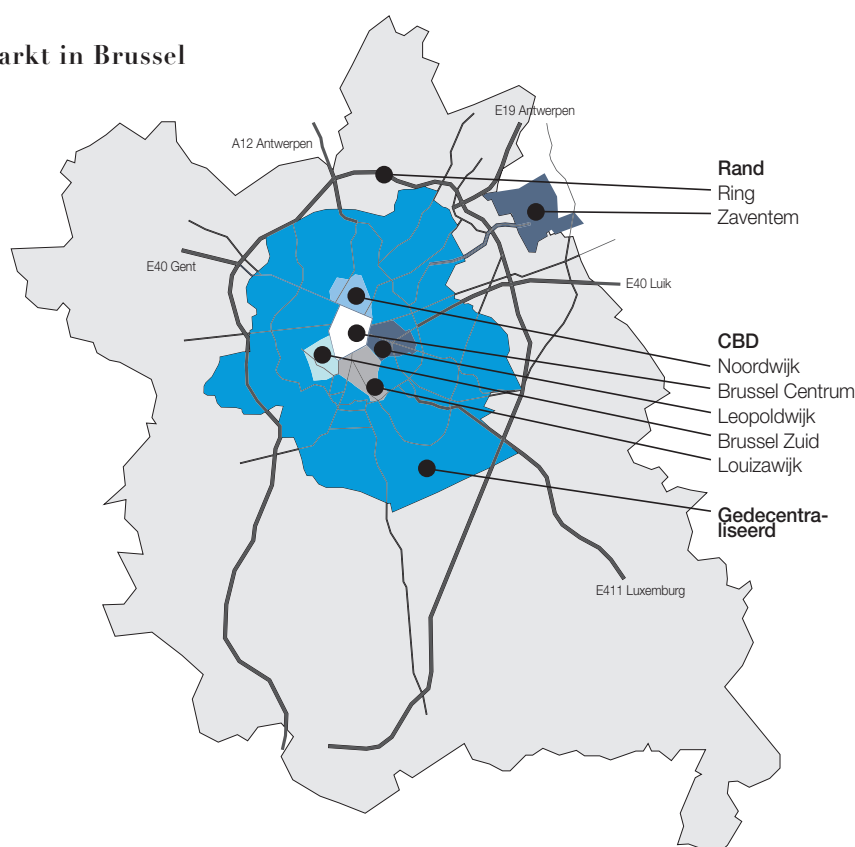
Tot slot verwachten wij verder een groot aantal transacties voor de herontwikkeling van oude kantoren, voornamelijk om ze te verbouwen tot woningen in het midden- of topsegment, en ook tot rusthuizen of scholen. De rentabiliteit van dergelijke transacties hangt volledig af van de aankoop prijs van het gebouw en van de kostprijs van de reconversie. Het zal dus belangrijk zijn om zeer selectief te zijn, onder meer wat de ligging betreft.

Waals Gewest

Wij rekenen de vastgoedmarkt van Waals-Brabant bij de Brusselse rand. Bijgevolg zijn Luik, Charleroi en Namen de grootste drie markten van kantooroppervlaktes in Wallonië, met een gecombineerde oppervlakte van ongeveer 1 miljoen m².

De totale opname van kantoren bedroeg in 2012 zowat 33.000 m² (17.000 m² in Luik en omgeving) - een daling met 27 % tegenover het jaar voordien - waarvan 17.000 m² in Luik en omgeving werd opgenomen. De belangrijkste transactie in Luik

Vastgoedmarkt in Brussel



was de huur van 7.000 m² door de bevolkingsdienst van de stad Luik. Het ging er ook bedrijvig aan toe op de Naamse huurmarkt, met een totaal verhuurde oppervlakte van ongeveer 7.000 m², of bijna 10 % meer dan in 2011. Daarvan werd 5.000 m² gehuurd door Atradius in het project Montagne du Parc. Opvallend is wel dat terwijl Namen traditioneel door de overheidssector wordt ondersteund, de belangrijkste transactie dit keer aan de privé-sector toe te schrijven is.

In 2012 vond op geen van de drie belangrijkste markten in Wallonië een oplevering plaats en ook in 2013 zou geen enkel project opgeleverd worden. Eind 2014 zouden de 38.000 m² van de Tour Paradis in Luik, die voorverhuurd is aan de FOD Financiën, voltooid kunnen zijn. De beschikbaarheidsgraad bleef zeer laag, tussen de 3 en 5 %, naargelang de stad.

De tophuurprijzen bleven stabiel in Luik, Charleroi en Namen, op respectievelijk 135 EUR/m²/jaar, 125 EUR/m²/jaar en 160 EUR/m²/jaar.

Op de investeringsmarkt vond in 2012 geen enkele transactie van betekenis plaats. Wij denken echter dat een "core" product dat op lange termijn verhuurd is aan een solvabele huurder, snel een afnemer zou vinden.

Vlaams Gewest

Voor het Vlaams Gewest wordt de totale kantooroppervlakte, met uitzondering van de gemeenten van Vlaams-Brabant die deel uitmaken van de Brusselse rand, op ongeveer 4,5 miljoen m² geraamd, waarvan 40 % in Antwerpen. De voorbije jaren hebben we fellere concurrentie gemerkt tussen de belangrijkste

steden van Vlaanderen: Antwerpen is niet langer de enige stad met een actieve kantoormarkt. Mechelen, Gent, Hasselt, Leuven en zelfs Aalst wedijveren met nieuw en toegankelijk vastgoed. Met 90.000 m² moest Antwerpen het doen met 14 % minder opname, terwijl dit percentage voor heel Vlaanderen met 45 % is gestegen. Zo vervijfvoudigden de transacties in Mechelen, tot 28.000 m², en namen ze in Gent met 153 % toe, tot 36.000 m². De mobiliteitsproblemen in Antwerpen bieden een verklaring voor deze felle concurrentie.

In Antwerpen had de privé-sector, net als in de andere steden, het monopolie op de vraag. De overheidssector was omzeggens niet te bespeuren op de markt, met uitzondering van een transactie van 9.000 m² voor de Federale Politie in Dendermonde. De beschikbaarheid is licht gedaald in Antwerpen maar blijft hoog op 11,6 %. Voor Mechelen en Gent is dat respectievelijk 10,3 % en 3,7 %. Voor Leuven schatten we de beschikbaarheid op 10,7 %.

Momenteel zijn de kantoorvastgoedontwikkelingsprojecten in Antwerpen beperkt. Voor 2013 en 2014 zou slechts 23.000 m² opgeleverd worden. Op langere termijn zouden de projecten Antwerpen X en Nieuw Zuid nieuw leven moeten blazen in het aanbod van nieuw vastgoed, maar slechts een klein deel van deze projecten beschikt over een vergunning. Dit zal op korte of middellange termijn tot gevolg hebben dat de beschikbaarheid afneemt, maar zal tegelijk ook de concurrentie met de andere steden, zoals Gent, nog versterken.

De tophuurprijzen in Antwerpen bleven stabiel op 145 EUR/m²/jaar.

Dit niveau geldt voor het CBD. In de Ring rond Antwerpen bleven de tophuurprijzen ongewijzigd op 140 EUR/m²/jaar, een niveau dat nu ook in Mechelen gehaald wordt (+4 % in een jaar). Ook in Gent gaan de tophuurprijzen met 4 % naar omhoog tot 145 EUR/m²/jaar, om op hetzelfde niveau als Antwerpen te belanden. In Leuven veranderde er niets aan de huurprijzen die nog steeds op 155 EUR/m²/jaar liggen.

Incentives zijn en blijven een belangrijk gegeven bij de onderhandeling van huurcontracten. Voordelen gelijk aan een 8 tot 10 % vermindering op de faciale huurprijs zijn courant. Dat is heel wat, maar nog altijd minder dan de incentives die in de gedecentraliseerde zone en de rand van Brussel worden gegeven.

Wat de investeringsmarkt betreft, vonden de grootste transacties van het land plaats in Vlaanderen, met de verkoop aan een staatsfonds uit Abu Dhabi van de Zuiderpoort in Gent voor 110 MEUR en de verkoop aan Belfius Insurance van het Hasselts Justitiepaleis voor 95 MEUR. De verkoop van de Zuiderpoort kan ondergebracht worden in de categorie "distressed sale", de transactie in Hasselt betreft "core" vastgoed dat op zeer lange termijn verhuurd is aan de Regie der Gebouwen.

In Antwerpen (Ring), Mechelen, Gent en Leuven schommelt de return op "core" vastgoed tussen de 6,75 % en 7,5 %.

De Belgische residentiële vastgoedmarkt in 2012¹

2012 was een recordjaar voor vastgoedinvesteringen in de gezondheidssector. Het was ook het jaar van de studentenhuisvesting en het jaar waarin de reconversie van kantoren tot woningen concreet vorm kreeg.

Gezondheidssector

De markt van de rusthuizen presteerde in 2012 goed met een totaal investeringsvolume van 301 MEUR. De grootste bewegingen op de markt waren 1) AG Real Estate die rusthuizen van Vulpia overkocht, 2) Belfius Insurance die 3 rusthuizen van Orpéa overnam en 3) Ethias die 129 MEUR investeerde in 3 rusthuizen.

Studentenhuisvesting

Na de privé-beleggers hebben ook de institutionele beleggers de studentenhuusvestingsmarkt ontdekt. In mei 2012 verwierf Cofinimmo 2 gebouwen in Etterbeek, bestemd voor studenten aan de ULB. Daarop volgde Home Invest die een pand in Louvain-la-Neuve kocht. In Kortrijk investeerde Hecta in een gebouw waarvoor de werken in 2013 starten en Wereldhave kocht een gebouw in Gent. Deze markt biedt snelle en hoge rendementen, maar vereist anderzijds ook een actiever beheer.

Reconversie van kantoren

In de sector van de reconversie van kantoren tot woningen werd een volume van 80 MEUR gehaald. Zo werd bv. de Antwerp Tower aangekocht door Wilma Project Development, Park Seny door IMMOBEL, Marcel Thiry 208 door Home Invest Belgium, Les Pleiades door Senior Assist, Marcel Thiry 83 door Immo-gra, en Eaglestone kocht Souverain 2 en La Hulpe 154.

En Cofinimmo startte in Brussel met de renovatie en reconversie van 2 kantoorgebouwen tot 191 wooneenheden.

Blik op het jaar 2012 in het traditionele segment van de oude en de nieuwe appartementen

EIND 2011 EN BEGIN 2012

De Brusselse vastgoedmarkt vertoonde in 2011 tekenen van herstel.

Het grootste probleem was echter het feit dat in 2011 minder vergunningen werden afgeleverd, wat het aantal nieuwe appartementen beschikbaar voor verkoop, met 9 % deed slinken.

In Vlaanderen wordt zelfs gewag gemaakt van 11 % minder appartementen, of 16.000 in plaats van 17.950 (5-jarig gemiddelde). In Brussel ging het om 1,3 % minder appartementen of 2.108 en geen 2.290 (5-jarig gemiddelde). En in Wallonië lag het percentage op -6 %, of 5.200 appartementen in plaats van 5.970 (5-jarig gemiddelde).

Aanvankelijk zag 2012 er positief uit wat betreft de aflevering van vergunningen.

In januari werden vergunningen afgeleverd voor 1.962 appartementen. Dat was een vooruitgang van 26 % ten opzichte van januari 2011 en 17 % meer dan in januari 2010. In februari werden vergunningen uitgereikt voor 1.984 eenheden, wat neerkwam op een stijging van 7 % in vergelijking met februari 2011. In april 2012 werd zelfs van een record gesproken, met een verdubbeling van de cijfers van 2011 en 3.493 afgeleverde vergunningen.

1. Bron: Latour & Petit

Volgens de cijfers van de FOD Economie werden in België tijdens het eerste halfjaar van 2012 minder bestaande appartementen verkocht, -9 % ten opzichte van de eerste zes maanden van 2011, maar lagen de prijzen wel hoger.

De verkoopprijzen lagen in de eerste zes maanden van het jaar 5,5 % hoger dan in dezelfde periode van 2011.

2012 eindigde minder positief wat betreft de aflevering van vergunningen; er werden namelijk maar voor 2.318 appartementen vergunningen afgeleverd of 11 % minder dan in dezelfde maand in 2011.

De prijzen van appartementen gingen met 2,25 % naar omhoog en het totale verkoopvolume dikte met 3,2 % aan ten opzichte van dezelfde periode in 2011.

De prijzen van woonhuizen gingen naar omhoog met 2,45 %, maar het totale verkoopvolume slonk met 3,7 % vergeleken met dezelfde periode in 2011.

Voor de villa's daalden de prijzen met 1,2 % en verminderde ook het totale verkoopvolume met 6 % ten opzichte van dezelfde periode in 2011.

In Vlaanderen schommelden de prijzen tussen 1.750 EUR/m² (in Hasselt) en 2.450 EUR/m² (in Leuven). In Wallonië lagen de prijzen tussen 1.450 EUR/m² (in Charleroi) en 2.100 EUR/m² (in Namen).

Brussel bleef de duurste plek van het land, met een gemiddelde prijs van 2.600 EUR/m².

De duurste gemeentes zijn Sint-Pieters-Woluwe met een stijging van 17 % ten opzichte van 2011, Etterbeek +8,8 %, Elsene +2,1 %, Ukkel +0,4 % en Brussel Stad met prijzen die schommelen tussen 2.900 EUR/m² en 3.200 EUR/m².

De laagste prijzen per m² moeten gezocht worden in de gemeentes ten westen van Brussel, met prijzen gaande van 2.000 EUR/m² tot 2.200 EUR/m².

De cijfers die de Kamer van Notarissen begin februari publiceerde m.b.t. het aantal transacties in 2012, lijken erg positief. Ze tonen een stijging aan van 3,8 %, zowel voor de appartementen als voor de woonhuizen. Dat is een zelfde aantal transacties als in 2007.

De prijs van de Brusselse woonhuizen ging alweer naar omhoog, tot

een gemiddelde van 403.900 EUR. Dat is een stijging met 10 %, terwijl de nationale gemiddelde stijging 5,8 % bedraagt.

Het hoogste bedrag moet in Elsene neergeteld worden, namelijk 545.000 EUR. In 2012 kostte een appartement in Brussel gemiddeld 185.000 EUR, wat een stijging van 5,7 % betekent.

Besluit

Er tekenen zich geen echte grote tendensen af op de Belgische vastgoedmarkt. De meningen lopen erg uiteen en zijn zelfs contradictorisch te noemen, wat te verklaren valt door de onzekere en woelige economische context.

In tegenstelling tot de andere Europese landen, doet België het goed met een gestadige positieve evolutie.

Volgens Standard & Poor's zullen de prijzen op de Belgische residentiële markt ook in 2013 en 2014 blijven stijgen, maar dan in mindere mate.

De Belgische vastgoedmarkt van de verkavelingen in 2012¹

In ons jaarverslag van 2011 voorspelden we dat het aantal bouwgrondtransactie lager zou liggen dan in 2010 en dat bleek ook zo te zijn. Uiteindelijk kwam het aantal verkopen van bouwgrond in 2011 op 18.657, voor een totale waarde van 2.322 MEUR en een totale oppervlakte van 22.622.925 m².

Tijdens de eerste 3 kwartalen van 2012, werden 12.025 transacties afgerond - tegen 12.806 tijdens de eerste drie trimesters van 2011 -, voor een totale waarde van 1.519 MEUR en een oppervlakte van 14.297.338 m². Het aantal transacties is dus opnieuw lichtjes gezakt. De gemiddelde prijs steeg evenwel met 3 %.

Achter dit prijsgemiddelde gaan echter grote verschillen schuil: in het Vlaams Gewest ligt de gemiddelde prijs op 168 EUR/m², in het Brussels Gewest op 695 EUR/m² en in het Waals Gewest is die 52 EUR/m².

Gaan we even terug in de tijd. In 1989 werden 46.271 bouwgronden verkocht, voor een totale verkoopprijs van 1.219 MEUR en een totale oppervlakte van 57.987.509 m². Wat betekent dat in 22 jaar tijd de gemiddelde prijs van de bouwgrond verviervoudigd is (x 8 in het Vlaams Gewest en x 4 in het Brussels en het Waals Gewest), terwijl het aantal transacties en de bebouwde oppervlakte met 60 % afnam. Ter vergelijking, in dezelfde periode verviervoudigde de gemiddelde prijs van een woonhuis.

De stijging van de prijs van de bouwgrond is aan verschillende factoren toe te schrijven: over het algemeen stijgen

de vastgoedprijzen sneller dan de inflatie en er is een relatieve schaarste van beschikbare bouwgronden (vooral dan in het Vlaams Gewest). Daarnaast gaat ook de kostprijs voor de aanleg van bouwgronden voortdurend de hoogte in, wat dan weer te wijten is aan strengere eisen van de overheid op het vlak van de uitrusting van de weginfrastructuur en aan de forse stijging van de kosten van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, openbare verlichting,...).

Het aantal bouwaanvragen zal voor het gehele jaar 2012 ongeveer gelijkwaardig zijn aan dat in 2011 (er werden toen 23.513 vergunningen afgeleverd), al blijft dat cijfer wel voortdurend dalen. Zo werden er in 2006 nog 61.083 woongelegenheden vergund, om terug te vallen tot 44.355 in 2011. Sinds 2004 zijn er trouwens meer aanvragen geweest voor appartementen dan voor woonhuizen.

De bevolkingsgroei en de steeds kleiner wordende gezinnen, voornamelijk te wijten aan de veroudering van de bevolking, doen de vraag naar nieuwe woningen toenemen. Er zullen in de toekomst dus voldoende bouwgronden beschikbaar moeten zijn, goed gelegen, met voldoende transportmogelijkheden en in de buurt van winkels, culturele voorzieningen, scholen, enz.

Een gezinsverdunding van 2,4 naar 2,3 personen, zou tot een bijkomende vraag naar 200.000 woningen leiden.

De verdichting en de energieprestatie zijn dé thema's die momenteel de evolutie in de wetgeving bepalen en

12.025

transacties tijdens de 3 eerste trimesters van 2012

dat ook nog de komende jaren zullen doen. Dit betekent dat zowel de bouwgronden als de woningen kleiner zullen worden en dat bestaande, oudere, woningen opgedeeld zullen worden, niet enkel om binnen het gezinsbudget te vallen, maar ook om te beantwoorden aan de vereiste energieprestaties en aan de behoefte aan bijkomende woningen.

In de drie Gewesten worden momenteel ingrijpende wetgevende wijzigingen inzake stedenbouw onderzocht. Dit is al in een vergevorderd stadium en zou mogelijkerwijze in 2013 kunnen worden geconcretiseerd. Het zou dan zowel kunnen gaan om het Demografisch Gewestelijk Bestemmingsplan (DGBP) in het Brussels Gewest, als om het Gewestelijk Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (SDER) en het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw en Patrimonium (CWATUPE) in het Waals Gewest of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) in het Vlaams Gewest.

1. Informatie gebaseerd op de eerste 3 kwartalen van 2012

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT IN LUXEMBOURG

De vastgoedmarkt in 2012 en vooruitzichten voor 2013

Kantoren¹

De kantoormarkt in Luxemburg kromp ten opzichte van 2011, met een opname van 145.000 m², een daling van 12 % in vergelijking met het jaar voordien. De banken en de financiële diensten ondersteunden de vraag en waren verantwoordelijk voor 37 % van de transacties. Paradoxaal genoeg is de herstructurering van de banksector gunstig gebleken voor de vastgoedmarkt omdat een aantal instellingen zoals de Société Générale hun diensten, die voordien verspreid waren over verschillende gebouwen, nu groeperen onder één dak. Ze kiezen daarvoor nieuwe gebouwen die efficiënter zijn op vlak van energieverbruik en bereikbaarheid.

"In 2012 is het investeringsvolume in Luxemburg gestegen in vergelijking met 2011. Het rendement van 'prime' vastgoed ging verder naar beneden, maar blijft op een niveau van ongeveer 5,25 % toch nog aantrekkelijk."

► Vincent Bechet
Gedelegeerd Bestuurder & Partner
– Property Partners



De leegstand behoort tot de laagste in Europa. In december beliep de beschikbaarheidsgraad 6,2 %, terwijl het gemiddelde voor Europa op 9,6 % ligt. Dit niveau bleef onveranderd sinds eind 2011. Eind 2012 noteerde het CBD een beschikbaarheidsgraad van 4,6 %, terwijl die in Kirchberg en de stationswijk respectievelijk 2,5 % en 3,4 % bedroegen. In de rand en in de gedecentraliseerde zone komt de beschikbaarheidsgraad op respectievelijk 14,5 % en 10,8 %.

Voor 2013 wordt de oplevering van 56.000 m² verwacht, wat minder is dan het 5-jarig gemiddelde van 121.000 m². Er wordt gerekend op een verbetering tot 132.000 m² in 2014. We denken dus dat de beschikbaarheidsgraad in 2013 verder zal dalen, voor zover de vraag op het huidige peil blijft.

De tophuurprijzen gingen begin 2012 naar omhoog, van 38 EUR/m²/jaar naar 40 EUR/m²/jaar in het CBD. Dit niveau zal waarschijnlijk onveranderd blijven in 2013.

De investeringsmarkt kende een sterke groei in 2012, met een volume van 552 MEUR, of 49 % meer dan in 2011. Kantoren vertegenwoordigden 72 % van het volume, terwijl "retail" 20 % voor zijn rekening nam. De liquiditeit neemt toe, met meer marktkansen; dit blijkt onder meer uit de gemiddelde omvang van de transacties die 31 MEUR bedraagt, tegenover 13 MEUR in 2011.

Met 57 % van het totale volume waren de Belgische investeerders in de meerderheid, gevolgd door de Luxemburgers (27 %) en de Duitsers (afwezig in 2011) met 12 %. De grootste transacties waren de verwerving door AG Real Estate van de toekomstige zetel van PwC (30.000 m²) in de gedecentraliseerde zone en de aankoop door Union Investment van het gebouw K-Point, dat aan verschillende huurders verhuurd is en gelegen is op het Kirchberg-plateau.

Niet als het jaar voordien, ligt het rendement van topkantoren met standaard huurcontracten op 5,75 %. Voor langlopende huurcontracten en vastgoed van hoge kwaliteit kunnen de rendementen dalen tot 5 %.

Residentieel

De gemiddelde prijzen (per m²) van de appartementen gingen naar omhoog: +5 % voor bestaande appartementen en +1,4 % voor appartementen in aanbouw. Er is een duidelijke toename van de gemiddelde oppervlakte van de verkochte panden. Vooral nieuwe appartementen met een oppervlakte van minder dan 80 m², werden duurder, met een gemiddelde prijs van 4.771 EUR/m².

1. Bron: Jones Lang LaSalle

EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT IN POLEN

De vastgoedmarkt in Warschau en Poznan in 2012¹

Warschau, kantoren

In 2012 werd de kantoormarkt in Warschau gekenmerkt door een grote huurdersvraag met een hoge totale bruto-opname van 608.000 m², wat een stijging betekent van 6 % in vergelijking met vorig jaar, ook al een recordjaar wat betreft opname. Ook de netto-opname (contracthernieuwingen niet inbegrepen) is verbeterd, met transacties ten belope van 440.000 m² (een stijging van 9 % tegenover 2011), waarvan bijna de helft voorverhuurcontracten. Eind 2012 bleef 8,8 % van de moderne kantoren onbezet op een totale oppervlakte van 3,9 miljoen m² in Warschau.

De tophuurprijzen in Warschau bleven stabiel in 2012, variërend tussen 22-25 EUR/m²/maand.

Poznan, kantoren

De kantoormarkt in Poznan beslaat 288.000 m². De beschikbaarheidsgraad is gestegen in 2012 en bedraagt nu 10,3 %. De tophuurprijzen zijn stabiel gebleven op 14-16 EUR/m²/maand. In 2012 bedroeg de opname in Poznan 20.500 m².

Warschau, residentieel

De huidige situatie is stabiel. Het hoge aantal nieuwe appartementen dat op de markt kwam, werd gecounterd door een hoge opname. Het per-

centage onverkochte appartementen vertoont een licht opwaartse trend en de gemiddelde prijs is lichtjes gedaald tot ongeveer 1.900 EUR/m² (incl. BTW).

Investerings in Polen

Het totale transactievolume in 2012 in Polen bedroeg 1,09 miljard EUR in de kantoormarkt en 1,07 miljard EUR in retail. In 2012 werden er 11 deals afgesloten met een waarde van meer dan 100 MEUR, wat betekent dat er nog veel kapitaal zijn weg vindt naar kwaliteitsvastgoed in Polen. De toprendementen voor kantoren blijven stabiel op 6,25 %-6,50 %. Het rendementsverschil tussen primair en secundair vastgoed is gestegen van 100 naar 250 basispunten en zou op hetzelfde niveau blijven hangen of zelfs groter te worden.



“Polen blijft een aantrekkelijke markt voor investeerders, zowel voor bedrijfs- als kapitaalinvesterings. De economie is stabiel en kent bovendien een groeiende interne consumptiemarkt. Een toenemend aantal bedrijven uit de industrie en de dienstensector, beschouwen Polen als ideale uitvalsbasis om vandaar uit Centraal en Oost-Europa en de grotere Europese regio te bedienen. Zo liep in 2012 de bruto kantooropname op tot een nooit gezien niveau van 978.000 m² (cijfer voor Warschau en de belangrijkste kantoormarkten in Polen), een toename van 12 % tegenover 2011. Polen blijft dus aantrekkelijk voor buitenlandse en binnenlandse investeerders op zoek naar een goede belegging.”

► John Duckworth
Gedelegeerd Bestuurder –
Jones Lang LaSalle Poland/CEE

1. Bronnen: JLL, Pulse, Office Market Profile Poland Q4 2012 en JLL, Warsaw City Report Q4 2012

DUURZAME ONTWIKKELING

Al 150 jaar lang kadert IMMOBEL haar projecten in een lange-termijn-visie. Strategisch gelegen, in het hart van de gemeenschap, zijn de gebouwen van IMMOBEL tevens een referentie op het vlak van duurzaam bouwen. IMMOBEL heeft altijd getracht om vooruit te lopen op de normen van morgen op het vlak van milieubehoud. De Groep integreert dan ook in haar projecten de meest recente technologische vernieuwingen, zowel op gebied van hernieuwbare energie als van design en welzijn van de bewoners/gebruikers. Als basisreferentie gebruikt IMMOBEL het BREEAM-label, hét keurmerk bij uitstek voor de certificatie van de energie- en milieukwaliteiten van gebouwen.

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

Duurzame ontwikkeling staat meer dan ooit centraal in de nieuwe projecten. Het gaat dan zowel om de naleving van wettelijke verplichtingen, als om het doelbewust streven van IMMOBEL om tegemoet te komen aan de vraag van de kopers, die alsmeer belang hechten aan de energieprestaties van de gebouwen. Blijft IMMOBEL een voorloper op dit gebied?

Paul Muyltermans – We hebben deze nieuwe marktrealiteit al heel vroeg meegenomen in de overwegingen die spelen bij de ontwikkeling van ambitieuze projecten, zowel in de residentiële als in de kantoorsector. Brussel, waar we sterk aanwezig zijn, is een stad die voorop loopt wat milieunormen betreft. Onze Groep sluit zich volledig aan bij dit beleid en loopt er zelf ook op vooruit. Wij wachten niet tot 2015, het jaar waarin

alle nieuwbouw in Brussel zal moeten beantwoorden aan de passiefnorm. Integendeel, we passen nu al alle industriële en organisatietechnieken op vlak van duurzaam bouwen toe in onze projecten. Dit geeft ons een lengte voorsprong op andere, minder vooruitstrevende projecten. Het is een positieve uitdaging die ons team met met veel enthousiasme aangaat.

Welke normen past u toe inzake duurzaam bouwen?

P.M. – Als basismaatstaf voor onze kantoorprojecten, hebben wij gekozen voor het BREEAM-label. Daarnaast bestaan er nog tal van andere referentiekaders, die ons toelaten onze projecten te beoordelen op het gebied van energie, materiaalgebruik, maar ook inzake comfort en welzijn van de toekomstige bewoners/gebruikers. De Vlaamse Gemeenschap heeft haar eigen label, “Waardering van kantoorgebouwen”. In de residentiële sector is de belangrijkste norm de EPB¹ berekening, volgens de regionale reglementering.

Dat heeft natuurlijk een prijs. Blijft deze binnen de perken? En wint de koper er uiteindelijk bij?

P.M. – Natuurlijk zijn de investeringskosten hoger, maar de energiebesparing op lange termijn is dan ook aanzienlijk.

Op termijn winnen zowel de koper als de hele gemeenschap erbij. IMMOBEL neemt hier zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid op vlak van het milieu.

Worden de energieprestaties van de gebouwen dan soms niet belangrijker dan de functionaliteit, de praktische kant ervan?

P.M. – De nieuwe gebouwen ontwikkeld door IMMOBEL, beantwoorden inderdaad aan de nieuwe normen, onder meer op gebied van passiefbouw. Maar dat is zeker niet onverzoenbaar met de notie leefcomfort. Integendeel zelfs, we besteden daar veel aandacht aan. In de kantoorsector bijvoorbeeld, verbeteren we de energieprestatie van de ramen in

plaats van ze kleiner te maken, om te voldoen aan de normen.

En hoe staat het met het esthetische aspect? Is een focus op energieprestatie verenigbaar met innoverend design en vernieuwende materialen?

P.M. – Toch wel. Een keuze voor “low energy”, betekent niet automatisch een gevel bestaande uit crépi op isolatiemateriaal. Naargelang van het project wordt ook gezocht naar nieuwe, meer gesofistikeerde en minder klassieke oplossingen ... marmer bijvoorbeeld. Zo werden de gevels van het project Lindepark, een residentieel complex in Tervuren, bekleed met natuursteen. Dit was een esthetische en tegelijk energiebewuste keuze. De energieprestaties van die gevels zullen uitstekend zijn.

“Ik wil IMMOBEL graag feliciteren met het Black Pearl project, dat in 2012 geselecteerd werd als ‘Voorbeeldgebouw’, omwille van zijn opmerkelijke energie- en milieuprestaties. Op deze manier bouwen we samen aan een Duurzame Stad.”

► Evelyne Huytebroeck
Brussels Minister van Leefmilieu,
Energie en Stadsvernieuwing



De technologieën die u hanteert voor de nieuwe gebouwen die u optrekt, worden alsmaar meer geavanceerd. Maar wat met het beheer ervan? Is de uiteindelijke gebruiker wel toegerust en in staat om deze verantwoordelijkheid op zich te nemen?

P.M. – BREEAM en andere referentiekaders hebben duidelijk rekening gehouden met deze problematiek. Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de opleiding van de teams die voor het dagdagelijks beheer van de gebouwen zullen instaan. En om het ongemak voor de bewoners/gebruikers zoveel mogelijk te beperken, gaat IMMOBEL, in de eerste seizoenen nadat ze in gebruik werden genomen, na of de technische installaties werken zoals het hoort. Dit heet “seasonal commissioning”.

Welke ontwikkelingen ziet u bij IMMOBEL op het gebied van gebruik van nieuwe technologieën bij duurzaam bouwen of initiatieven in het kader van nieuwbouw?

P.M. – De meest veelbelovende evolutie, naast de progressieve verbetering van de technologie en de gangbare materialen, betreft zeer zeker de geothermie. *Black Pearl* wordt als eerste gebouw van IMMOBEL met een aardwarmtesysteem uitgerust. Deze technologie kan echter enkel toegepast worden als er vrije toegang is tot de ondergrond. Wat niet altijd het geval is bij een gewone renovatie, of de kosten lopen te hoog op. Dit procedé wacht ongetwijfeld een mooie toekomst in Brussel: het is economisch zeer interessant en hangt niet af van de weersomstandigheden. Daarnaast verwachten wij ook dat de elektrische auto steeds meer ingang zal vinden. In *Black Pearl* voorzien we dan ook laadpalen voor meer dan de helft van de parkeerplaatsen. Voor het *Belair* gebouw was geothermie uitgesloten. We kozen daar

voor koeltorens die het verbruik met 50 % verminderen in vergelijking met de meer traditionele technologieën. Door het gebruik van aanwezigheids- en afwezigheidsmelders en het aanwenden van daglicht, blijven onze projecten in de voorhoede op het vlak van lichtproductie en -regeling. De verlichting past zich aan de behoeften aan en er wordt dan ook fors bespaard op elektriciteit.

Ziet u een evolutie op vlak van wensen of eisen van de klant?

P.M. – In onze sector gaan evoluties langzaam ... maar zeker. Buiten de vraag naar “low energie” gebouwen, is ook een dichtere bezetting een duidelijke tendens. Om in te spelen op de wensen van de klant, staan bij IMMOBEL bij de inrichting van kantoorgebouwen efficiëntie, flexibiliteit en het aantal werkposten centraal.

BREEAM

IMMOBEL gaat er prat op dat zij er steeds in slaagt projecten te ontwikkelen waarbij een optimaal evenwicht wordt bereikt tussen comfort, flexibiliteit en vernieuwende technieken. Het aspect “duurzame ontwikkeling” neemt dan ook al geruime tijd een belangrijke plaats in bij de ontwikkeling van nieuwe projecten door IMMOBEL. Duurzaamheid wordt ook steeds belangrijker bij de waardering van gebouwen, naast de ethische aspecten en de aspecten met betrekking tot het welzijn van de gebruikers.

Sinds 2009 past IMMOBEL systematisch de BREEAM Europe Commercial certificatie toe. Het is niet enkel een evaluatie van de duurzaamheid van projecten, maar ook een hulpmiddel voor de ontwerpteams bij het identificeren van de diverse elementen van duurzame ontwikkeling.

BREEAM Europe Commercial streeft ernaar om zowel de kwaliteit van de leefomgeving voor de gebruikers van het gebouw te bevorderen, als de negatieve impact ervan op de omgeving beperken, op globaal én op lokaal vlak.

De invloed van een nieuw gebouw op zijn omgeving wordt beoordeeld in de ontwerp- en postconstructiefase van een gebouw en wordt door onafhankelijke experts vergeleken met de zogenaamde “good practice”. Voor de algemene beoordeling van de prestaties van een gebouw zijn er verschillende certificatieniveaus: “Pass” (score > 30), “Good” (score > 45), “Very Good” (score > 55), “Excellent” (score > 70) en “Outstanding” (score > 85). Voor elk certificatieniveau zijn er bovendien ook nog minimumvereisten waaraan moet worden voldaan.

De gebouwen *Forum 1*, *Forum 2*, *Belair 1* (RAC1) en *Belair 2* (RAC2) werden reeds BREEAM gecertificeerd en mochten allemeemaal het BREEAM-certificaat “Very Good” ontvangen. Voor het gebouw *Black Pearl* wordt een “Excellent” rating verwacht (vooropgestelde score 78 %) en zelfs voor de renovatie van de historische gebouwen *Okraglak* en *Kwadraciak* in Poznan in Polen, werd een “Pass” BREEAM-certificaat behaald.

78 %

“Excellent” is de verwachte rating voor het project *Black Pearl*





BLACK PEARL Brussel

Verwachte BREEAM-rating:

“Excellent” met een score van 78 %.

Belangrijkste duurzaamheidskenmerken:

Het gebouw is gelegen in de Leopoldswijk, op de hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat en geniet van uitstekende transportverbindingen (bus, metro, trein, “Villo”). Het omvat een gelijkvloers en 8 verdiepingen, waarbij elke verdieping in twee kan worden verdeeld en een zeer grote flexibiliteit van inrichting toelaat. In de ondergrondse verdieping wordt een parking ingericht, waarvan meer dan de helft van de parkeerplaatsen wordt uitgerust met laadpalen voor elektrische auto’s. Daarnaast worden er een fietsenstalling en douches voorzien. Een daktuin en terrassen dragen bij tot het ecologisch karakter van de ontwikkeling en de gebruikers zullen ook toegang hebben tot een binnentuin.

De gevel heeft driedubbele beglazing en is uitgerust met vaste en mobiele externe zonnepanelen op de zuid- en oostgevels, evenals op de bovenste verdiepingen van de westgevel. Het gebouw behaalt een globale isolatiewaarde (EPB regelgeving) van K22.

De elektrische installatie omvat fluorescentie lampen met hoogfrequente voorschakelapparatuur met daglicht, af- en aanwezigheidsdetectoren en gebruikersbediening. De HVAC installatie bestaat uit geothermisch gekoppelde warmtepompen die instaan voor de verwarming en de koeling, aangevuld met gasbranders en watergekoelde “chillers” voor piekbelastingen. Verwarming en koeling gebeurt via reversibele koelplafonds. De ventilatie omvat een hoogrendement energieuitwisselaar met vochtrecuperatie en een “Variable Air Volume” (VAV) systeem in de vergaderzalen. Het gebouw behaalt zo de energiescore van E47 volgens de EPB regelgeving, wat zelfs voldoet aan de BREEAM “Outstanding” criteria.

Het regenwater wordt gerecupereerd en gebruikt voor toiletten, besproeiing en onderhoud.

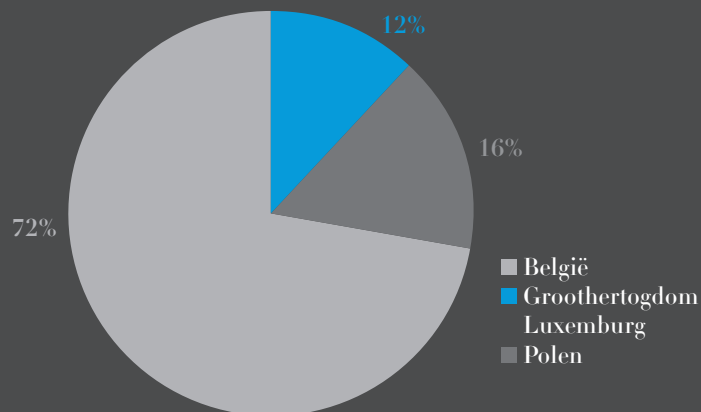
Het gebouw wordt ook nog uitgerust met een performant Gebouw Beheer Systeem (GBS).

België



Vastgoed- ONTWIKKELING

Verdeling activa per land (op 31 december 2012)



Groothertogdom Luxemburg



Polen





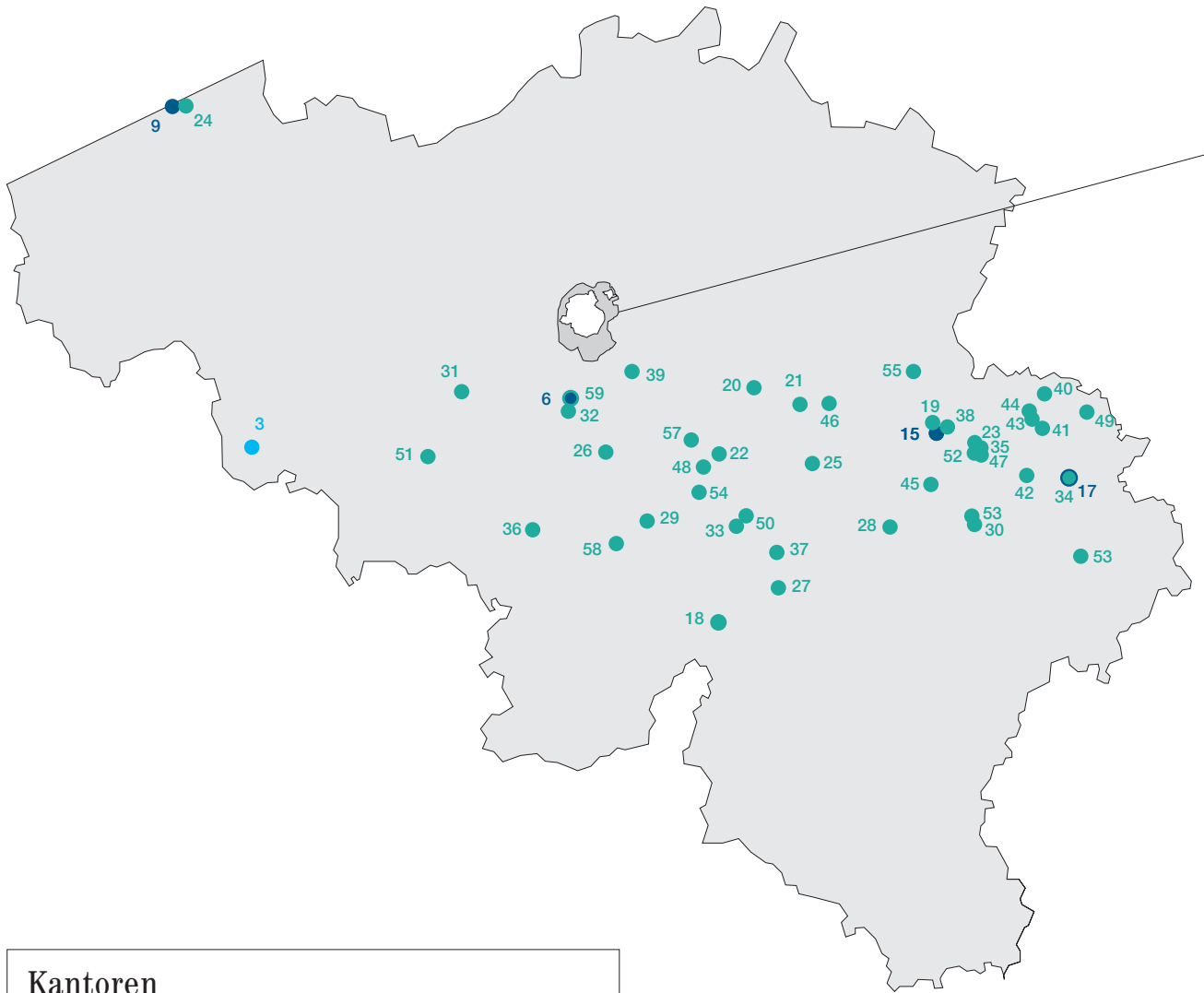
BELGIË

113.700 m²
kantoorruimte

179.100 m²
residentiële ruimte

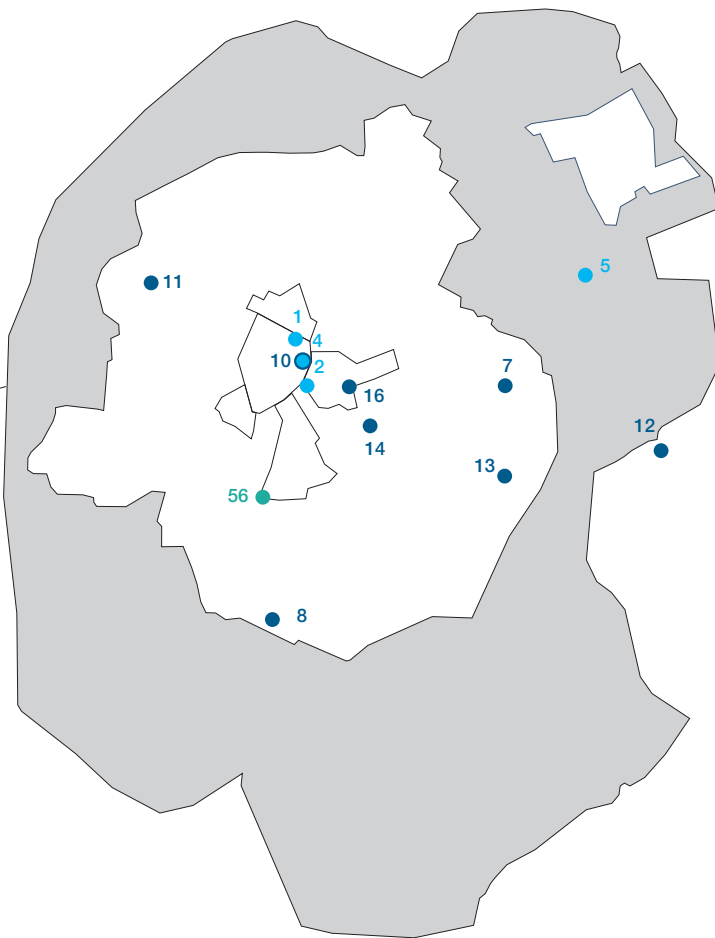
416 ha
verkavelingen

LOCATIES



Kantoren

Belair	> Brussel	1
Black Pearl	> Brussel	2
Château-Rempart	> Doornik	3
Forum 2	> Brussel	4
Gateway	> Zaventem	5



Verkavelingen¹

Achêne	18
Ans	19
Avernas-le-Bauduin-Hannut	20
Berloz	21
Bolinne	22
Bolland	23
Bredene	24
Burdinne	25
Chastre	26
Ciney	27
Clavier	28
Cortil-Noirmont	29
Dolembreux	30
Edingen	31
Eigenbrakel	32
Erpent	33
Eupen	34
Fléron	35
Forchies-la-Marche	36
Gesves	37
Herstal	38
Hoeilaart	39
Kelmis	40
Kettenis	41
Limbourg	42
Lontzen	43
Montzen	44
Neupré	45
Oleye	46
Olne	47
Rhisnes	48
Raeren	49
Sart-Bernard	50
Soignies	51
Soumagne	52
Stavelot	53
Temploux	54
Tongeren	55
Ukkel	56
Walhain	57
Wanfercée-Baulet	58
Waterloo	59

Residentieel

Bella Vita	> Waterloo	6
Boomkleverstuin (fase 2)	> Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	7
Charmeraie	> Brussel (Ukkel)	8
Duinenzicht	> Bredene	9
Forum	> Brussel	10
Hôpital Français	> Brussel (Sint-Agatha-Berchem)	11
Lindepark	> Tervuren	12
Parc Seny	> Brussel (Oudergem)	13
Père Eudore Devroye	> Brussel (Etterbeek)	14
Résidence Saint-Hubert	> Luik	15
Vallée du Maelbeek	> Brussel	16
Zur alten Brauerei	> Eupen	17

1. Verkoop lopende in 2012

KANTOREN

De bouwwerken van fase 2 van het project *Forum*, bestaande uit 18.547 m² kantoorruimte en 6 grote vergaderzalen, werden beëindigd en overgedragen aan de koper in december 2012.

Bouw/verkoop/verhuur gestart, voortgezet of voltooid

BELAIR • BRUSSEL

Het grootste deel van het kantoorproject fase 1 (64.308 m² bovengronds), dat in partnership (voor 40 %) werd ontwikkeld, werd in 2011 voor 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen (bestemd voor de de Federale Politie). In mei 2012 werd een aanhangsel getekend voor de verhuur van de rest van het kantoorproject. Zo is nu de totale bovengrondse oppervlakte van 64.308 m² van deze eerste fase kantoorruimte verhuurd. In de loop van 2012 werd gestart met de renovatie ervan.

Op dit moment zijn er onderhandelingen aan de gang met De Brusselse



BELAIR • Brussel • Studio Arne Quinze - Jaspers, Evers & Partners - Archi 2000



BELAIR • Brussel • Studio Arne Quinze - Jaspers, Evers & Partners - Archi 2000

Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulpdienst m.b.t. de verhuur van 1.081 m².

Daarnaast gingen IMMOBEL en partner ook van start met de herontwikkeling/heropbouw van het kantoorgebouw van fase 2. Het betreft 9.500 m² kantoorruimte en 7.500 m² woonoppervlakte.



“De vernieuwing van het Rijks Administratief Centrum (RAC) (Belair) is op dit ogenblik de grootste renovatiewerf in België. Dit betekent een uitdaging, maar tegelijk een belangrijke referentie voor ons bedrijf in een sector met stijgende vraag.”

► ir Johan Willemsen
Gedelegeerd Bestuurder – Willemsen

11.000 m²

kantoorruimte in
het project *Black Pearl*

BLACK PEARL • BRUSSEL (ZIE OOK INFRA)

IMMOBEL kocht dit (te herontwikkelen) kantoorproject in 2010. Het is gelegen op de hoek van de Montoyen en de Handelsstraat in Brussel. In 2011 vroeg en verkreeg IMMOBEL de uitvoerbare stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor een nieuw kantoorgebouw van 11.000 m².

Na het vertrek van de laatste huurder, ging IMMOBEL in april 2012 van start met de afbraak- en heropbouwwerken. *Black Pearl* wordt verwacht het BREEAM-certificaat "Excellent" in de wacht te slepen, het zal genieten van het label "Passiefgebouw" en het werd op 19 februari jl. reeds bekroond als "Voorbeeldgebouw 2012" door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het einde van de werken is voorzien in de herfst van 2014.



“We hebben deelgenomen aan de aanbesteding uitgeschreven voor de bouw van het ambitieuze Black Pearl en hebben het project ook in de wacht gesleept. We zijn blij om betrokken te mogen zijn bij de bouw van het eerste ontwikkelingsproject van meer dan 10.000 m² in de Europese wijk, dat een BREEAM-certificaat ‘Excellent’ nastreeft.”

► Olivier Herpain
Gedelegeerd Bestuurder –
Herpain Entreprise

BLACK PEARL • Brussel •
Art&Build



CHÂTEAU-REMPART · Doornik ·
Yellowstone



"Het Forum complex, bestemd voor de het Federale Parlement, is een mooi voorbeeld van een geslaagd project: de goede samenwerking tussen de diverse partners (ontwikkelaar, architecten, studiebureaus en aannemer), met naleving van alle overeenkomsten, resulteerde in een hoogkwalitatief gebouw, dat daarenboven nog bekroond werd met een BREEAM-certificaat."

► Maurice de Montjoye
Gedelegeerd Bestuurder –
Les Entreprises Louis De Wael



FORUM 2 · Brussel ·
Archi 2000

CHÂTEAU-REMPART · DOORNIK

Zoals gepland, werden de werken van fase 2 voltooid in 2012 (5.633 m² kantoorruimte en vergaderzalen verhuurd aan de Regie der Gebouwen voor rekening van de FOD Financiën). Zo kon ook de laatste etappe afgerond worden van de verkoop – die al in 2011 afgesloten werd - aan een privé-investeerder en aan de Caisse d'Epargne Nord France Europe.

FORUM 2 · BRUSSEL

Dit grootscheepse project van meer dan 43.000 m² kantoorruimte is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het Federaal Parlement, in het blok dat begrensd wordt door de Parlementstraat, de IJzerenkruisstraat, de Drukpersstraat en de Leuvenseweg.

5.633 m²
kantoorruimte en vergaderzalen
verhuurd aan de Regie der
Gebouwen in Doornik

Het project bestaat uit 3 fasen:

- Een eerste nieuw kantoorgebouw (fase 1) werd in de loop van het eerste trimester van 2010 ter beschikking gesteld. De milieukwaliteiten van het gebouw werden in 2011 bevestigd met het BREEAM-certificaat "Very Good" "Post Construction Assessment", een primeur voor België.
- De bouwwerken van fase 2 werden beëindigd in december 2012. Het betreft 18.547 m² kantoorruimte en 6 grote vergaderzalen. Het gebouw, dat het BREEAM-certificaat "Very Good" mocht ontvangen, werd op 21 december 2012 door de koper aanvaard.
- De derde fase betreft de terbeschikkingstelling, na asbestverwijdering, van het gebouw gelegen aan de Leuvenseweg en de Parlementstraat. Het gebouw werd op 25 mei 2011 opgeleverd aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers.



GATEWAY • ZAVENTEM

In november 2012 verwierf IMMOBEL 50 % van het *Gateway* project. Het is gelegen op de site van de oude terminal van de luchthaven van Zaventem en betreft de bouw/heropbouw van een kantoorgebouw met een bovengrondse oppervlakte van 36.000 m². In overleg met The Brussels Airport Company worden binnenkort de nodige vergunningen aangevraagd.

Het project is volledig voor-verhuurd aan Deloitte voor 18 jaar, onder voorbehoud van aflevering van de vergunningen.

Het project *Gateway* is een mooi voorbeeld van een duurzame verbouwing met respect voor het origineel

concept. Het zal in totaal kantoorruimte bieden aan 2.000 medewerkers.

Zijn unieke ligging is een belangrijke troef. Het is gelegen in het hart van de luchthaven, bovenop een treinstation voor hogesnelheidstreinen en regionale treinen, nabij één van de grootste busstations van het land en met een permanente beschikbaarheid van taxi's. Met meer dan 610 vluchten, 140 treinen en 1.000 bussen per dag, 19 miljoen passagiers per jaar en 17.000 parkeerplaatsen, is Brussels Airport een bedrijfslocatie met één van de beste transportverbindingen in België.

Plaats voor
2.000
medewerkers in het
kantoorgebouw *Gateway*

36.000 m²
bovengrondse oppervlakte
in *Gateway*

GATEWAY • Zaventem •
Jaspers-Eyers





Patrick De Meirleir &
Charles-Antoine Schobbens



“Met deze voorbeeldige ontwikkeling toont IMMOBEL dat ze voouitstrevende gebouwen wil ontwerpen die een antwoord bieden op de uitdagingen van morgen inzake energieverbruik.”



BLACK PEARL

Brussel

Het *Black Pearl* project beslaat 11.000 m² bovengrondse kantoorruimte, gelegen in het hart van de Leopoldwijk, op de hoek van de Montoyer- en de Handelsstraat. Het gebouw werd ontworpen als passiefgebouw met het oog op een BREEAM-rating "Excellent". Hoge energieprestaties (K22-E47) zullen het energieverbruik drukken, zowel wat verwarming als wat koeling betreft.

Een greep uit de technische kwaliteiten van het gebouw: gebruik van geothermie, recuperatie van het regenwater door groene daken, een performante en waterdichte bouwschil, driedubbele beglazing, aan- en afwezigheidsdetectoren, zonlichtsensoren, automatische externe zonneweringen en liften met bediening "bestemming".

IMMOBEL werd voor dit project in aanbouw verkozen als laureaat van "Voorbeeldgebouwen 2012". Deze projectoproep, georganiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is bedoeld om aan te sporen tot ambitieuze projecten die tot voorbeeld strekken op het vlak van duurzame bouw en renovatie in Brussel. De projecten werden onder meer beoordeeld op hun energieprestaties, de impact op het milieu alsook de architecturale kwaliteiten en de inpassing ervan in de stedelijke omgeving.

De prijs werd op 19 februari 2013 uitgereikt door Evelyne Huytebroeck, Minister voor Leefmilieu, Energie en Stadsvernieuwing van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De kelderverdieping zal plaats bieden aan een parking, waarvan meer dan de helft van de parkeerplaatsen uitgerust wordt met laadpalen voor elektrische auto's. Verder komen er ook een fietsenstalling en douches.

Door de ambitieuze en aparte architectuur van de hoek, krijgt het gebouw over de hele hoogte een mooie gebogen vorm. De grote ramen (van vloer tot plafond) zullen zorgen voor veel daglicht in de kantoren. De typologie van het gebouw zal het ook mogelijk maken om het perceel gedeeltelijk vrij te houden en een binnentuin aan te leggen. Omdat de benedenverdieping transparant zal zijn, zal die tuin in verbinding staan met de straat.



RESIDENTIEEL

In 2012 verkeerde de residentiële markt in goede gezondheid. Deze positieve trend werd ondersteund door een groeiende bevolking en een stijgende vraag vanwege investeerders.

Bouw/verkoop/verhuur gestart, voortgezet of voltooid

BELLA VITA • WATERLOO (ZIE OOK INFRA)

Na het verkrijgen van de nodige uitvoerbare vergunningen is IMMOBEL (participatie van 50 %) van start gegaan met de infrastructuurwerken. Het project werd met succes op de markt gebracht: op 31 december 2012 was 34 % van de geplande wooneenheden al gereserveerd.

BOOMKLEVERSTUIN: FASE 2 • BRUSSEL (SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE)

Het gebouw "Orchidées" bestaande uit 32 appartementen, werd in 2012 opgeleverd. Alle appartementen zijn verkocht.

In 2012 werd ook de laatste bouw-fase aangevat van deze residentiële ontwikkeling. Ze omvat 17 appartementen, waarvan er 14 reeds een koper vonden in 2012. Het gebouw zal in 2013 worden opgeleverd.

In zijn totaliteit omvat dit project 68 eengezinswoningen en 77 appartementen.



ZUR ALTEN BRAUEREI · Eupen ·
Radermacher & Schoffers Architecten



RÉSIDENCE SAINT-HUBERT ·
Luik · Audex



DUINENZICHT · Bredene ·
Architectenburo Berkein

CHARMERAIE • BRUSSEL (UKKEL)

Na de uitvoering van de infrastructuurwerken in 2011 en de aflevering van de stedenbouwkundige vergunningen voor de eerste fase in juli 2012, is IMMOBEL (participatie van 80 %) in het tweede semester van 2012 begonnen met de bouwwerken. Deze eerste fase bestaat uit 8 huizen en een gebouw van 14 appartementen. Het volledige project op deze unieke site, die aan een beschermd Natura 2000 groengebied paalt, zal bestaan uit 39 huizen en 32 appartementen, verdeeld over 2 gebouwen.

DUINENZICHT • BREDENE

IMMOBEL (participatie van 50 %) zette in 2012 de werken in voor de bouw van een gebouw van 24 appartementen op een terrein dat vlakbij de zee is gelegen. Eind 2012 was 50 % van de appartementen al verkocht. Het project, dat ook de uitvoering van infrastructuurwerken en een verkaveling omvat (intussen volledig verkocht), zal voltooid worden in 2015 met de bouw van een tweede gebouw van 25 appartementen.

FORUM • BRUSSEL

In 2012 werd verder gewerkt aan de bouw van de 32 appartementen. Ter herinnering, 5 appartementen werden overgedragen aan de Stad Brussel, in het kader van de stedenbouwkundige lasten verbonden aan het



PARC SENY • BRUSSEL
(OUDERGEM) • A2RC

“We verheugen er ons op om onze ervaring en deskundigheid te kunnen aanwenden in het kader van het project Parc Seny, waarbij voormalige kantoren worden omgebouwd tot appartementen, die aan de hoogste milieunormen zullen beantwoorden en tegelijkertijd van alle comfort zullen worden voorzien.”

► Michel Verliefden
Architect, Gedelegeerd Bestuurder
– A2RC Architects



© Ellen Goegebuuer

project *Forum* – Kantoren dat aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers werd verkocht.

Van de 27 appartementen en 3 handelszaken die te koop werden gesteld, werden er 24 eenheden verkocht in 2012.

Deze worden in 2013 opgeleverd.

LINDEPARK • TERVUREN

In mei 2012 verkreeg IMMOBEL de vergunningen met betrekking tot fase 1: dit zijn 45 appartementen op een gepland totaal van 60, waarvan er 6 bestemd voor sociale huisvesting. De werken werden gestart in februari 2013. Op 31 december 2012 waren er al 28 appartementen gereserveerd.

RÉSIDENCE SAINT-HUBERT • LUIK

De werken voor dit residentieel project (participatie van 50 %) aan de rue Mont Saint-Martin in Luik, nabij de boulevard de la Sauvenière, werden in augustus 2012 voltooid.

Na de verkoop van nog eens 10 eenheden tijdens het afgelopen jaar, is er nu alleen nog een handelszaak te koop.

VALLÉE DU MAELBEEK • BRUSSEL

De verkoop van dit project in Brussel (participatie van 50 %) liep verder in 2012. Op 31 december 2012

waren 61 van de 66 appartementen en 5 van de 7 handelszaken (op de begane grond) verkocht.

ZURALTEN BRAUEREI • EUPEN

De bouw (participatie van 34 %) van dit gebouw met 25 appartementen en 2 kantoorunits, gelegen in het centrum van de stad, werd in september 2012 opgestart. 60 % van de appartementen is al verkocht of gereserveerd.

Projecten ter studie

HÔPITAL FRANÇAIS • BRUSSEL (SINT-AGATHA-BERCHEM)

Er werd een nieuwe vergunningaanvraag ingediend voor de bouw van 78 appartementen, waarvan 36 geconventioneerd, in partnership met de G.O.M.B.

PARC SENY • BRUSSEL (OUDERGEM)

IMMOBEL heeft in september 2012 de aandelen verworven van de NV SPI Parc Seny, eigenaar van het gebouw *Parc Seny*, tegenover het gelijknamige park in de groene gemeente Oudergem.

Het gebouw van meer dan 13.000 m² wordt op dit ogenblik gebruikt als kantoorruimte. Het is onder meer verhuurd aan de firma Sodexo.

IMMOBEL is van plan om het gebouw op termijn om te bouwen tot een modern wooncomplex waarin de meest geavanceerde milieutechnologie zal worden geïntegreerd.

Parc Seny is gelegen in een groene omgeving en geniet tegelijkertijd van een vlotte bereikbaarheid door de aanwezigheid van de metro en de ring die vlakbij is. Het eindproduct (kwalitatief hoogstaande duurzame woningen), beantwoordt aan een sterke structurele vraag en kadert volledig in de grote maatschappelijke uitdagingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

UNIVERSALIS PARK • BRUSSEL (ELSENE)

In 2012 werd een vergunningaanvraag ingediend voor de eerste fase, bestaande uit 140 appartementen. Andere fases worden onderzocht.

BELLA VITA

Waterloo

Het *Bella Vita* project, gelegen in het centrum van Waterloo, is het eerste intergenerationeel project van deze omvang in België. Naast 269 woningen, omvat het een dienstencentrum met restaurant, zwembad, kinderopvang, buurtwinkel, polikliniek, rusthuis, serviceflats en de Bella Vita club, die het dagelijks leven op aanvraag van haar bewoners vergemakkelijkt.

Het project wordt ingeplant op een historische site en is een geslaagde combinatie van oud en nieuw, geklasseerd patrimonium en hedendaagse architectuur. Het geheel wordt ontwikkeld rond een centraal park, met speciale aandacht voor zachte mobiliteit.

Waar mogelijk wordt geopteerd voor duurzaamheid: stadsverwarming op biomassa, zones voor de opvang van regenwater, thermische isolatie van de gebouwen en biodiversiteitszones. Er zijn ook aangepaste woningen voor mindervaliden beschikbaar.

Het doel van dit project is een kader te creëren waarin verschillende generaties harmonieus kunnen samenleven, in een uitzonderlijke omgeving, en met aandacht voor techniek, esthetiek en milieu.



Harry Chkolar & Griet Trekels





“In 2012 werd al meer dan 30 % van de 269 wooneenheden gereserveerd door potentiële kopers.”

VERKAVELINGEN

De Groep heeft de controle over 416 ha, waarvan 319 ha bouwgrond, 26 ha landbouwgrond en 71 ha onder de opschortende voorwaarde van aflevering van de nodige vergunningen.

Voor meer dan
140 ha
werd een vergunning
aangevraagd of voorbereid

De afdeling Verkavelingen is eigenaar van of heeft rechten op 416 ha gronden, waarvan 71 ha onder de opschortende voorwaarde van aflevering van de nodige vergunningen.

Voor meer dan 140 ha grond (waarvan 128 ha aandeel van de Groep IMMOBEL) werd een vergunning aangevraagd of voorbereid.

Er werd voor 9 ha 59 a grond aangekocht; voor 6 ha 73 a werden partnerships van kracht, na aflevering van de verkavelingsvergunningen; er werd een participatie van 60 % genomen in een vennootschap die in het bezit is van 40 ha grond in de Antwerpse regio en tenslotte werd er 9,99 ha aangekocht onder de opschortende voorwaarde van aflevering van de nodige vergunningen.

De kandidatuur van de Groep IMMOBEL (samen met andere partners) voor een PPS (Publiek-Private Samenwerking) werd weerhouden voor Grez-Doiceau (Gastuche) (ongeveer 10 ha en 220 woningen) en voor

Knokke (voor de bouw van 42 appartementen).

De kandidatuur van de Groep (eveneens in partnership), om deel te nemen aan de concurrentiedialoog voor de bebouwing van ongeveer 8 ha grond op de site van de suikerfabriek van Genappe, werd - samen met nog andere kandidaturen -, eveneens weerhouden.

In 2012 werden nieuwe verkavelingsvergunningen afgeleverd voor ongeveer 8 ha 26 a, en stedenbouwkundige vergunningen voor wegeniswerken of gebouwen voor de sites van Bredene, Clavier, Etterbeek, Eupen, Olne, Sint-Lambrechts-Woluwe, Soignies, Soumagne, Ukkel en Vilvoorde.

Wegeniswerken gingen van start, werden voortgezet of opgeleverd in de verkavelingen van Achêne, Berloz, Chastre, Edingen, Eupen, Fleurus, Kettens, Lontzen, Montzen, Olne, Soumagne, Sprimont, Wanfercée-Baulet en Waterloo.

CHAUSSÉE DE NIVELLES · Temploux ·
In partnership met SA AJIPRO
Promotie constructie: AD Réalisation



CLOS DEL WÈDE,
RUE BASSE HEZ ·
Bolland



93.000 m²
verkocht

In het kader van de verkoop van gronden werden in 2012, 155 transacties afgerond voor in totaal netto 93.000 m² (aandeel van de Groep IMMOBEL) bouwgrond.

De best verkochte verkavelingen waren Bredene (24 kavels), Chastre (7 kavels), Eupen (12 kavels), Herstal (13 kavels), Sart-Bernard (7 kavels), Sint-Lambrechts-Woluwe (19 kavels), Soumagne (12 kavels) en Temploux (9 kavels).



RUE GUSTAVE DEMOULIN · Montzen



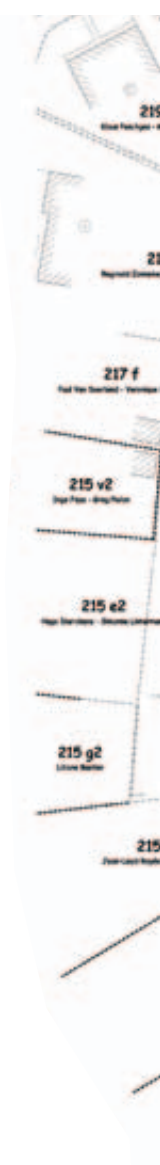
BREEWEG

Bredene

IMMOBEL is al sinds tientallen jaren zeer actief in Bredene.

Ook op dit moment zijn er een aantal projecten lopende. Het betreft onder meer, in samenwerking met een bouwonderneming van een-gezinswoningen, een verkaveling van ongeveer 10 ha, bestemd voor meer dan 300 woningen (Grote Polder) en een verkaveling waarvoor in 2011-2012 een aantal operaties werden uitgevoerd, namelijk: er werd een stuk grond van 5.000 m² verkocht aan het OCMW van Bredene voor de bouw van een rusthuis met 50 eenheden door de NV Serviceflats; er werd een residentiële verkaveling verkocht in 2012; en er was de ontwikkeling van 49 appartementen (participatie van 50 %), waarvan de eerste fase van 24 appartementen in 2012 met succes werd opgestart.

Tot slot verkocht de Groep in 2012 een terrein van 10.000 m² in zijn geheel aan een ontwikkelaar. Het is gelegen in een woonuitbreidingsgebied en maakt deel uit van een project waarin IMMOBEL een minderheidsbelang had.



Wauthier Dumont de Chassart,
Marina Blijkers & Nicolas Mommens





Cathy Duchène, Luce Hermans
& Olivier Xhonneux





GROOT- HERTOGDOM LUXEMBURG

11.700 m²
kantoorruimte

10.900 m²
residentiële ruimte



LOCATIES



KANTOREN



WESTSIDE VILLAGE • CAPELLEN

De bezettingsgraad van het gebouw *WestSide Village* ging van 41 % naar meer dan 70 % in 2012, dankzij de verhuur aan Grant Thornton (940 m²), Initio (362 m²), Business Training (551 m²), Oracle (648 m²), Easi (325 m²), EMC (548m²) en de uitbreiding van Fujitsu Technology Solutions (295 m²).

RESIDENTIEEL

GREEN HILL • LUXEMBURG STAD (DOMMELDANGE) (ZIE INFRA)

De ontwikkeling van dit project (participatie van 50 %) werd verdergezet in 2012. Ter herinnering, het gaat om 174 appartementen, gespreid over 14 gebouwen, gelegen in Dommeldange. De energieprestaties zijn zeer goed, met energiescores A/B (op een schaal van A tot I), wat mede te danken is aan het stadsverwarmingssysteem op biomassa.

De eerste gebouwen, namelijk B4, B5 en B6, werden opgeleverd in 2012.

De verkoop liep zeer vlot, met 45 verkochte appartementen in 2012. En op 31 december 2012 waren reeds 118 van de 164 te koop gestelde appartementen verkocht.

174 appartementen
gespreid over 14 gebouwen,
in het project *Green Hill*



Pascale Devuyst,
Jean-Louis Amandt &
Patrick Morant



GREEN HILL

Luxemburg Stad (Dommeldange)

Het *Green Hill* project (participatie van 50 %) is gelegen in Dommeldange, ten noorden van de Stad Luxemburg.

Het project bestaat uit 174 appartementen, gespreid over 14 gebouwen. De ligging op een heuvelflank biedt de bewoners optimaal zonlicht en een adembenemend uitzicht over de vallei van de Alzette.

Het project wordt ontwikkeld als ecowijk, met stadsverwarming op biomassa en gebouwen die zeer sterke energieprestaties leveren (energieklassen A en B op een schaal van A tot I).

De ramen met driedubbele beglazing, de vloerverwarming, de dubbele stroomventilatie met warmterecuperatie, de inrichting van de omgeving en de tuinen die de biodiversiteit bevorderen, het hoog afwerkingsniveau in een sobere en hedendaagse architectuur waarvoor de befaamde architect Christian Bauer tekende, maken van *Green Hill* een project dat nu reeds een referentie is in Luxemburg.

De werken gingen van start in maart 2011 en eind 2012 werden al drie gebouwen (met in totaal 51 appartementen) opgeleverd aan de kopers. De oplevering van nog eens zes gebouwen is gepland voor 2013.

Commercieel was *Green Hill* van in het begin een voltreffer. Eind 2012 waren 118 van de 164 op de markt aangeboden appartementen verkocht.



POLEN

27.600 m²
kantoorruimte





LOCATIES



Kantoren

Cedet	> Warschau	1
Krakowska	> Warschau	2
Okraglak	> Poznan	3
Pokoju	> Krakau	4
Wronia-Towarowa	> Warschau	5

Residentieel

Duracza	> Warschau	6
Jana Kazimierza	> Warschau	7
Kierbedzia	> Warschau	8
Kopernika	> Gdansk	9



CEDET · Warschau ·
Rhode Kellerman Wawrowsky
en Andrzej M. Choldzynski

Gezien het toenemend aantal projecten, heeft IMMOBEL POLAND haar team (dat op het einde van het jaar uit ongeveer 15 mensen bestond) versterkt met een aantal medewerkers die gespecialiseerd zijn in de ontwikkeling van kantoor- en handelsruimte.

KANTOREN

CEDET • WARSCHAU

In 2012 werd heel wat tijd besteed aan de ontwikkelingsplannen voor het *Cedet*-project, ongeveer 21.000 m² te verhuren kantoor- en handelsruimte in hartje Warschau. In december 2012 werd het ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst monumentenzorg in Warschau. Met de bouw van het project wordt mogelijkerwijze nog in 2013 gestart, van zodra de nodige vergunningen werden bekomen.

KRAKOWSKA • WARSCHAU

IMMOBEL heeft stappen ondernomen om een beslissing te verkrijgen i.v.m. de bestemming van de grond gelegen aan de Al. Krakowska, voor de bouw van een handelszaak met 2 garageverdiepingen bovengronds en een bruto-oppervlakte van 4,500 m².



Deze bestemmingsbeslissing wordt verwacht in het derde trimester van 2013. Er wordt intussen verder gewerkt aan de bouwaanvraag, die verwacht wordt in de eerste helft van 2014. Het einde van de afbraakwerken is voorzien voor het tweede trimester van 2013.

OKRAGLAK • POZNAN

(ZIE OOK INFRA)

In september 2012 werd de zware renovatie van het *Okraglak*-project beëindigd. Het omvat zowat 7.600 m² te verhuren ruimte in *Okraglak* en het aanpalende Kwadraciak-gebouw. Beide gebouwen verkregen een BREEAM-certificaat. *Okraglak* werd bovendien bekroond in de categorie "Best Modernisation of the Year" in de wedstrijd die jaarlijks georganiseerd wordt door het "Central & Eastern European Construction & Investment Journal". Eind 2012 was al bijna 50 % van het project verhuurd aan gereputeerde bedrijven. Tot op heden wist het project huurders als Nordea Bank, Kredyt Bank, Open Finance, GWW (Grynhoff), Citytravel, Intermax, Tuxbel, Exorigo en Colliers aan te trekken. Op dit moment is *Okraglak* voor 66 % verhuurd.

POKOJU • KRAKAU

IMMOBEL verkocht in juli 2012 haar belang in het kantoorproject van ongeveer 15.000 m² in Krakau (Pokojułaan), dat deel uitmaakte van de Ruch-portefeuille.



CEDET • Warschau
Rhode Kellerman Wawrowsky
en Andrzej M. Choldzynski

WRONIA-TOWAROWA • WARSCHAU

In maart 2012 verkocht IMMOBEL 80 % van haar 50 % aandeel in de vennootschap die eigenaar is van een grond in Warschau (Wronia/Prosta straat), met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 65.000 m² kantoorruimte. De site werd in november 2011 gekocht van Ruch in een 50 % partnerschap met Griffin Real Estate.

Begin 2013 verkocht IMMOBEL ook het resterende deel van haar 50 % aandeel in de vennootschap die eigenaar is van de site voor kantoorontwikkeling in Warschau (Wronia/Prosta straat).

RESIDENTIEEL¹

DURACZA • WARSCHAU

IMMOBEL verkocht in maart 2012 ook haar belang in een ander project van de Ruch-portefeuille, aangekocht in 2011 in een 50 % partnerschap, nl. een residentiële ontwikkeling in de Duracza straat in Warschau, met 5.200 m² potentiële handelsoppervlakte.

JANA KAZIMIERZA • WARSCHAU

De plannen voor deze residentiële ontwikkeling met een oppervlakte van bijna 35.000 m² werden voltooid en IMMOBEL heeft een milieuv vergunning verkregen voor een residentiële ontwikkeling. Er worden stappen ondernomen om een beslissing te verkrijgen in verband met de bestemming. De afbraakwerken zijn volop aan de gang en worden voltooid in het tweede kwartaal van 2013.

KIERBEDZIA • WARSCHAU

Deze site, met een oppervlakte van ongeveer 16.000 m², is geschikt voor residentiële ontwikkeling. IMMOBEL heeft al een beslissing in verband met de bestemming en een vergunning

voor de afbraak van de bestaande gebouwen op zak. We werken verder aan de bouwvergunning, die zal worden ingediend in het derde kwartaal van 2013. De afbraakwerken zijn aan de gang.

KOPERNIKA • GDANSK

We werken verder aan de plannen voor het Kopernika-perceel in Gdansk met 4.000 m² potentiële residentiële ontwikkeling, zoals voorzien in het masterplan en het ontwerp.

1. IMMOBEL zal deze activa doorverkopen nadat de nodige vergunningen werden bekomen.





KIERBEDZIA · Warschau ·
Jan Kucza - Kuczynski



KIERBEDZIA · Warschau ·
Jan Kucza - Kuczynski

“Warschau kent op dit moment een nieuwe groeifase. Wijken die dateren van het post-industriële tijdperk, met opslagruimtes en verouderde kantoorruimtes, worden omgetoverd tot moderne en aantrekkelijke stadsdelen. Dit is een kans en een uitdaging voor ons, architecten, om samen met IMMOBEL een kwalitatieve werkomgeving te creëren voor de volgende generaties.”

► Andrzej Ryba & Tomasz Kazimierski
Architecten – Biuro Projektow
Kazimierski i Ryba



OKRAGLAK

Poznan (Polen)

IMMOBEL heeft de renovatie van het gemengd kantoor- en winkelproject (ongeveer 7.600 m² in *Okraglak* en *Kwadraciak*), gelegen in het centrum van Poznan, afgerond. Het gebouw, opgetrokken in de jaren '50 naar een ontwerp van architect Marek Leykam, is een icoon van het modernisme en tevens één van de symbolen van Poznan.

Als huurders werden bedrijven uit de financiële en bancaire sector aangehouden, waaronder Kredyt Bank, Nordea, Open Finance, alsook een advocatenkantoor.

IMMOBEL POLAND heeft *Okraglak* omgetoverd tot één van de meest moderne kantoorgebouwen van Poznan, en dat terwijl de oorspronkelijke architectuur van het gebouw behouden bleef. Door het gebruik van milieuvriendelijke technologie maakt het gebouw nu ook deel uit van de "Green Office Buildings"-groep en heeft het een BREEAM-certificaat in de wacht gesleept.

IMMOBEL POLAND werd voor het *Okraglak*-project bekroond in de categorie "Best Modernisation of the Year" in de wedstrijd die jaarlijks wordt georganiseerd door de "Central & Eastern European Construction & Investment Journal" (CEE CIJ), een toonaangevend tijdschrift gespecialiseerd in projectontwikkeling in Centraal- en Oost-Europa.

De CIJ Awards Poland Competition werd dit jaar reeds voor de elfde keer georganiseerd.

De jury, bestaande uit specialisten uit de vastgoed- en bouwsector, selecteert laureaten in verschillende categorieën.





“Winnaar beste kantoorrenovatie 2012 in Polen”



(Van links naar rechts)
Uitvoerend Comité van IMMOBEL POLAND:
Barbara Sikora, Joanna Richter,
Bartłomiej Hofman & Patrycja van Triet

SAMENGEVAT

VASTGOEDPORTEFEUILLE: OVERZICHT

Kantoren

LAND	PROJECT	GELEGENTE	PARTICIPATIE	BOVEN-GRONDSE OPPERVLAKTE (IN M ²)	AANDEEL IMMOBEL (IN M ²)	TERBESCHIKKING- STELLING	STAND VAN ZAKEN BOUW/VERKOOP/ VERHUUR
België	Belair (RAC 1)	Brussel	40 %	64 308	25 723	December 2013	Volledig verhuurd; bouw in uitvoering
België	Belair (RAC 2)	Brussel	40 %	9 500	3 800	Q2 2014	Herontwikkeling/ heropbouw begonnen in 2012
België	Black Pearl	Brussel	100 %	11 013	11 013	Oktober 2014	Afbraak en heropbouw gestart in april 2012; marketing lopende
België	Brussels Tower	Brussel	50 %	59 327	29 664		Lopende
België	Château-Rempart (fase 2)	Doornik	100 %	5 633	5 633	Midden 2012	Overgedragen
België	Forum	Brussel	100 %	43 053	43 053	- Fase 1: Q1 2010 - Fase 2: Q4 2012 - Fase 3: Q2 2011	Overgedragen
België	Gateway	Zaventem	50 %	36 000	18 000	2016	Huurovereenkomst voor 18 jaar met Deloitte voor de totaliteit van het project
Luxemburg	WestSide Village	Capellen	100 %	11 667	11 667	Voltooid	Meer dan 70 % verhuurd, saldo lopende
Polen	Cedet	Warschau	100 %	21 000	21 000	2016	Lopende
Polen	Okraglak	Poznan	100 %	7 600	7 600	Voltooid	50 % verhuurd, saldo lopende

Residentieel

LAND	PROJECT	GELEGEN TE	PARTICIPATIE	EENHEDEN
België	Belair	Brussel	40 %	Bouw van 70 appartementen in uitvoering en marketing lopende
België	Bella Vita	Waterloo	50 %	34 % van de 269 wooneenheden gereserveerd
België	Charmeraie (fase 1)	Brussel (Ukkel)	80 %	8 woningen, 14 appartementen
België	Duinenzicht	Bredene	50 %	24 appartementen, waarvan 50 % verkocht in 2012
België	Forum	Brussel	100 %	32 appartementen, waarvan 24 verkocht in 2012 en 5 overgedragen aan de Stad Brussel
België	Jardin des Sittelles (fase 2)	Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	80 %	Alle 32 appartementen werden verkocht in 2012
België	Parc Seny	Brussel (Oudergem)	100 %	Vergunningsaanvraag in 2013
België	Lindepark (fase 1)	Tervuren	100 %	28 reservaties op een totaal van 45 appartementen
België	Père Eudore Devroye	Brussel (Etterbeek)	33 %	12 appartementen, waarvan voor 6 een compromis werd ondertekend
België	Résidence Saint-Hubert (appartementen)	Luik	50 %	Alle 25 appartements zijn verkocht; er rest nog één handelsruimte
België	South City Hotel	Brussel (Sint-Gillis)	10 %	Hotel met 142 kamers
België	Universalis Park	Brussel (Ixelles)	50 %	Vergunningsaanvraag in 2012 voor een eerste fase van 140 appartementen
België	Vallée du Maelbeek	Brussel	50 %	61 van de 66 appartementen verkocht en 5 handelsruimtes op 7
België	Zur alten Brauerei	Eupen	33 %	25 appartementen, waarvan 17 verkocht in 2012
Luxemburg	Green Hill	Luxemburg Stad (Dommeldange)	50 %	118 appartementen van de 164 die op de markt zijn gebracht, verkocht

Verkavelingen

GRONDVOORRAAD (IN M ²) ¹	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
In exploitatie	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099	544 161	675 145
In reserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857	2 511 758	2 509 943
Totaal op 31 december	3 103 460	2 947 829	2 840 517	2 894 647	3 006 146	2 896 956²	3 055 919³	3 188 308⁴
Verkochte netto-oppervlakte	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340	205 603	93 048
Aantal transacties	222	232	141	150	159	174	168	155

1. Aandeel van de Groep IMMOBEL

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

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

4. Te vermeerderen met de aankoop van 71 ha onder voorwaarden

BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2012.

Niettegenstaande de moeilijke conjunctuur en een globaal genomen zeer ongunstige vastgoedmarkt in Brussel, sluit IMMOBEL het jaar 2012 af met een bedrijfsresultaat van 19,4 MEUR, tegenover 22,6 MEUR in 2011.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 11,7 MEUR, tegenover 16,2 MEUR in 2011.

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

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 126,77 MEUR, tegenover 76,10 MEUR in 2011.

In 2012 zette IMMOBEL haar ontwikkelingsplan in de verschillende bedrijfstakken verder: Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen, in de drie landen waar IMMOBEL actief is: in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. Zo rondde IMMOBEL een aantal belangrijke aankoop-, verkoop- of verhuuroperaties af, overeenkomstig haar doelstellingen:

a) België

• Aankopen

- IMMOBEL heeft de vennootschap overgenomen die eigenaar is van *Parc Seny* (13.000 m²) in Brussel (Oudergem). Het voormalige kantoorgebouw wordt omgevormd tot een modern wooncomplex waarin de meest geavanceerde milieutechnologie wordt geïntegreerd.

- IMMOBEL tekende een partnership voor 50 % met Codic, voor de ontwikkeling van het project *Gateway*. Het project is gelegen in het hart van de luchthaven van Zaventem (vroegere terminal) en zal bestaan uit de bouw/renovatie van 36.000 m² kantoren.

- In het kader van haar verkavelingsactiviteiten, heeft IMMOBEL in 2012 voor een totaal van 34 ha gronden aangekocht of de controle erover verworven met het oog op de verkaveling ervan. Tevens werden er akkoorden afgesloten met het oog op de aankoop van nog eens 17 ha grond, verspreid over de vijf provincies van het Vlaams Gewest.

• Verkopen en opleveringen

- De bouwwerken van fase 2 van het project *Forum*, die 18.547 m² kantoren en zes grote vergaderzalen omvat, werden in december 2012 voltooid. Het gebouw, dat een BREEAM certificatie "Very

Good" mocht ontvangen, werd op 21 december 2012 aanvaard door de koper.

- Zoals gepland, werden de werken van fase 2 van het project *Château-Rempart* in Doornik (5.633 m² kantoren en vergaderzalen, verhuurd aan de Regie der Gebouwen voor de FOD Justitie) in 2012 beëindigd. Zo kon ook de laatste etappe afgerond worden van de verkoop – die al in 2011 afgesloten werd – aan een privé-investeerder en aan de Caisse d'Epargne Nord France Europe.

- In 2012 verkocht IMMOBEL 90 appartementen (alleen of met een partner), in de projecten: *Boomkleverstuin*, *Père Eudore Devroye*, *Forum* en *Vallée du Maelbeek* in Brussel, *Duinenzicht* in Bredene en *Saint-Hubert* in Luik en meer dan 30 % van de 269 wooneenheden in het project *Bella Vita* in Waterloo werd al gereserveerd door potentiële kopers.

• **Verhuur:** IMMOBEL ontwikkelt de *Belair* site (64.308 m² bovengrondse kantoren), in Brussel, in partnership (voor 40 %). Het grootste deel van het kantoorgebouw (fase 1) werd in 2011 voor 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen, voor rekening van de Federale Politie. In mei 2012 werd een aanhangsel getekend, met het oog op de verhuring van de rest van het kantoorproject (fase 1).

- In het project *Gateway* (36.000 m² bovengrondse kantoorruimte) werden alle kantoren, onder voorbehoud van de aflevering van de ad hoc vergunningen, voor 18 jaar verhuurd aan Deloitte.

- **Vergunningen en werken**

- *Bella Vita* – Waterloo : Na ontvangst van de uitvoerbare vergunningen, werd het grootscheepse programma van infrastructuurwerken opgestart.

- *Black Pearl* – Brussel: Na de aflevering van de uitvoerbare vergunningen in 2011 en meteen na het vertrek van de laatste huurder, ging IMMOBEL in april 2012 van start met de afbraak en de heropbouw van dit kantoorproject van 11.000 m². Naast de BREEAM certificatie “Excellent”, zal *Black Pearl* ook van genieten van het label “Passiefgebouw” en werd het op 19 februari dit jaar bekroond als “Voorbeeldgebouw 2012” door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

- *Charmeraië* – Brussel (Ukkel): Na de uitvoering van de infrastructuurwerken in 2011 en de aflevering van de vergunningen voor de eerste fase in juli 2012, begon IMMOBEL (participatie van 80 %) met de werken voor de bouw van het eerste appartementsgebouw en 8 huizen. Het uniek gelegen project, dat aan een beschermd Natura 2000 groengebied paalt, zal bestaan uit 39 huizen en 32 appartementen.

- *Duinenzicht* – Bredene: IMMOBEL (participatie van 50 %) zette in september 2012 de werken in voor de bouw van een gebouw van 24 appartementen op een terrein dat in de onmiddellijke nabijheid van de Noordzee gelegen is. Eind 2012 was 50 % van de appartementen al verkocht.

Het project, dat ook infrastructuurwerken en een verkaveling (al volledig verkocht) omvat, zal voltooid zijn in 2015, met de ontwikkeling van een tweede gebouw van 25 appartementen.

- *Zur alten Brauerei* – Eupen: IMMOBEL (participatie van 34 %) begon in september 2012 met de bouw van een appartementsgebouw dat pal in het centrum van de stad is gelegen. Het bestaat uit 25 appartementen en 2 kantoren. 60 % van de appartementen is al verkocht of gereserveerd.

- IMMOBEL voerde ook grote infrastructuurwerken uit in 14 verkavelingen in het Waals Gewest.

- *Lindepark* – Tervuren: In mei 2012 verkreeg IMMOBEL de eerste vergunningen met betrekking tot fase 1: dit zijn 45 appartementen op een totaal van 60, waarvan er 6 bestemd voor sociale huisvesting. De werken werden gestart in februari 2013. Op 31 december 2012 waren er al 28 appartementen gereserveerd.

- *Hôpital Français* – Brussel (Sint-Agatha-Berchem): Er werd een nieuwe vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 78 appartementen, waarvan 36 geconventioneerd, in partnership met de G.O.M.B.

- **Publiek-Private samenwerking**

- IMMOBEL werd, samen met een partner, geselecteerd voor de uitvoering van het PPS-project (Publiek-Private Samenwerking) *Gastuche* in Grez-Doiceau (ongeveer 220 wooneenheden).

- IMMOBEL werd eveneens, samen met een partner, geselecteerd voor de uitvoering van een PPS-project in Knokke voor 42 appartementen.

De voornoemde verkopen en verhuringen brachten de omzet in de activiteit “kantoren” in België voor het voorbije boekjaar op 59,03 MEUR, tegenover 11,20 MEUR in 2011. Het bedrijfsresultaat beloopt 4,73 MEUR in 2012, tegenover -1,19 MEUR in 2011.

In “residentiële ontwikkeling” haalt de omzet voor deze activiteit in het voorbije boekjaar 18,59 MEUR, tegen 35,17 MEUR in 2011.

Het bedrijfsresultaat bedraagt 0,39 MEUR in 2012, tegenover 11,25 MEUR in 2011.

In de activiteit “verkavelingen” in België werd voor het voorbije boekjaar een omzet van 11,42 MEUR gerealiseerd, tegen 25,70 MEUR in 2011.

Het bedrijfsresultaat komt neer op 2,66 MEUR, tegenover 11,12 MEUR in 2011.

b) Groothertogdom Luxemburg

- **Verkopen**

In 2012 werden de eerste 3 gebouwen B4, B5 en B6 in het project *Green Hill* opgeleverd. De verkoop liep zeer vlot: in de loop van het jaar werden ruim 45 appartementen verkocht. Op 31 december 2012 waren reeds 118 van de 164 te koop gestelde appartementen verkocht.

- **Verhuur**

De bezettingsgraad van het gebouw *WestSide Village* steeg in 2012 van 41 % naar meer dan 70 %.

In de activiteit “kantoren” in het Groothertogdom Luxemburg, werd het voorbije jaar een bedrijfsresultaat gehaald van 0,84 MEUR (tegenover 0,49 MEUR in 2011).

In “residentiële ontwikkeling” kwam de omzet in het Groothertogdom Luxemburg voor het voorbije boekjaar op 16,22 MEUR (tegenover 4,03 MEUR in 2011).

Het bedrijfsresultaat bedraagt 2,18 MEUR tegenover 0,77 MEUR in 2011.

c) Polen

• Verkopen

In maart 2012 verkocht IMMOBEL 80 % van haar participatie (50 %) in de vennootschap die eigenaar is van een grond in Warschau, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 65.000 m² kantoorruimte (Wronia).

• Opleveringen en verhuur

Het project *Okraglak* in Poznan (7.600 m²) werd in september 2012 opgeleverd. *Okraglak* werd bekroond in de categorie "Best Modernisation of the Year" in de wedstrijd die elk jaar georganiseerd wordt door het "Central & Eastern European Construction & Investment Journal" (CEE CIJ).

In de activiteit "kantoren" in Polen werd in 2012 een omzet van 19,09 MEUR geboekt (0 in 2011). Het bedrijfsresultaat voor 2012 bedraagt 8,59 MEUR, tegenover 0,15 MEUR in 2011.

In de activiteit "residentieel" in Polen werd voor het afgesloten boekjaar een omzet van 2,42 MEUR geboekt (0 MEUR in 2011).

FINANCIËN

- In 2012 verkreeg of vernieuwde IMMOBEL, alleen of met partners, kredietlijnen voor ongeveer 470 MEUR (100 % participatie), met betrekking tot 8 projecten.
- De Groep vernieuwde ook haar kredietlijn die bestemd is voor "verkaveling", voor een totaal bedrag van 50 MEUR en met een looptijd van 3 jaar.
- In februari 2012 vulde IMMOBEL, onder dezelfde voorwaarden, haar private plaatsing van obligaties die in 2011 met BNP Paribas waren uitgegeven, aan met een schijf van 10 MEUR.

TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

1. Geconsolideerde rekeningen

Resultatenrekening

(MEUR)	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfsresultaat	19,39	22,59
Financieel resultaat	-6,79	-5,42
Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	0,02	0,30
Resultaat vóór belastingen	12,62	17,47
Belastingen	-0,91	-1,30
Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten	11,71	16,17
Resultaat van het boekjaar	11,71	16,17
Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat	11,72	16,18

Balans

(MEUR)	31-12-2012	31-12-2011
Vorraden	359,9	327,9
Participaties	2,4	1,3
Handelsvorderingen en andere activa	28,4	30,6
Cash	26,9	47,0
Totaal activa	417,6	406,8
Eigen vermogen	187,8	182,8
Voorzieningen	2,4	4,8
Financiële schulden op lange termijn	135,5	109,3
Financiële schulden op korte termijn	51,8	74,3
Leveranciersschulden en overige	40,1	35,6
Totaal passiva	417,6	406,8

2. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 3,86 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover 8,75 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2011 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op 2,58 MEUR, tegen 6,96 MEUR in 2011. Deze daling van het financieel resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de lasten van de obligatieleening voor een bedrag van 40 MEUR,

tegen een rentevoet van 7 %, uitgegeven in december 2011 en februari 2012.

Het uitzonderlijk resultaat werd beïnvloed door de meerwaarde resulterend uit de fusie door overname van de vennootschap IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN NV, en klokt af op 5,15 MEUR.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 11,59 MEUR, tegenover een nettowinst van 18,92 MEUR op 31 december 2011.

Balans

Het balanstotaal ligt op 270,20 MEUR, vergeleken met 313,66 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2011 werd afgesloten.

Het eigen vermogen belooft 189,47 MEUR op 31 december 2012, tegen 183,65 MEUR in 2011.

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 124,86 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 23 mei 2013 voor om een brutodividend over het boekjaar 2012 uit te keren van 1,40 MEUR per aandeel.

Het winstsaldo zal zodoende als volgt bestemd worden:

- Dividend over het jaar: 5,77 MEUR
- Over te dragen winst: 119,09 MEUR

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 31 mei 2013 tegen overhandiging van coupon nr. 24.

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

Het marktrisico

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

IMMOBEL hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België (vooral in Brussel), in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen en de

residentiële markt (appartementen en verkavelingen) (België, Groothertogdom Luxemburg en Polen).

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

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

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

Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren uitvoert, kon

ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

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

Sedert 2011 verwierf IMMOBEL meerdere projecten van kantoren/residentieel vastgoed/handelszaken in of voor ontwikkeling in Polen. Dit onderbouwt haar strategie van verdere expansie in Polen.

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

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

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

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

Aan deze activiteiten zijn onder meer volgende risico's verbonden: (i) vertragingen door ongunstige weersomstandigheden, sociale conflicten, in de vordering van de werken, door het onvermogen van de aannemers, een tekort aan bepaalde uitrusting of bouwmaterialen, ongevallen of onverwachte technische problemen; (ii) het uitblijven van bewoningsvergunningen of andere machtigingen die vereist zijn om het project uit te voeren; (iii) de weigering om de ontwikkelingsplannen goed te keuren door de stedenbouwkundige diensten van de landen waar actief is; (iv) verzoeken van de stedenbouwkundige diensten om de bestaande plannen te wijzigen; (v) het optreden van drukingsgroepen bij het openbaar onderzoek of in andere omstandigheden; en (vi) de bezettingsgraad, de werkelijke opbrengsten van de verkoop van de goederen of reële waarden die onder de verwachtingen voor het project liggen.

Gezien al deze risico's kan IMMOBEL er nooit vast op rekenen dat al haar ontwikkelingsprojecten (i) binnen de vooropgestelde termijnen kunnen voltooid worden (ii) binnen de budgetten kunnen afgewerkt worden of (iii) gewoonweg ook werkelijk kunnen uitgevoerd worden. Onder meer in het kader van het beheer van dit

risico besliste IMMOBEL om haar vakgebieden, landen en klanten nog meer te diversifiëren, kwestie van zo de concentratie van het ene of andere project te beperken.

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

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

De activiteiten en de portefeuille in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL zijn in de landen waar ze werkt, onderworpen aan bepaalde wetten en regelgeving om het milieu te beschermen. Dit omvat onder meer de regelgeving inzake de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, controles op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen die met gezondheid en veiligheid te maken hebben.

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

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

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

Als ze haar directiepersoneel en andere kernmedewerkers verliest of

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

IMMOBEL denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van IMMOBEL, kan houden. IMMOBEL zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's. Het onverwachte verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van IMMOBEL.

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

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

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

In het bijzonder zouden er tegen IMMOBEL garantiëklachten kunnen neergelegd worden die voortvloeien uit kwaliteitsgebreken of titelgebreken inzake de verhuur en de verkoop van haar goederen. Deze aansprakelijkheid zou kunnen van toepassing zijn voor bouwgebreken die IMMOBEL niet kende, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen.

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

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

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

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2012, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 520 MEUR (participatie van 100 %), en haalde op 13 februari 2012 een bijkomend bedrag van 10 MEUR op via een obligatie-uitgifte bijkomend aan de private plaatsing van midden december 2011.

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

Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie is IMMOBEL onderhevig

aan een schommeling op korte of lange termijn van de rentevoeten, aan de kredietmarges die de banken heffen en aan de andere financieringsvoorwaarden.

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

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

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

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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.

Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw-, of milieuvergunningen. Wanneer de aflevering van dergelijke vergunningen vertraging oploopt of zelfs helemaal uitblijft, kan dit van invloed zijn op de activiteiten van IMMOBEL.

Bovendien moet IMMOBEL een aantal stedenbouwkundige regels naleven. De overheidsdiensten of administraties zouden deze regels kunnen herzien/wijzigen, wat een materiële

impact kan hebben op de activiteiten van IMMOBEL.

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

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

Sedert 1 januari 2013, heeft IMMOBEL, samen met twee andere partners, elk voor één derde, de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht PEF Kons Investment, eigenaar van het complex "Galerie Kons", gelegen tegenover het station van Luxemburg, alsook 50 % van een vennootschap, eigenaar van een project in het centrum van Warschau, aangekocht.

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

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

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

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

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

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

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt -2,13 MEUR op 31 december 2012.

VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en bekwaamheid van minstens een lid van het audit & financieel comite (art. 96 § 1, 9° en 119, 6° W. Venn.)

Op voorstel van de Raad van Bestuur hebben de aandeelhouders de heer Wilfried Verstraete (tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 augustus 2007) en ARSEMA bvba, vertegenwoordigd door de heer Didier Bellens (tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2009) tot Bestuurders benoemd.

Deze Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526ter W. Venn., en zeten in de Raad van Bestuur en in het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders. Deze Bestuurders bezitten universitaire diploma's in economie of bedrijfsmanagement (MBA) en bekleedden of bekleeden nog steeds functies als Chief Executive Officer in internationale groepen.

De heer Maciej Drozd, momenteel CFO van Eastbridge Group, beschikt ook over de nodige bekwaamheden op het vlak van boekhouding en audit.

VII. Aanvullende informatie

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

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

verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 96 § 1, 6° W. Venn.).

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

- dat, ten gevolge van de fusie door overname van de vennootschap IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN de dato 23 mei 2012, de Raad van Bestuur van de Vennootschap gedurende het voorbije boekjaar heeft besloten het kapitaal te brengen op MEUR 60.302.318,47 vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen (kapitaalverhoging in toepassing van artikel 608 W. Venn.) ;
- dat noch IMMOBEL, noch een directe dochteronderneming of andere persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of van een directe dochteronderneming, aandelen van IMMOBEL heeft verkocht of verworven (art. 624 W. Venn.).

VIII. Op te nemen informatie krachtens artikel 524 W. Venn.

De Raad van Bestuur meldt dat hij de procedure die bepaald is in artikel 524 W. Venn. heeft toegepast bij de beslissing over de voorgenomen operaties in het kader van het project Belair, eigendom van de vennootschappen RAC1, RAC2, RAC3 en RAC4. In het bijzonder betrof het de inbreng in natura van de parkings eigendom van RAC4 aan de vennootschappen RAC1 en RAC2, de herfacturatie van historische kosten door RAC3 aan de vennootschappen RAC1 en RAC2, alsook de uitgifte van waarborgen voor RAC1, RAC2 en RAC4.

De vennootschappen RAC1, RAC2, RAC3 en RAC4 zijn elk rechtstreeks verbonden met de IMMOBEL Groep door rechtstreekse aanhouding van 40 % van de kapitaals aandelen van deze vennootschappen.

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft op 4 juli 2012 een

advies (zie Bijlage 1) gegeven over de inbreng in natura en de herfacturatie van historische kosten waarvan hoger sprake.

Op basis van dit rapport van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en van het rapport van revisor Jean-François Cats, die het Comité van Onafhankelijke Bestuurders assisteert bij de beoordeling van de eventuele financiële gevolgen van de overwogen operatie, zowel voor de vennootschappen RAC1, RAC2, RAC3 en RAC4 als voor de Groep IMMOBEL, heeft de Raad van Bestuur op 30 augustus 2012 beslist om de overwogen verrichtingen goed te keuren.

De Commissaris heeft een beoordeling (zie Bijlage 2) gegeven van de getrouwheid van de gegevens die opgenomen zijn in het advies van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders van 4 juli 2012 en in het verslag van de Raad van Bestuur van 30 augustus 2012.

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

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag (zie pagina 14 van het Jaarverslag).

X. Openbaar overnamebod

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

1° Het kapitaal is vastgesteld op 60.302.318,47 MEUR, vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen, zonder nominale waarde,

die elk een gelijk aandeel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de Statuten)

2° De clause waarbij de Raad van Bestuur gemachtigd is om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, beperkt tot een maximumbedrag van 50.000.000 MEUR (art. 13 van de Statuten), weze herinnerd dat de uitoefening van deze macht beperkt is in het geval van een openbaar overnamebod volgens artikel 607 W. Venn. is op 7 december 2012 vervallen. Het is voorzien om deze machtiging bij een volgende Buitengewone Algemene Vergadering te hernieuwen

3° - De Raad van Bestuur bijzonder gemachtigd is voor een duur van 3 jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden (art. 14 van de Statuten)

- voor wat betreft de benoeming en de vervanging van leden van de Raad van Bestuur, de Statuten bepalen dat de Raad van Bestuur samengesteld is uit minstens vijf leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het BBC, en dit voor een periode van 4 jaar ten hoogste

- voor de wijziging van de Statuten, er geen andere reglementering bestaat dan diegene voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. Bestuur van de Vennootschap – Uitvoerend Comité

• Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 23 mei 2013 zal u worden voorgesteld om het bestuurdersmandaat te verlengen van de heer Maciej DROZD, voor een periode van 4 jaar die verstrijkt op de Gewone Algemene Vergadering van 2017.

• De Raad van Bestuur van 30 augustus 2012 heeft akte genomen van het ontslag van de heer Luc LUYTEN als Bestuurder van de Vennootschap en besloten de heer Dany DWEK als Lid van het BBC aan te stellen.

• Tijdens de vergadering van 18 oktober 2012 heeft de Raad van Bestuur akte genomen van het ontslag van de heer Laurent WASTEELS in hoedanigheid van Lid van het Investerings- & Activabeheercomité en heeft hem benoemd als Lid van het BBC. Voormelde Raad van Bestuur heeft de heer Dany DWEK aangesteld in hoedanigheid van Lid van het Investerings- & Activabeheercomité, in vervanging van de heer Laurent WASTEELS.

• Op de Raad van Bestuur van 18 oktober 2012 werd Mevrouw Sophie LAMBRIGHS aangesteld om te zetelen als nieuw Lid van het Uitvoerend Comité vanaf begin januari 2013.

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

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 11 maart 2013.

Baron BUYSSE

Voorzitter van de Raad

GAËTAN PIRET sprl

Gedelegeerd Bestuurder

COMITÉ VAN ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

OMTRENT DE TRANSACTIES DIE UITGEVOERD WORDEN DOOR DE GEMENGDE DOCHTERONDERNEMINGEN VAN IMMOBEL

Brussel, 4 juli 2012

Overeenkomstig de procedure voorzien in artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben wij de voorgenomen verrichtingen geanalyseerd.

Niettegenstaande het niet de bedoeling is geweest van de wetgever om, in het kader van voormeld artikel, dochterondernemingen van een beursgenoteerde onderneming te includeren in de notie van verbonden ondernemingen, hebben wij artikel 524 §5 op de overwogen verrichtingen tussen de vennootschappen RAC 1, RAC 2, RAC 3 en RAC 4 (de "RAC-vennootschappen"), vennootschappen belast met de ontwikkeling van de vastgoedprojecten op de site het Rijks Administratief Centrum (het "Belair" project) toegepast; deze RAC-vennootschappen zijnde gemengde dochterondernemingen van een beursgenoteerde onderneming.

In de context van de financiering van 224 MEUR uit te breiden naar RAC 1 en RAC 2, werden de volgende waarborgen gecreëerd, en zullen, o.m., volgende transacties tussen de RAC-vennootschappen plaatsvinden:

- de inbreng in natura van delen van parking B, eigendom van RAC 4, inbrengende vennootschap, in RAC 1 en RAC 2, begunstigde vennootschappen;
- de herfacturatie door RAC 3 in dit kader, van bepaalde historische kosten aan RAC 1 (EUR 3.081.198,35) en RAC 2 (EUR 455.126,94);
- de toekenning van waarborgen (hypotheken, hypothecaire volmachten, en inpandgeving van vorderingen) door RAC 1 en RAC 2 in medeschuldenaarschap;
- de inpandgeving door RAC 4 van de aandelen gehouden in RAC 1 en RAC 2, gevolggevend aan de inbreng.

Wij hebben beroep gedaan op Jean-François CATS, bedrijfsrevisor, lid van RSM InterAudit, teneinde ons te helpen bij de evaluatie van de mogelijke financiële gevolgen van de overwogen beslissingen, zowel voor IMMOBEL als voor de RAC-vennootschappen (meer in het bijzonder voor RAC 4, inbrengende vennootschap, alsook in hoofde van RAC 1 en RAC 2, begunstigde vennootschappen). Zoals hieronder vermeld, zijn er geen financiële gevolgen voor IMMOBEL voor zover haar participatie in de betrokken vennootschappen identiek (40 %) blijft.

Vanuit een financieel perspectief, bedraagt de waarde van de inbrengen gedaan aan de begunstigde vennootschappen RAC 1 en RAC 2, per 31 december 2011 :

RAC 1 (681 parkings in B)	7.190.000 MEUR
RAC 2 (301 parkings in B)	5.110.000 MEUR

De inbrengen in natura worden als volgt vergoed in nieuwe aandelen categorie C (na wijziging van de statuten van RAC 1 en RAC 2):

RAC 1	door de uitgifte van 8 nieuwe aandelen van categorie C, in tegenprestatie voor de kapitaalverhoging met een bedrag van MEUR 135.352,69 alsook een uitgiftepremie van MEUR 7.054.647,30
RAC 2	door de uitgifte van 71 nieuwe aandelen van categorie C, in tegenprestatie voor de kapitaalverhoging met een bedrag van MEUR 181.361,41 alsook een uitgiftepremie van MEUR 4.928.638,59.

Het belang van de verrichting berust voor RAC 1 en RAC 2, 40 % gemengde dochterondernemingen van IMMOBEL, in de mogelijkheid om de financiering van de vastgoedprojecten aangevangen op de site van het Rijks Administratief Centrum (Belair project) af te ronden. Het belang voor RAC 4, eveneens een 40 % gemengde dochtervennootschap, bestaat erin een deel van haar voorraad onroerende goederen bestemd voor verkoop te realiseren onder de vorm van een deelneming in RAC 1 en RAC 2.

Gezien de verrichting gemengde dochterondernemingen van IMMOBEL betreft, allen zustervenootschappen waarin de deelneming van IMMOBEL 40 % bedraagt, zijn de financiële gevolgen voor de Groep IMMOBEL eerder beperkt, zelfs onbestaande, en dit om de volgende redenen:

- 1) niet-verwatering van het aandeelhouderschap, alsook niet-verwatering van de vertegenwoordiging binnen de bestuursorganen, van de vennootschappen RAC 1, RAC 2 en RAC 4 (voor zover de deelnemingen binnen desbetreffende vennootschappen identiek blijven);
- 2) de herfacturatie van historische kosten door RAC 3 aan de vennootschappen RAC 1 en RAC 2 is tevens neutraal, op geconsolideerd niveau (voor zover de deelnemingen binnen desbetreffende vennootschappen identiek blijven);
- 3) op geconsolideerd niveau, blijft de impact neutraal op het niveau van de Groep IMMOBEL (voor zover de Groep een identiek aantal aandelen houdt in RAC 1, RAC 2, RAC 3 en RAC 4).

Overeenkomstig voormelde, oordeelt het Comité van Onafhankelijke Bestuurders dat de overwogen verrichtingen niet van die aard zijn manifeste schade toe te brengen aan de vennootschap in het licht van haar beleid.

Laurent Wasteels
Onafhankelijk
Bestuurder

Luc Luyten
Onafhankelijk
Bestuurder

Arsema sprl
vertegenwoordigd
door Mr. Didier Bellens
Onafhankelijk Bestuurder

Baron Buysse
Voorzitter van de Raad van Bestuur,
Onafhankelijk Bestuurder

BEOORDELING VAN DE COMMISSARIS

overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen Beslissing van de Raad van Bestuur van 30 augustus 2012

In het kader van de voorgestelde transacties tussen de vennootschappen RAC 1 NV, RAC 2 NV, RAC 3 NV en RAC 4 NV (samen "de maatschappijen RAC"), 40% gemeenschappelijke dochtervennootschappen van Immobiliën Vennootschap van België NV, afgekort Immobil NV ("de Vennootschap" of "Immobil"), is onze beoordeling vereist conform artikel 524 van het wetboek van vennootschappen over de getrouwheid van de gegevens vermeld in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders van 4 juli 2012 en in de notulen van de raad van bestuur van 30 augustus 2012. Deze beoordeling zal bij de notulen van deze raad van bestuur worden gevoegd en in het jaarverslag worden opgenomen.

De beoogde transacties zijn de volgende:

- De inbreng in natura van delen van Parking B, eigendom van RAC 4 NV, inbrengende vennootschap, in RAC 1 NV en RAC 2 NV, begunstigde vennootschappen;
- De herfacturatie door RAC 3 NV in dit kader, van bepaalde historische kosten naar RAC 1 NV (EUR 3.081.198,35) en RAC 2 NV (EUR 455.126,94);
- De toekenning van waarborgen (hypotheeken, hypothecaire volmachten, en inpandgeving van vorderingen) door RAC 1 NV en RAC 2 NV in medeschuldnaarschap;
- De inpandgeving door RAC 4 NV, van de aandelen gehouden in RAC 1 NV en RAC 2 NV gevolggend aan de hierboven beschreven inbreng.

Deze transacties worden verwezenlijkt in het kader van een financiering van EUR 224 miljoen ten voordele van de maatschappijen RAC 1 NV en RAC 2 NV die verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van vastgoedprojecten op de site Cité Administrative de l'Etat (project "Belair").

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

- a) wij hebben het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd 4 juli 2012 bekomen en hebben de financiële gegevens vermeld in dit advies vergeleken met het verslag van 20 juni 2012 van de onafhankelijke deskundige Jean-François Cats (RSM InterAudit);
- b) wij hebben de notulen van de raad van bestuur dd 30 augustus 2012 bekomen en de conclusie vergeleken met de conclusie opgenomen in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders.

Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat:

- voor wat betreft punt a) hierboven, dat de financiële gegevens vermeld in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders dd 4 juli 2012 overeenstemmen met het verslag van 20 juli 2012 van de onafhankelijk deskundige Jean-François Cats;
- voor wat betreft punt b) hierboven, dat de conclusie opgenomen in de notulen van de raad van bestuur dd 30 augustus 2012 overeenstemt met de conclusie in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders; en dus
- dat de financiële gegevens die vermeld staan in het advies van het comité van de onafhankelijke bestuurders en in de notulen van de raad van bestuur getrouw zijn weergegeven. Dit houdt evenwel niet in dat wij de transactiewaarde noch de opportuniteit van de beslissing van de raad van bestuur hebben beoordeeld.

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

Diegem, 18 september 2012

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

BEZOLDIGINGSVERSLAG

Procedure voor de uitstippeling van het bezoldigingsbeleid

VAN DE BESTUURDERS:

In 2012 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders toe, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het reglement van de Raad van Bestuur, en in punt I.2.8. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur.

Voor de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders doet het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierna "BBC") uitvoerige voorstellen aan de Raad van Bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de markt (en meer bepaald in andere beursgenoteerde vennootschappen). Deze bezoldiging omvat een basisbezoldiging als Bestuurder en een aanvullende bezoldiging voor de deelname aan de vergaderingen van één of meer Comités die de Raad van Bestuur oprichtte of voor elk Voorzitterschap of Ondervoorzitterschap van een Comité of van de Raad. Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden bezoldiging en/of voordelen in natura

en voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen, evenmin als een jaarbonus, aandelenopties of deelneming in pensioenplannen. Ze hebben geen enkel recht op vergoeding wanneer hun mandaat verstrijkt.

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

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

Er werd in 2012 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid.

VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ:

In 2012 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Management Comité toe, zoals uiteengezet in punt III.4. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

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

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

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties: de Gedelegeerd Bestuurder stelt de bezoldiging voor aan het BBC, welke op zijn beurt de prestaties van het Management Comité beoordeelt. De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging behoort toe aan de Raad van Bestuur. Op initiatief van het BBC analyseert de Raad van Bestuur de concurrentiekracht en de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

De bezoldiging van de Leden van het Management Comité is bedoeld om:

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

digen, opdat de belangen van de bedrijfsleiders en van de Aandeelhouders met elkaar zouden overeenstemmen, op korte, middellange en lange termijn

- zowel de relevante individuele bijdragen als de collectieve goede prestaties te stimuleren, erkennen en belonen.

Er werd in 2012 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Management Comité, de nieuwe bepalingen inzake uitstel van variabele bezoldigingen zijnde van toepassing sedert het boekjaar 2012.

Procedure voor de bepaling van de individuele bezoldiging

VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS:

- Op 27 augustus 2008 besliste de Raad van Bestuur om vanaf het boekjaar 2008, de Bestuurders (de Voorzitter van de Raad uitgezonderd) als volgt te bezoldigen: toekenning van vaste jaarlijkse vergoedingen van 12.500 MEUR per Bestuurder en per lidmaatschap van een Comité (buiten vertegenwoordigers van de Referentie-

aandeelhouder). Deze vergoedingen worden verdubbeld voor het Voorzitterschap van de Raad of van een Comité. De bezoldigingen verschuldigd aan de Bestuurder die de referentie-aandeelhouder vertegenwoordigen, worden aan deze laatste doorgestort.

- Sedert boekjaar 2011 bedraagt de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur 450.000 MEUR per jaar voor het geheel van zijn verantwoordelijkheden, zowel als Voorzitter van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, als, in zijn hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Toezicht van IMMOBEL POLAND. Daarenboven woont hij eveneens de vergaderingen van de verschillende Comités van de Raad van Bestuur bij, hetzij het BBC, het AFC en het IAC.
- Het mandaat van niet-uitvoerend Bestuurder houdt geen enkele variabele vergoeding in die gekoppeld is aan de resultaten of aan andere prestatiecriteria. Het houdt ook geen recht op aandelenopties noch op een stelsel van extralegaal pensioen in.
- De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reiskosten en verblijfskosten terug voor de zitting

en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comités. De Voorzitter van de Raad van Bestuur is de enige niet-uitvoerende Bestuurder die over een vaste infrastructuur beschikt (kantoor en secretariaat). De andere niet-uitvoerende Bestuurders krijgen de logistieke steun van het Secretariaat-Generaal, naargelang hun behoeften. De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen, te dekken.

- Bedrag van de bezoldigingen en andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen aan de niet-uitvoerende Bestuurders, door IMMOBEL of door een verbonden vennootschap. Het individuele bedrag van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor het boekjaar 2012 wordt vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn bruto bedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	AANWEZIGHEDEN RVB	AANWEZIGHEDEN AFC	AANWEZIGHEDEN BBC	AANWEZIGHEDEN IAC	BEZOLDIGING
Baron Buisse	6/6	4/4 (genodigde)	4/4 (genodigde)	4/4 (genodigde)	450 000 EUR ¹
GAETAN PIRET bvba ²	6/6	4/4 (genodigde)	4/4 (genodigde)	4/4	Cfr. page 88
ARSEMA bvba 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 w EUR
Wilfried Verstraete	5/6	4/4	-	4/4	50 000 EUR
Laurent Wasteels	6/6	-	-	-	25 000 EUR
Totale bruto bezoldiging					661 678 EUR

1. Een tegemoetkoming in de autoleasingkosten inbegrepen

2. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Gaëtan PIRET

3. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Didier BELLENS

VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ:

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

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

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

Bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Leden van het Management Comité voor het boekjaar 2012

DE PRINCIPES EN HET VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING EN PRESTATIES:

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

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die gebaseerd is op een reeks criteria, zoals

- de nettowinst
- de omvang van de nieuwe investeringen (acquisities) en
- het risicobeheer en de risicobeheersing gedurende het afgelopen boekjaar.

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

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

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

HET RELATIEVE BELANG VAN DE VERSCHILLENDE BESTANDELEN VAN DE BEZOLDIGING:

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

aspecten en van 40 % aan de kwalitatieve aspecten.

Op basis van de prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2012 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Management Comité tussen 1 januari en 31 december 2012, vertegenwoordigde het variabele deel van de bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder 30,10 % van de totale basisbezoldiging voor 2012, en deze voor de andere Leden 32,91 % van de totale basisbezoldiging.

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

Bezoldigingen en andere voordelen, die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de andere Leden van het Management Comité (zie samenstelling op p. 18)

	GEDELEGEERD BESTURDER	ANDERE LEDEN
Basisbezoldiging	498 279,20 EUR	849 616,24 EUR
Variabele bezoldiging	150 000,00 EUR	279 600,00 EUR
Individuele pensioentoezegging	Nihil	53 414,54 EUR
Bedrijfswagen	24 000,00 EUR	23 097,50 EUR
Andere voordelen	Nihil	Nihil

Een Lid van het Management Comité geniet een Individuele Pensioentoezegging type "defined contribution" betaald door de Vennootschap, die een levensverzekering, een overlijdensverzekering, een arbeidsongeschiktheidsverzekering alsook een vrijstelling van premiebetaling omvat.

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

DE KENMERKEN VAN DE (OPTIES OP) AANDELEN/WARRANTS – "INCENTIVES":

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

INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE TWEE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN:

Met ingang van 2013 zal de kwantitatieve variabele bezoldiging enkel gebaseerd zijn op de rendabiliteit van het eigen vermogen (Return on Equity).

BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

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

Er vindt periodiek een evaluatie van de bijdrage van elke Bestuurder plaats, om de samenstelling van de Raad van Bestuur aan te passen op basis van de gewijzigde omstandigheden. De prestatie van de individu-

ele Bestuurders wordt beoordeeld in het kader van de herverkiezingsprocedure.

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

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

Aandelen en opties op aandelen

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

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

AANWERVING

De Leden van het Management Comité leveren hun prestaties voor de Vennootschap op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Deze overeenkomsten stemmen overeen

met de overeenkomsten die andere beursgenoteerde vennootschappen algemeen sluiten met hun Management Comité.

VERTREK

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

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

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

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

GECONSOLIDEERDE
JAARREKENING
*en Verkorte
Statutaire
Jaarrekening*

INHOUD

93	Geconsolideerde jaarrekening
93	Geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten
94	Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
95	Geconsolideerd kasstroomoverzicht
96	Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen
97	Boekhoudkundige principes en methoden
103	Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
103	1. Sectoriële informatie - Financiële gegevens per sector
105	2. Omzet
105	3. Overige bedrijfsopbrengsten
106	4. Kostprijs van de omzet
106	5. Personeelskosten
106	6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa
106	7. Overige bedrijfskosten
108	8. Financieel resultaat
108	9. Belastingen op het resultaat
109	10. Resultaat per aandeel
109	11. Immateriële vaste activa
110	12. Materiële vaste activa
110	13. Vastgoedbeleggingen
110	14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen
111	15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop
111	16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen
112	17. Voorraden
113	18. Handelsvorderingen
114	19. Overige vlottende activa
115	20. Informatie betreffende netto financiële schuld
117	21. Eigen vermogen
118	22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen
119	23. Voorzieningen
120	24. Handelsschulden
120	25. Overige vlottende passiva
121	26. Schommeling van het bedrijfskapitaal
122	27. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen
122	28. Informatie over de verbonden partijen
123	29. Gebeurtenissen na de afsluiting
124	30. Joint ventures
124	31. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen
127	Verklaring van de verantwoordelijke personen
128	Verslag van de Commissaris
<hr/>	
129	Statutaire jaarrekening
129	Financiële positie
130	Totaal resultaat
130	Resultaatverwerking
131	Samenvatting van de waarderingsregels

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

	NOTA'S	31-12-2012	31-12-2011
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		133 706	81 146
Omzet	2	126 771	76 101
Overige bedrijfsopbrengsten	3	6 935	5 045
BEDRIJFSKOSTEN		-114 319	-58 556
Kostprijs van de omzet	4	-95 135	-42 479
Personeelskosten	5	-7 999	-7 097
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	6	-675	614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	377	6
Overige bedrijfskosten	7	-10 887	-9 600
BEDRIJFSRESULTAAT		19 387	22 590
Renteopbrengsten		465	284
Rentelasten		-6 529	-5 221
Overige financiële opbrengsten		57	14
Overige financiële kosten		-784	-501
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-6 791	-5 424
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	14	23	305
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		12 619	17 471
Belastingen	9	-910	-1 297
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		11 709	16 174
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		11 709	16 174
Aandeel van de minderheidsbelangen		-10	-10
AANDEEL VAN IMMOBEL		11 719	16 184
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		11 709	16 174
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		827	-418
Omrekeningsverschillen		1 083	-418
Omrekeningsverschillen - recycling in de resultatenrekening		-256	0
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		-304	59
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen		-304	59
Uitgestelde belastingen		-	-
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		523	-359
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		12 232	15 815
Aandeel van de minderheidsbelangen		-10	-10
AANDEEL VAN IMMOBEL		12 242	15 825
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	10	2,84	3,93
GLOBAAL RESULTAAT PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)		2,97	3,84

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	NOTA'S	31-12-2012	31-12-2011
VASTE ACTIVA		7 693	5 844
Immateriële vaste activa	11	36	47
Materiële vaste activa	12	1 255	1 214
Vastgoedbeleggingen	13	2 663	2 286
Investerings in de geassocieerde ondernemingen	14	1 069	1 254
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	15	1 300	77
Uitgestelde belastingvorderingen	16	1 117	717
Overige vaste activa		253	249
VLOTTENDE ACTIVA		409 874	400 954
Voorraden	17	359 924	327 863
Handelsvorderingen	18	12 816	10 956
Fiscale vorderingen	9	376	5
Overige vlottende activa	19	9 840	15 166
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	26 918	46 964
TOTAAL ACTIVA		417 567	406 798

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA'S	31-12-2012	31-12-2011
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	187 811	182 792
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		187 855	182 825
Kapitaal		60 302	60 302
Ingehouden winsten		127 024	122 517
Reserves		529	6
MINDERHEIDSBELANGEN		-44	-33
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		136 144	112 644
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	605	299
Voorzieningen	23	11	2 997
Financiële schulden	20	135 528	109 348
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		93 612	111 362
Voorzieningen	23	1 785	1 479
Financiële schulden	20	51 788	74 330
Handelsschulden	24	21 509	20 883
Fiscale schulden	9	1 424	1 476
Afgeleide financiële instrumenten	20	2 132	1 807
Overige kortlopende passiva	25	14 974	11 387
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		417 567	406 798

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	NOTA'S	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfsresultaat		19 387	22 590
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	675	-614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-377	-6
Wijziging van voorzieningen	7, 23	-2 678	-872
Winst op de verkoop van deelnemingen		-	59
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		17 007	21 157
Schommeling van het bedrijfskapitaal	26	-21 725	-89 935
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-4 718	-68 778
Betaalde rente	8	-10 016	-4 997
Betaalde belastingen	9	-1 733	-490
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-16 467	-74 265
Verkoop van deelnemingen	14	220	241
Terugbetaling kapitaal en dividenden ontvangen van geassocieerde ondernemingen		-	6 509
Aanschaffingen van vaste activa		-286	-144
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-66	6 606
Nieuwe leningen	20	81 442	90 922
Terugbetaling leningen	20	-77 804	-5 424
Ontvangen rente	8	465	284
Overige financieringskasstromen	8	-403	-246
Betaalde bruto dividenden		-7 213	-5 152
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-3 513	80 384
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-20 046	12 725
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		46 964	34 239
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		26 918	46 964

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

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM- AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2011							
SALDO PER 01-01-2011	60 302	111 485	0	365	172 152	-23	172 129
Totaal globaal resultaat van het boekjaar	-	16 184	-418	59	15 825	-10	15 815
Betaalde bruto dividenden	-	-5 152	-	-	-5 152	-	-5 152
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR	-	11 032	-418	59	10 673	-10	10 663
SALDO PER 31-12-2011	60 302	122 517	-418	424	182 825	-33	182 792
2012							
SALDO PER 01-01-2012	60 302	122 517	-418	424	182 825	-33	182 792
Totaal globaal resultaat van het boekjaar	-	11 719	827	-304	12 242	-10	12 232
Betaalde bruto dividenden	-	-7 213	-	-	-7 213	-	-7 213
Andere bewegingen	-	1	-	-	1	-1	-
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR	-	4 507	827	-304	5 030	-11	5 019
SALDO PER 31-12-2012	60 302	127 024	409	120	187 855	-44	187 811

Ingevolge de fusie door overname van de vennootschap Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen, afgekort INVESTIMMO, door IMMOBEL dd. 23 mei 2012, is het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen.

Een dividend van 5.771 KEUR, wat overeenstemt met 1,40 EUR bruto per aandeel, werd door de Raad van Bestuur van 11 maart 2013 voorgesteld en zal ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van 23 mei 2013 worden voorgelegd. De verwerking van het resultaat wordt niet geboekt in de financiële geconsolideerde staten op 31 december 2012.

BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1. Algemene informatie

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

2. IFRS-conformiteitverklaring

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 11 maart 2013 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

Standaarden en interpretaties toepasbaar voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2012 :

- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Overdracht van financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2011)

Standaarden en interpretaties gepubliceerd, maar nog niet van toepassing voor het boekjaar beginnend op 1 januari 2012 :

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over betrokkenheid in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 13 *Waardering van de reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investeringsin geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Ernstige hyperinflatie en verwijdering van de vaste overgangsdata voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 1 *Eerste toepassing van IFRS – Overheidsleningen* (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IFRS 7 *Financiële instrumenten: Informatieverschaffing – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 11 en IFRS 12 *Geconsolideerde jaarrekening, Gezamenlijke overeenkomsten en informatieverschaffing – Overgangsbepalingen* (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (normaal toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van de jaarrekening – Presentatie van de andere elementen van het totaalresultaat* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2012)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Uitgestelde belastingen: Inbaarheid van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRIC 20 *Afschraapkosten in de productiefase van een bovengrondse mijn* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013)

De toepassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* zal leiden tot een herziening van de classificatie van de deelnemingen in de joint ventures, ingevolge de toepassing van de methode van vermogensmutatie in plaats van de evenredigheidsmethode, welke een vermindering van de voorraden en schulden voor gevolg zal hebben.

3. Opstelling en presentatie van de financiële staten

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

4. Consolidatiegrondslagen

De geconsolideerde financiële staten omvatten deze van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen evenals de aandelen in geconsolideerde joint ventures volgens de evenredigheidsmethode en in de verbonden ondernemingen waarop vermogensmutatie wordt toegepast.

Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd.

DOCHTERONDERNEMINGEN

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

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

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

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

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

AANDELEN IN DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

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

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

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

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Goodwill

Goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen de prijs van de bedrijfscombinatie (met inbegrip van de schatting van de toekomstige aanpassingen aan de prijs, maar zonder de aan de overname gerelateerde kosten) vermeer-

derd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen) en het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

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

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

Negatieve goodwill

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

5. Vreemde munten

OMREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN

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

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

TRANSACTIES IN VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

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

6. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geboekt op de balans als het waarschijnlijk is dat de verwachte economische voordelen in de toekomst die toegeschreven kunnen worden aan de

activa zullen terugkomen naar de Vennootschap en als de kostprijs van deze activa betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

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

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

7. Materiële vaste activa

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

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

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbeperkt is.

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

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

8. Vastgoedbeleggingen

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

9. Huurcontracten

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

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

FINANCIËLE LEASING

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

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

OPERATIONELE LEASING

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

10. Financiële instrumenten

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

HANDELSVORDERINGEN

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

THESAURIE EN EQUIVALENTEN VAN DE THESAURIE

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

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

KASSTROMEN

*Kasstroom*en zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kas-equivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste activiteiten van een entiteit die opbrengsten genereren, evenals andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. De over-

names en de verkopen van projecten, hetzij rechtstreeks via de aan- of verkoop van activa, hetzij onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming verbonden aan het project, worden beschouwd als bedrijfsactiviteiten en worden opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

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

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

De kasstromen uit bedrijfsactiviteiten als gevolg van de overname van ondernemingen die toegewijd zijn aan projecten bedragen 23.870 KEUR voor het boekjaar 2012 (zie toelichting 31).

EIGEN VERMOGEN

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

BANKLENINGEN EN DEBETSALDI

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

HANDELSSCHULDEN

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DEKKINGSVERRICHTINGEN

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

11. Bouwcontracten - Vastgoedontwikkeling

De opbrengsten en kosten van een contract worden geboekt in functie van de voltooiing van het contract op basis van de kostprijsmethode (het bestaande verband tussen de reeds opgelopen kosten voor de gerealiseerde werken en de totale geschatte kosten van het contract), exclusief de kosten die het uitgevoerde werk niet weergeven (terreinkosten, goodwill verbonden aan het terrein, installatiekosten...).

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

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

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

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

12. Voorraden

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

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

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

13. Voorzieningen

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

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

ZEKERHEDEN

Een voorziening voor zekerheden wordt aangelegd wanneer de onderliggende producten of diensten verkocht worden. Het bedrag van de voorziening wordt bepaald op basis van historische gegevens en van de weging van alle mogelijke resultaten waaraan waarschijnlijkheden verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

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

14. Personeelsbeloningen : pensioenregelingen

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

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

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

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

15. Investeringsubsidies

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

16. Opbrengsten van de gewone activiteiten

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

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

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

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

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

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

17. Waardeverminderingen van de activa

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

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

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

De te dekken waarde van andere activa of van een thesauriegenererende eenheid is het hoogste bedrag tussen de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de gebruikswaarde. Deze laatste komt overeen met de geactualiseerde waarde van de toekomstige verwachte thesauriestromen afkomstig van de activa of van de betrokken thesauriegenererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de toekomstige geschatte

kasstromen verdisconteerd door gebruik te maken van de disconteringsvoet voor belastingen dat de marktrentevoet en de specifieke risico's verbonden aan het actief weerspiegelt.

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

18. Leningskosten

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

De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten gelinkt aan de financiële schulden met betrekking tot specifieke projecten worden gekapitaliseerd, en dit zowel als het afgeleide product boekhoudkundig niet als dekkinginstrument gekwalificeerd wordt.

19. Belastingen

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

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

20. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van de Groep die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. Een dergelijk component vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of

geografisch bedrijfsgebied die operationeel en voor financiële verslaggevingdoeleinden duidelijk kunnen worden onderscheiden. Het netto resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van het eventuele resultaat bij verkoop en belastingen) wordt afzonderlijk gepresenteerd van de voortgezette bedrijfsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.

21. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen

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

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

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

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

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

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

22. Tijdelijke handelsvennootschappen

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

23. Gesegmenteerde informatie

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep IMMOBEL dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgeten.

De Groep IMMOBEL bestaat uit 3 sectoren: kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

1. Sectoriële informatie - Financiële gegevens per sector

De sectoriële informatie wordt voorgesteld rekening houdend met de operationele sectoren. De resultaten en activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

De kernactiviteit van de Groep, de vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten “kantoren”, “residentiële ontwikkeling” en “verkaveling”.

Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De Groep is actief in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. De verdeling van de omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

RESULTATENREKENING

	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
KANTOREN				
België	59 039	11 204	4 725	-1 186
Groothertogdom Luxemburg	-	-	842	494
Polen	19 091	-	8 590	150
SUBTOTAAL KANTOREN	78 130	11 204	14 157	-542
RESIDENTIËLE ONTWIKKELING				
België	18 585	35 173	394	11 249
Groothertogdom Luxemburg	16 220	4 029	2 179	768
Polen	2 417	-	-	-
SUBTOTAAL RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	37 222	39 202	2 573	12 017
VERKAVELING				
België	11 419	25 695	2 657	11 115
SUBTOTAAL VERKAVELING	11 419	25 695	2 657	11 115
TOTAAL GECONSOLIDEERD	126 771	76 101	19 387	22 590
België	89 043	72 072	7 776	21 178
Groothertogdom Luxemburg	16 220	4 029	3 021	1 262
Polen	21 508	-	8 590	150
			31-12-2012	31-12-2011
Financieel resultaat			-6 791	-5 424
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen			23	305
Belastingen			-910	-1 297
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			11 709	16 174
NETTORESULTAAT			11 709	16 174

ELEMENTEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

	KANTOREN	RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	VERKAVELING	GECONSO- LIDEERD
2012				
Bedrijfsresultaat	14 157	2 573	2 657	19 387
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	219	378	78	675
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-377	-	-	-377
Schommeling van de voorzieningen	-2 620	-33	-25	-2 678
Schommeling van het bedrijfskapitaal	3 286	-20 491	-4 520	-21 725
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN	14 665	-17 573	-1 810	-4 718
INVESTERINGSTHESAUURIE	67	-65	-68	-66
2011				
Bedrijfsresultaat	-542	12 017	11 115	22 590
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-227	-434	47	-614
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-6	-	-	-6
Schommeling van de voorzieningen	-886	34	-20	-872
Overdrachten van deelnemingen	-	59	-	59
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-71 372	-1 092	-17 471	-89 935
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN	-73 033	10 584	-6 329	-68 778
INVESTERINGSTHESAUURIE	6 428	241	-63	6 606

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE

	KANTOREN	RESIDENTIËLE ONTWIKKELING	VERKAVELING	GECONSO- LIDEERD
2012				
Sectoriële activa	210 786	96 103	79 645	386 534
Niet-toegewezen elementen ¹	-	-	-	31 033
TOTAAL DER ACTIVA				417 567
Sectoriële passiva	23 901	10 022	4 961	38 884
Niet-toegewezen elementen ¹	-	-	-	190 872
TOTAAL DER PASSIVA				229 756
2011				
Sectoriële activa	205 073	78 675	73 784	357 532
Niet-toegewezen elementen ¹	-	-	-	49 266
TOTAAL DER ACTIVA				406 798
Sectoriële passiva	18 931	14 104	4 010	37 045
Niet-toegewezen elementen ¹	-	-	-	186 961
TOTAAL DER PASSIVA				224 006

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

	BELGIË	GROOTHER- TOGDOM LUXEMBURG	POLEN	TOTAAL
Sectoriële activa 31-12-2012	279 053	47 920	59 561	386 534
Sectoriële activa 31-12-2011	240 123	54 499	62 910	357 532
Sectoriële vaste activa 31-12-2012	5 047	225	1 304	6 576
Sectoriële vaste activa 31-12-2011	4 900	225	2	5 127

2. Omzet

De omzet bestaat uit de volgende onderdelen:

	31-12-2012	31-12-2011
Verkoop van goederen	125 324	75 591
Prestatie van diensten	1 447	510
TOTAAL OMZET	126 771	76 101

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren ¹	78 130	11 204
Residentiële Ontwikkeling ²	37 222	39 202
Verkaveling ³	11 419	25 695
TOTAAL OMZET	126 771	76 101

De enige klanten die meer dan 10 % van de omzet bedragen hebben betrekking tot de verkoop van de laatste fase van het Project *Forum* in Brussel alsook de verkoop van 80 % van de deelneming in de vennootschap Bitra Enterprise Sp. z.o.o.

Deze klanten behoren tot de omzet "Kantoren".

3. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	6 017	4 633
Residentiële Ontwikkeling	727	183
Verkaveling	191	229
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	6 935	5 045

Deze rubriek omvat huurgelden (3.990 KEUR tegenover 3.122 KEUR in 2011) op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling, recuperatie van taksen en voorheffingen, doorrekeningen van kosten en andere vergoedingen.

1. De omzet van "Kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door de verkoop van de laatste fase van het project *Forum* in Brussel, de verkoop van de fase 2 van het project *Château-Rempart* in Doornik en de verkoop van 80 % van de deelneming in de vennootschap Bitra Enterprise Sp. z.o.o., eigenaar van een terrein gelegen te Warschau, dat de ontwikkeling van ongeveer 65.000 m² kantoren toelaat.

2. De promoties *Boomkleverstuin* in Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), *Vallée du Maelbeek* en *Forum* in Brussel, *Résidence Saint-Hubert* in Luik en *Green Hill* in het Groothertogdom Luxemburg dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "Residentiële Ontwikkeling".

3. De belangrijkste recurrente verkopen (omzet van meer dan 200 KEUR) van het jaar hebben betrekking op de verkavelingen van *Bredene*, *Bolline*, *Chastre*, *Cortil Noirmont*, *Edingen*, *Eupen*, *Limbourg*, *Sart-Bernard*, *Sint-Lambrechts-Woluwe*, *Soumagne*, *Temploux*, *Waterloo*.

4. Kostprijs van de omzet

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

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	-58 768	-6 936
Residentiële Ontwikkeling	-30 512	-24 158
Verkaveling	-5 855	-11 385
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-95 135	-42 479

en moeten worden verbonden met de omzet en de projecten hierboven in nota 2.

5. Personeelskosten

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

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2012	31-12-2011
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-6 676	-5 760
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	-656	-662
Sociale lasten	-483	-424
Pensioenkosten - toegezegd-pensioenregeling	-123	-209
Andere	-61	-42
PERSONEELSKOSTEN	-7 999	-7 097

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 28 in 2012, tegenover 18 in 2011. De toename van de personeelskosten, ook het aantal personeelsleden, heeft betrekking op de uitbreiding van de Groep in Polen.

6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2012	31-12-2011
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-251	-174
Waardewinst op deelnemingen beschikbaar voor verkoop	-77	-
Waardeverminderingen op voorraden	-506	-471
Terugnemingen van waardeverminderingen op voorraden	158	928
Waardeverminderingen op vorderingen	-	-5
Terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen	1	336
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-675	614

7. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2012	31-12-2011
Diensten en diverse goederen	-9 631	-8 274
Overige kosten	-3 894	-2 205
Voorzieningen voor risico's en kosten	2 638	879
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-10 887	-9 600

Belangrijkste onderdelen van de **diensten en diverse goederen**:

	31-12-2012	31-12-2011
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	-679	-508
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-7 337	-6 301
Overige diensten en diverse goederen (waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten ...)	-1 615	-1 465
TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-9 631	-8 274

Verplichtingen inzake **operationele leasing**:

	31-12-2012	31-12-2011
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	-429	-424
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan één jaar	-416	-389
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-1 622	-1 465
- op meer dan 5 jaar	-60	-408

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

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

	31-12-2012	31-12-2011
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-190	-175
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep ¹	-105	-28
- Overige Opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht	-105	-28

In aanvulling op belastingen (onroerende voorheffingen, regionale en gemeentelijke belastingen...) niet geactiveerd op activa opgenomen in voorraad, de **overige kosten** van -3.894 KEUR omvatten een vergoeding van -1.537 KEUR betaald in het kader van een geschil in verband met de "Kantoren" sector. Deze vergoeding werd geprovisioneerd in het verleden, zie hieronder - bestedingen van voorzieningen.

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

	31-12-2012	31-12-2011
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 638	861
Overige voorzieningen	-	18
TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	2 638	879
Toevoegingen	-400	-267
Bestedingen	1 538	1 046
Terugnemingen	1 500	100

Een voorziening van 400 KEUR wordt geboekt om het risico van een geschil betreffende een verkoop vóór 2012 te dekken. De bestedingen van voorzieningen hebben vooral betrekking met de overige kosten - zie boven. De terugnemingen van voorzieningen zijn verbonden met een voormalige bouwproject. Na een gunstige uitkomst voor IMMOBEL, de voorziening van 1.500 KEUR, geboekt in 2007, werd teruggenomen.

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

8. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31-12-2012	31-12-2011
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-9 473	-6 210
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	2 944	989
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-464	-241
Renteopbrengsten	465	284
Overige financiële lasten	-320	-260
Overige financiële opbrengsten	57	14
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 791	-5 424

Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-9 473
Rente met betrekking 2011 betaald in 2012	-683
Rente met betrekking 2012 betaalbaar in 2013	140
Betaalde rente (kasstroomoverzicht)	-10 016

De stijging van de rentelasten is vooral toe te schrijven aan de obligatielening van 40 MEUR die tegen een rentevoet van 7 % werd uitgegeven in december 2011.

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

9. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31-12-2012	31-12-2011
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-1 308	-2 065
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	-2	53
Uitgestelde belastingen	400	715
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	-910	-1 297

Lopende belastingen	-1 310
Toename van de fiscale vorderingen :	-371
- excess vooruitbetalingen	-353
- overigen	-18
Afname van de fiscale schulden :	-52
- geschatte belastingen	746
- betaalde belastingen op vorige jaren	-798
Betaalde belastingen (kasstroomoverzicht)	-1 733

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

	31-12-2012	31-12-2011
Resultaat vóór belastingen	12 619	17 471
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-23	-305
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	12 596	17 166
BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99 %	-4 281	-5 835
Fiscale effecten:		
- niet-belastbare inkomsten	2 774	-
- verworpen uitgaven	-239	-181
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren	1 312	5 595
- van fiscale verliezen en notionele interesten van het boekjaar 2012 waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen	-507	-1 366
- opname tijdens het jaar van uitgestelde belastingvorderingen op fiscale verliezen en notionele interesten verdiend in voorgaande jaren	-	445
Belastingen van vroegere boekjaren en andere	31	45
BELASTINGLAST	-910	-1 297
EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	7,2 %	7,6 %

10. Resultaat per aandeel

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

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

	31-12-2012	31-12-2011
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 987	4 121 934
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	11 709	16 174
Nettowinst, aandeel van de Groep	11 719	16 184
Netto per aandeel (in EUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,84	3,92
- Nettowinst, aandeel van de Groep	2,84	3,93

11. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	184	144
Aankopen	47	40
Overdracht naar materiële vaste activa	-36	-
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	195	184
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-137	-132
Afschrijvingen	-22	-5
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-159	-137
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	36	47

12. Materiële vaste activa

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	1 742	1 682
Aankopen	234	104
Overdracht van immateriële vaste activa	36	-
Verkopen en buitengebruikstellingen	-	-44
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2 012	1 742
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-528	-404
Afschrijvingen	-229	-168
Verkopen en buitengebruikstellingen	-	44
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-757	-528
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1 255	1 214

De materiële vaste activa bevatten hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de inrichting van de maatschappelijke zetel, afgeschreven over de leaseperiode, zijnde 9 jaar.

13. Vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	2 286	2 280
Variaties van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening	377	6
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER	2 663	2 286

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw. De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekeninghoudend met het feit dat de mutatierechten ten laste van de koper zijn.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2012	31-12-2011
Huurprijs (EUR) per m ² kantoren	175	185
Actualisatievoet	7,40 %	8,15 %

14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen

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

	31-12-2012	31-12-2011
WAARDE OP 1 JANUARI	1 254	7 445
Aandeel in het resultaat	23	305
Aanschaffingen en reclassificatie	12	13
Overdrachten	-220	-
Uitbetaalde dividenden door de ondernemingen	-	-4 634
Terugbetaald kapitaal door de ondernemingen	-	-1 875
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	-185	-6 191
WAARDE OP 31 DECEMBER	1 069	1 254

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

	31-12-2012	31-12-2011
Totale activa	10 990	11 474
Totale verplichtingen	7 684	7 394
Netto actief	3 306	4 080
Aandeel van IMMOBEL in het netto actief	853	1 055
Omzet	596	6 534
Netto resultaat van het boekjaar	136	1 651
Aandeel van IMMOBEL in het netto resultaat van het boekjaar	23	305

De geassocieerde ondernemingen zijn opgenomen in nota 31.

15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
WAARDE OP 1 JANUARI	77	77
Aanschaffingen	1 300	-
Waardeverminderingen op de deelnemingen	-77	-
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	1 223	0
WAARDE OP 31 DECEMBER	1 300	77

De boekwaarde op 31 december 2012 van de deelnemingen beschikbaar voor verkoop, wordt als representatief van hun reële waarde beschouwd.

16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

De uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten. De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt worden.

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	
	31-12-2012	31-12-2011
Fiscale verliezen	1 012	717
Reële waarde van de financiële instrumenten	105	-
TOTAAL	1 117	717
OP 1 JANUARI	717	
Uitgestelde belastingen geboekt in de resultatenrekening	400	
OP 31 DECEMBER	1 117	

	31-12-2012	31-12-2011
BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:	56 203	33 327
Te vervallen eind 2013	164	92
Te vervallen eind 2014	631	176
Te vervallen eind 2015	1 672	850
Te vervallen eind 2016	2 610	1 019
Te vervallen eind 2017	1 514	732
Te vervallen eind 2018	1 036	1 210
Te vervallen eind 2019	2 418	-
Niet beperkt in de tijd	46 158	29 248

17. Voorraden

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

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	199 296	190 381
Residentiële Ontwikkeling	88 881	71 500
Verkaveling	71 747	65 982
TOTAAL VOORRADEN	359 924	327 863

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

	31-12-2012	31-12-2011
België	257 640	217 141
Groothertogdom Luxemburg	43 441	49 866
Polen	58 843	60 856
TOTAAL VOORRADEN	359 924	327 863

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
VOORRADEN OP 1 JANUARI	327 863	240 769
Inkopen van het boekjaar	126 183	127 668
Overdrachten van het boekjaar	-96 718	-41 757
Leningskosten	2 944	989
Reclassificatie	-	-263
Geboekte waardeverminderingen	-506	-471
Teruggenomen waardeverminderingen	158	928
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	32 061	87 094
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	359 924	327 863
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven als waarborg voor bankleningen	335 913	274 022

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	AANKOPEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	OVERBOEKINGEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
Kantoren	70 006	-58 621	2 792	-5 232	-30	8 915
Residentiële Ontwikkeling	43 278	-32 361	152	6 630	-318	17 381
Verkaveling	12 899	-5 736	-	-1 398	-	5 765
TOTAAL	126 183	-96 718	2 944	-	-348	32 061

De aankopen van de sector "Kantoren" hebben voornamelijk betrekking met de projecten *Belair*, *Black Pearl*, *Forum*, *Château-Rempart* en *Okraglak* (Polen); de overdrachten omvatten de laatste fase van het project *Forum*, de fase 2 van het project *Château-Rempart* en de verkoop van het project *Bitra* (Polen).

De aankopen en de overdrachten van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen vooral de projecten *Bella Vita*, *Charmeraië*, *Vallée du Maalbeek*, *Forum*, *Green Hill* en *Saint-Hubert*. De overdrachten omvatten ook de overname van de vennootschap eigenares van het gebouw *Park Seny* in Oudergem (zie noot 31).

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

	AANKOPEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	OVERBOEKINGEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
België	109 061	-71 219	2 681	-	-24	40 499
Groothertogdom Luxemburg	7 719	-14 144	-	-	-	-6 425
Polen	9 403	-11 355	263	-	-324	-2 013
TOTAAL	126 183	-96 718	2 944	-	-348	32 061

MARKTRISICO

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

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in het Beheerverslag uiteengezet.

18. Handelsvorderingen¹

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	3 422	2 174
Residentiële Ontwikkeling	3 470	2 893
Verkaveling	5 924	5 889
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	12 816	10 956

De analyse van de betalingsachterstand eind 2012 is als volgt:

	31-12-2012
vervallen < 3 maanden	4 112
vervallen > 3 maanden < 6 maanden	216
vervallen > 6 maanden < 12 maanden	367
vervallen > 1 jaar	111

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

KREDIETRISICO

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

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

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

Op 31 december 2012 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele derde. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
TOESTAND OP 1 JANUARI	222	553
Toevoegingen	-	5
Terugnemingen	-1	-336
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-1	-331
TOESTAND OP 31 DECEMBER	221	222

19. Overige vlottende activa¹

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2012	31-12-2011
Overige vorderingen	7 072	10 634
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen	2 193	4 205
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	2 118	3 518
te ontvangen subsidies en toelagen	1 238	1 358
overige	1 523	1 553
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	2 768	4 532
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	1 873	3 833
overige	895	699
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	9 840	15 166

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	4 849	9 675
Residentiële Ontwikkeling	3 499	4 074
Verkaveling	1 492	1 417
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	9 840	15 166

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

20. Informatie betreffende netto financiële schuld¹

Netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -160.398 KEUR op 31 december 2012 tegenover -136.714 KEUR op 31 december 2011.

	31-12-2012	31-12-2011
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	26 918	46 964
Langlopende financiële schulden (-)	135 528	109 348
Kortlopende financiële schulden (-)	51 788	74 330
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-160 398	-136 714

De schuldratio van de Groep bedraagt 85 % op 31 december 2012 tegenover 75 % eind 2011.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen tot 26.918 KEUR tegenover 46.964 KEUR op einde 2011, dus een daling van 20.046 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Termijndeposito's met een duurtijd van minder dan 3 maanden	-	2 191
Beschikbare middelen	26 918	44 773
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	26 918	46 964

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden verhogen met 3.638 KEUR, van 183.678 KEUR op 31 december 2011 naar 187.316 KEUR op 31 december 2012. De financiële schulden zijn als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 rentevoet 7 % - nominale waarde van 40 MEUR op 31-12-2012 / 30 MEUR op 31-12-2011	39 363	29 403
Bankleningen	96 165	79 945
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	135 528	109 348
Bankleningen	51 788	74 330
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	51 788	74 330
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	187 316	183 678
Bedrag van de schulden gegarandeerd door zekerheden	147 953	154 275
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg	338 576	276 808

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

De financiële schulden evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	183 678	88 180
Aangegane schulden	81 442	100 922
Terugbetaalde schulden	-77 804	-5 424
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	187 316	183 678

Alle financiële schulden zijn in EUR.

Op 13 februari 2012 heeft IMMOBEL een aanvulling van 10 MEUR bij de private plaatsing van 15 december 2011 afgesloten, op dezelfde voorwaarden als de eerste plaatsing van 30 MEUR, zijnde vervaldatum 21 december 2016 en met een intrest van 7 % jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn.

In maart 2012 heeft een bankconsortium een specifieke financiering van 224 MEUR (100 %) verleend voor de ontwikkeling van het *Belair* project mede-ontwikkeld door IMMOBEL tot 40 %. Dit krediet vervalt in maart 2014.

Behalve de obligatielening, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

IMMOBEL beschikt op 31 december 2012 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011) van 60 MEUR, waarvan 10 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2012, die in juni 2014 afloopt.

Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2012 over bevestigde bankkredietlijnen van 221 MEUR waarvan 138 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2012. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten en omvatten namelijk het aandeel van IMMOBEL in het krediet van het *Belair* project.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep:

VERVALDATUM	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Obligatielening	-	-	-	40 000	40 000 ¹
Corporate Krediet	-	10 000	-	-	10 000
Project Financing Kredieten	51 788	44 445	41 720	-	137 953
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	51 788	54 445	41 720	40 000	187 953

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2012, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet tot gevolg een jaarlijkse toe-of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet van 1.480 KEUR. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financing", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 31 december 2012 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende:

PERIODE	OPTIES	UITOEFENPRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
02/2011 - 06/2013	CAP gekocht	3,50 %	15 750
06/2011 - 06/2014	CAP gekocht	4,00 %	36 000
09/2012 - 09/2013	CAP gekocht	1,00 %	19 775
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00 %	20 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	3,02 %	10 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	3,07 %	8 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	2,99 %	7 000
06/2010 - 06/2013	IRS gekocht	2,88 %	20 000
07/2012 - 07/2015	IRS gekocht	0,75 %	26 000
03/2012 - 03/2014	IRS gekocht	0,94 %	89 600
TOTAL			252 125

1. Het bedrag opgenomen in de balans (39.363 KEUR) houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 637 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016.

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door de resultatenrekening.

	31-12-2012	31-12-2011
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroomindekking:		
- Gekochte CAP opties	80	20
- Gekochte IRS opties	-2 212	-1 827
TOTAAL	-2 132	-1 807

	31-12-2012	31-12-2011
WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	-1 807	-1 824
Mutatie van de periode :		
Betaalde premies	139	258
Variaties in de reële waarde erkend in de resultatenrekening	-464	-241
SITUATIE OP 31 DECEMBER	-2 132	-1 807

Per 31 december 2012 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking documentatie.

LIQUIDITEITSRISICO

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

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2012 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter dekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van het activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico voorkomt.

21. Eigen vermogen

Het eigen vermogen bedraagt 187.811 KEUR tegenover 182.792 KEUR op 31 december 2011, hetzij een verhoging van 5.019 KEUR. De verklaring van de schommelingen in het eigen vermogen is opgenomen in de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen.

BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL

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

22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen

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

	31-12-2012	31-12-2011
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS		
Huidige waarde van de verplichtingen	2 281	2 200
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 676	-1 901
TEKORT VAN DE GEFINANCIERDE PLANNEN	605	299
BEWEGINGEN VAN DE NETTOVERPLICHTINGEN IN DE BALANS		
VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	299	346
Totale last bestaande uit de volgende onderdelen:	81	115
- Kost van verleende diensten tijdens de periode	78	93
- Financiële kost	78	99
- Verwacht rendement van de activa van het plan	-75	-77
Bijdragen van de Groep	-79	-103
Erkend bedrag in het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat	304	-59
VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	605	299
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	2 200	2 222
Kost van de verleende diensten tijdens de periode	78	93
Bijdrage van de werknemers	27	37
Financiële kost	78	99
Winst (verlies) ten gevolge van de actuariële hypothesen	254	-109
Betaalde voordelen	-356	-142
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	2 281	2 200
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 1 JANUARI	1 901	1 876
Verwacht rendement van de activa van het plan	75	77
Bijdrage van de Groep	79	103
Bijdrage van de werknemers	27	37
Winst (verlies) ten gevolge van de actuariële hypothesen	-50	-50
Betaalde voordelen	-356	-142
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 31 DECEMBER	1 676	1 901
Bijdrage van de werkgever verwacht voor 2013/2012	76	104
EFFECTIEF RENDEMENTSPERCENTAGE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN	25	26
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN		
Actualisatiepercentage	2,00 %	3,80 %
Verwacht rendementspercentage van de activa van het plan ¹	-	4,10 %
Verwacht groeipercantage van de bezoldigingen	3,50 %	3,50 %
Gemiddeld inflatiepercentage	2,00 %	2,00 %

1. Vervangen door het actualisatiepercentage.

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn vooral belegd in obligaties. Het verwachte rendementspercentage van de planactiva weerspiegelt de door de verzekeringsmaatschappij gewaarborgde interestvoet. Het erkende bedrag in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt -304 KEUR. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 120 KEUR.

Historisch overzicht van de kerngegevens van de laatste jaren:

	2012	2011	2010	2009
Actuele waarde van de verplichtingen	2 281	2 200	2 222	2 540
Rëele waarde van de activa van het plan op het einde van de periode	1 676	1 901	1 876	1 754
Verliezen van de gefinancierde plannen	605	299	346	786
Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:				
- passiva van het plan	77	223	136	1 168
- activa van het plan	-50	-50	-51	-83

23. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

					31-12-2012	31-12-2011
Voorzieningen betreffende de verkopen					1 620	1 278
Voorzieningen voor lopende geschillen					-	2 980
Overige voorzieningen					176	218
TOTAAL VOORZIENINGEN					1 796	4 476
	BETREFFENDE DEVERKOPEN	LOPENDE GESCHILLEN	SUBTOTAAL	OVERIGE		
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	1 278	2 980	4 258	218	4 476	5 360
Toevingen	400	-	400	-	400	266
Gebruiken (overige bedrijfskosten)	-58	-1 480	-1 538	-	-1 538	-1 050
Terugnemingen (overige bedrijfskosten)		-1 500	-1 500	-	-1 500	-100
Gebruiken (personeelkosten)	-	-		-42	-42	-
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	342	-2 980	-2 638	-42	-2 680	-884
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 620	-	1 620	176	1 796	4 476
Waarvan kortlopende voorzieningen					1 785	1 479

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	1 004	2 988
Residentiële Ontwikkeling	697	1 062
Verkaveling	95	426
TOTAAL	1 796	4 476
Schommeling van de voorzieningen	-2 680	
Schommeling van de voorzieningen met betrekking tot pensioenen	2	
Schommeling van de voorzieningen (kasstroomoverzicht)	-2 678	

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het eindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

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

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

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

24. Handelsschulden¹

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	13 893	12 441
Residentiële Ontwikkeling	5 231	6 156
Verkaveling	2 385	2 286
TOTAAL HANDELSCHULDEN	21 509	20 883

25. Overige vlottende passiva¹

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31-12-2012	31-12-2011
Sociale schulden	736	611
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	5 093	286
Ontvangen voorschotten (voornamelijk betrekking met residentiële ontwikkeling)	715	3 088
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	1 436	2 313
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 550	1 052
Bedrijfssubsidies	2 263	2 263
Overige	3 181	1 774
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	14 974	11 387

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

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	8 671	3 359
Residentiële Ontwikkeling	3 943	6 832
Verkaveling	2 360	1 196
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	14 974	11 387

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden¹

	31-12-2012	31-12-2011
Handelsvorderingen	12 816	10 956
Overige vlottende activa	9 840	15 166
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	22 656	26 122
Handelsschulden	21 509	20 883
Overige kortlopende passiva	14 974	11 387
TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE PASSIVA	36 483	32 270
NETTO SALDO VAN DE BEDRIJFS- VORDERINGEN EN SCHULDEN	-13 827	-6 148

26. Schommeling van het bedrijfskapitaal

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	31-12-2012	31-12-2011
Voorraden, inclusief aanschaffingen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-30 765	-77 055
Handelsvorderingen	-1 859	-744
Handelsschulden	626	4 916
Overige vlottende activa en kortlopende passiva	10 273	-17 052
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-21 725	-89 935

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

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

27. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	31-12-2012	31-12-2011
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	42 836	48 085
- bouwcontracten	215	215
- andere activa	111	329
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	43 162	48 629
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "Vastgoedmakelaar" (aanschaffing met verminderde registratierechten)	13 615	13 615
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	11 667	7 036
- waarborgen "Goed eind van uitvoering" (gegeven in het kader van werken)	17 769	16 718
- waarborgen "Overige" (betalingwaarborgen, verhuring...)	111	11 260
TOTAAL	43 162	48 629
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	59 631	49 036
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	338 576	276 308
BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN	338 576	276 308
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:		
- langlopende financiële schulden	96 165	79 945
- kortlopende financiële schulden	51 788	74 330
TOTAAL	147 953	154 275
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	21 412	15 124
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	11 199	26 607
De verplichtingen waarvan de waarde van aanschaffing of overdracht niet bepaald kan worden, want onafhankelijk van toekomstige gebeurtenissen (opschortende voorwaarden, verkrijgen van vergunningen, aantal m ² bouwrijp ...) zijn niet inbegrepen.		

28. Informatie over de verbonden partijen

De lijst van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen is opgenomen in nota 31.

De transacties tussen IMMOBEL, de dochterondernemingen en de joint ventures zijn geëlimineerd in de consolidatie. De relaties met de verbonden ondernemingen bestaan hoofdzakelijk uit leningen en voorschotten, waarvan de bedragen opgenomen zijn in de balans onder de rubrieken:

	31-12-2012	31-12-2011
Andere vlottende activa	1 253	1 229

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

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	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 %
Other	60,95 %	59,22 %
Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	4 121 987	4 121 934

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Het gaat over de bezoldigingen van de Leden van het Management Comité, van het Uitvoerend Comité en van de Raad van Bestuur.

	31-12-2012	31-12-2011
Bezoldigingen	3 635	3 897
Voordelen na uitdiensttreding	91	81
Andere voordelen	9	9
TOTAAL	3 735	3 987

RELATIES MET ANDERE VERBONDEN PARTIJEN

	31-12-2012	31-12-2011
Opgenomen bedragen als opbrengsten - prestatie van diensten	1 007	0
Opgenomen bedragen als opbrengsten - verkoop van goederen	491	-
Opgenomen bedragen als kosten	472	276
Geactiveerde bedragen in voorraden	200	200
Schulden aan verbonden partijen	124	33
Vorderingen op verbonden partijen	102	0

29. Gebeurtenissen na de afsluiting

Sedert 1 januari 2013, heeft IMMOBEL, samen met twee andere partners, elk voor één derde, de naamloze vennootschap naar Luxemburgs recht PEF Kons Investment, eigenaar van het complex "Galerie Kons", gelegen tegenover het station van Luxemburg, alsook 50 % van een vennootschap, eigenaar van een project in het centrum van Warschau, aangekocht.

Met uitzondering van die overnames, heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2012 tot en met 11 maart 2013, datum waarop de financiële staten werden afgesloten zijn door de Raad van Bestuur, die de financiële staten zou kunnen wijzigen.

30. Joint ventures

De gezamenlijk gecontroleerde vennootschappen worden onder nota 31 vermeld. De belangen van de Groep in deze vennootschappen worden in het rapport opgenomen door de methode van evenredige consolidatie, door hergroepering van de elementen lijn per lijn te gebruiken. Het aandeel van de joint ventures in de geconsolideerde financiële staten is opgesplitst als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Totaal vaste activa	1	2
Totaal vlottende activa	122 245	117 200
Totaal langlopende verplichtingen	36 454	7 565
Totaal kortlopende verplichtingen	27 915	42 718
Totaal opbrengsten	20 793	6 970
Totaal kosten	21 015	7 828

31. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Vennootschappen die op 31 december 2012 deel van de Groep uitmaken:

DOCHTERONDERNEMINGEN

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % ¹
Cedet	-	Warschau	100,00
Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)	0401 541 990	Waver	100,00
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise	-	Luxemburg	100,00
Deka Vastgoed	0417 100 196	Brussel	100,00
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)	0403 360 741	Brussel	100,00
Espace Nivelles	0472 279 241	Brussel	100,00
Foncière Jennifer	0464 582 884	Brussel	100,00
Foncière Montoyer	0826 862 642	Brussel	100,00
Garden Point	-	Warschau	100,00
IMMOBEL POLAND	-	Warschau	100,00
Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen	0403 342 826	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap voor Verkavelingen (Lotinvest)	0451 565 088	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap voor Financiële Deelnemingen (CIPAF)	0454 107 082	Brussel	100,00
Immo-Puyhoek	0847 201 958	Brussel	100,00
Katavia Investment	-	Warschau	100,00
Noordwarande	0444 857 737	Brussel	76,00
Okraglak Development	-	Warschau	100,00
Project Papeblok	0831 193 097	Brussel	100,00
Quomago	0425 480 206	Brussel	100,00
SPI Parc Seny	0478 120 522	Brussel	100,00
The Green Corner	0443 551 997	Brussel	100,00
Torres Investment	-	Warschau	100,00
Veldimmo	0430 622 986	Brussel	100,00
WestSide	-	Luxemburg	100,00

1. Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

JOINT VENTURES

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % ¹
Bella Vita	0890 019 738	Brussel	50,00
Château de Beggen	-	Luxemburg	50,00
Espace Trianon	0450 883 417	Embourg	50,00
Fenster Enterprise	-	Warschau	50,00
Foncière du Parc	0433 168 544	Brussel	50,00
Gateway	0501 968 664	Brussel	50,00
Ilot Ecluse	0441 544 592	Gilly	50,00
Intergénérationnel de Waterloo	0890 182 460	Brussel	50,50
RAC 1	0819 582 791	Antwerpen	40,00
RAC 2	0819 585 959	Antwerpen	40,00
RAC 3	0819 588 830	Antwerpen	40,00
RAC 4	0819 593 481	Antwerpen	40,00
Temider Enterprise	-	Warschau	50,00
Universalis Park	0891 775 438	Brussel	50,00
Vennootschap Leopoldruimte	0435 890 977	Brussel	50,00
Vilpro	0437 858 295	Brussel	50,00

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

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

WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING - AANTAL ENTITEITEN	31-12-2012	31-12-2011
Dochterondernemingen - globale integratie	24	22
Joint ventures - evenredige integratie	16	17
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	4
TOTAAL	43	43

1. Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

Tijdens het boekjaar 2012 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

Inkomende ondernemingen :

- Galt spv 23 Y sp. Z.o.o. - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Gateway - vennootschap opgericht op 28-11-2012, 50 % aangehouden
- Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen - vennootschap opgericht op 28-06-2012, 100 % aangehouden
- Immo-Puyhoek - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- SPI Parc Seny - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap

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

31-12-2012

Vorraden	23 970
Overige activa	253
Geldmiddelen en kasequivalenten	312
TOTAAL ACTIVA	24 535
Overige verplichtingen	353
TOTAAL VERPLICHTINGEN	353
BETAALDE PRIJS	24 182
Aankoopprijs betaald in cash	-24 182
Verworven geldmiddelen	312
KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN	-23 870

De aanschaffingen worden niet verantwoord als bedrijfscombinaties volgens IFRS 3, omdat de verworven activa en verplichtingen niet-activiteiten ("business") worden. De verworven activa en verplichtingen zijn dus geboekt volgens de toepasselijke standaard (voornamelijk IAS 2 - "Vorraden"). Uitgaande kasstromen in verband met dergelijke overnames zijn geclassificeerd als kasstroom uit bedrijfsactiviteiten.

Uitgaande ondernemingen

- Overdracht van 80 % van de deelneming in Bitra (50 % aangehouden)
- Investimmo, 100 % aangehouden, fusie door overname door IMMOBEL
- Harmonia, 100 % aangehouden, fusie door overname door IMMOBEL
- Lex 2000, 50 % aangehouden, fusie door overname door Vennootschap Leopoldruimte
- Esplanade 64, 25 % aangehouden, in vereffening

De verkoop van projectvennootschappen wordt als normaal beschouwd, en wordt geregistreerd als omzet en kostprijs ervan. Het maakt deel uit van de bedrijfscashflow. Deze boekhoudkundige verwerking is consistent met voormelde aankoop van projectvennootschappen.

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Ondergetekende verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de Geconsolideerde Jaarrekening van NV IMMOBEL SA en haar dochterondernemingen per 31 december 2012 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS"), en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- het Beheersverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2012 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:



GAËTAN PIRET BVBA
Gedelegeerd Bestuurder



Baron Buysse CMG CBE
Voorzitter van de Raad van Bestuur

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING - OPINIE ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België, afgekort: IMMOBEL NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde overzicht van financiële positie op 31 december 2012, het geconsolideerde overzicht van het gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening. De totale activa in de geconsolideerde overzicht van financiële positie bedragen 417.567 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 11.719 (000) EUR.

Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Opinie zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België, afgekort: IMMOBEL NV een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan voegen wij de volgende bijkomende vermelding die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 12 maart 2013

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

Deloitte.

STATUTAIRE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven. In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV IMMOBEL en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

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

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

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

FINANCIËLE POSITIE

	31-12-2012	31-12-2011
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	93 936	105 848
Oprichtingskosten	637	597
Immateriële vaste activa	36	47
Materiële vaste activa	1 565	1 155
Financiële vaste activa	91 698	104 049
VLOTTENDE ACTIVA	176 264	207 813
Vorraden	39 879	63 235
Vorderingen op ten hoogste één jaar	128 930	109 170
Geldbeleggingen	0	192
Liquide middelen	7 086	34 128
Overlopende rekeningen	369	1 088
TOTAAL DER ACTIVA	270 200	313 661
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	189 467	183 645
Kapitaal	60 302	60 302
Reserves	10 076	10 075
Overgedragen winst	119 089	113 268
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1 035	3 024
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 035	3 024
SCHULDEN	79 698	126 992
Schulden op meer dan één jaar	50 000	83 700
Schulden op ten hoogste één jaar	29 628	43 019
Overlopende rekeningen	70	273
TOTAAL DER PASSIVA	270 200	313 661

TOTAAL RESULTAAT

	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfsopbrengsten	14 931	22 407
Bedrijfskosten	-11 070	-13 655
BEDRIJFSRESULTAAT	3 861	8 752
Financiële opbrengsten	7 979	9 576
Financiële kosten	-5 396	-2 615
FINANCIEEL RESULTAAT	2 583	6 961
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	6 444	15 713
Uitzonderlijke opbrengsten	5 216	7 209
Uitzonderlijke kosten	-65	-3 996
UITZONDERLIJK RESULTAAT	5 151	3 213
WINST VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN	11 595	18 926
Belastingen	-3	-4
WINST VAN HET BOEKJAAR	11 592	18 922
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	11 592	18 922

RESULTAATVERWERKING

	31-12-2012	31-12-2011
TE BESTEMMEN WINST	124 860	120 481
Te bestemmen winst van het boekjaar	11 592	18 922
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	113 268	101 559
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	119 089	113 268
Over te dragen winst	119 089	113 268
UIT TE KEREN WINST	5 771	7 213
Vergoeding van het kapitaal	5 771	7 213

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

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

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

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

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

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffings- waarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoop- prijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden

tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goede- ren in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de reali- satiewaarde. De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onder- handse overeenkomst voorzien werd.

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

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

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

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

ALGEMENE INLICHTINGEN

Benaming

IMMOBEL

Maatschappelijke zetel

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

Rechtsvorm van de Vennootschap

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

Duur

Onbeperkt

Overschrijding van de statutaire drempels

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

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

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

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

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

De kennisgevingen bedoeld hiervoor, moeten, uiterlijk de tweede werkdag te rekenen vanaf het ogenblik waarop zich de verwerving of overdracht voordoet op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht is, worden gericht aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewe-

zen en aan de vennootschap, zonder afbreuk te doen aan het door de wet voorziene bijzondere stelsel voor effecten die werden verworven door erfopvolging.

Website

www.immobel.be

Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2012: 12 maart 2013
Gewone Algemene Vergadering 2013: 23 mei 2013
Bekendmaking van de halfjaarlijkse
resultaten 2013: 30 augustus 2013
Bekendmaking van de jaarresultaten 2013: 21 maart 2014
Gewone Algemene Vergadering 2014: 22 mei 2014

Financiële diensten

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

Investor relations

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

Verantwoordelijke uitgever

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

Belangrijkste vertalingen

Lindsay Edwards - Christine Leroy

Druk

Massoz

Grafisch ontwerp en productie

www.chriscom.eu

Belangrijkste foto's

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

Andere foto's en virtuele beelden ©

Airprint - Gabari (Advanced Real Estate Communication - www.gabari.be) – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – Studio Arne Quinze – Ellen Goegebuer

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

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

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



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL
Naamloze Vennootschap
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België