



---

IMMOBEL  
1863 - 2013  
**150 years**



|  |     |
|--|-----|
| Gesprek met de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder | 02  |
| 2013 in het kort                                       | 04  |
| Een koninklijke verjaardag                             | 06  |
| Kerncijfers  | 08  |
| Strategie  | 12  |
| Duurzaam bouwen  | 14  |
| Vastgoedontwikkeling                                   | 18  |
| België   | 20  |
| Groothertogdom<br>Luxemburg                            | 42  |
| Polen  | 50  |
| Vastgoedportefeuille<br>overzicht                      | 56  |
| Beheersverslag   | 58  |
| Corporate Governance<br>verklaring                     | 70  |
| Bezoldigingsverslag                                    | 80  |
| Geconsolideerde Jaarrekening                           | 87  |
| Verslag van de Commissaris                             | 124 |
| Statutaire Jaarrekening                                | 125 |
| Algemene inlichtingen                                  | 128 |

# 150 JAAR

*IMMOBEL, genoteerd op de Beurs van Brussel sinds 19 september 1863, 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 en de verkavelingen, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.*

# GESPREK

## MET DE VOORZITTER EN DE GEDELEGEERD BESTUURDER



Gaëtan Piret<sup>1</sup>,  
Gedelegeerd Bestuurder  
& Baron Buysse  
CMG CBE,  
Voorzitter van de Raad  
van Bestuur

In Europa werd 2013 zowel gekenmerkt door een stijging op de beurzen als door een werkloosheid die blijft verontrusten. Hoe evolueerde IMMOBEL in deze aparte context?

**Baron Buysse** / In de instabiele economische context die we in 2013 kenden, bleef de vennootschap toch op koers. Qua resultaten was het een moeilijk jaar voor IMMOBEL. Maar de beleggers volgden ons in onze vastberadenheid om trouw te blijven aan de strategie die de vennootschap nu al enkele jaren hanteert. In een jaar tijd steeg de beurskoers van de vennootschap met 27%. Dat is een schitterende prestatie.

**Gaëtan Piret** / We hebben enkele zeer interessante acquisities kunnen doen. De ontwikkeling van een reeks projecten, waarin we in het bijzonder geïnvesteerd hebben, is goed verlopen. Ik denk bijvoorbeeld aan Warschau of aan Luxemburg, waar we de overname en de verhuur van het project Kons hebben afgerond. Er was ook de geslaagde voorlopige oplevering van *Belair 1* aan de gebruiker. Bovendien kregen we de vergunningen voor projecten zoals *Gateway* in Zaventem en *Cedet* in Warschau.

Biedt de huidige conjunctuur eerder kansen of is het een handicap in de sectoren waarin IMMOBEL actief is?

**G.P.** / De Brusselse kantoormarkt is al enkele jaren vrij futloos. De vooruitzichten waren in geen twintig jaar zo ongunstig. In deze sector stellen wij in Brussel, een huurleegstand van gemiddeld 10% vast, hoewel dit percentage wel daalt. De situatie is gunstiger in de twee andere landen waar we aanwezig zijn: het Groothertogdom Luxemburg en Polen. In Warschau blijft de vraag aanhouden, maar toch merken we een stijging van de beschikbare huurgebouwen. In het stadscentrum van Luxemburg blijft de leegstand onder de 5%. Maar de rand oogt, net als in België, een stuk minder goed.

Toch blijf ik bij wat ik eerder zei. In Brussel loopt de kantoorhuurmarkt terug. Er is weinig vraag. Het enige lichtpuntje is dat de voorraad nieuwe huurgebouwen die nog leeg zijn, fors slinkt. De Brusselse kantoormarkt hinkt duidelijk achterop vergeleken met Polen en Luxemburg. Maar zowel de residentiële sector als de verkavelingen presteerden vrij goed in België, ook al werd in het tweede halfjaar minder verkocht. De prijzen bleven stabiel. De sector genoot van een combinatie van positieve elementen die niet meteen aan de vastgoedmarkt zelf verbonden zijn.

IMMOBEL is wel aanwezig in België, in Luxemburg en in Polen, maar oefent haar drie activiteiten nog niet uit in die drie landen. Is dat een doelbewuste keuze of een kwestie van mogelijkheden?

**B.B.** / Het is geen doelbewuste keuze. Maar we willen ons wel eerst toespitsen op één segment per land, zoals de kantoren in Polen. Natuurlijk kijken wij voortdurend uit naar opportuniteiten binnen de markten waarin we actief zijn. Zo hebben we in Luxemburg in een eerste fase vooral ingezoomd op een kantoorproject om dan pas residentiële of gemengde (kantoren, residentieel, handel) projecten te ontwikkelen. In Polen hebben we nu ook, na een reeks veelbelovende kantoorprojecten, interesse voor de residentiële ontwikkeling en de verkaveling.

2013 is een zeer bijzonder jaar voor IMMOBEL, want de vennootschap vierde haar 150 jaar bestaan. Hoe bekijkt u nu de manier waarop ze evolueerde sinds haar oprichting?

**G.P.** / Er is tegelijk sprake van continuïteit en van verandering. Continuïteit in de ontwikkeling van vastgoed en een natuurlijke uitbreiding van onze activiteit. De keuze van geografische diversifiëring was dan weer een verandering. Maar we blijven hetzelfde vak uitoefenen in de drie landen waar we nu aanwezig zijn.

**B.B.** / IMMOBEL heeft altijd meegewerkt aan grote ambitieuze projecten. Dat is een constante in de geschiedenis van de vennootschap. Van bij haar oprichting heeft IMMOBEL zich toegelegd op de verbouwing van hele stadsbuurten, met de renovatie of zelfs aanleg van wijken. Vandaag blijft de vennootschap een grote speler in de stadsontwikkeling, met bijvoorbeeld de projecten *Bella Vita* of *Belair*.

**G.P.** / De beursnotering van de vennootschap is een ander punt dat voor stabiliteit zorgt. IMMOBEL is de oudste Belgische beursgenoteerde vennootschap. Ze doorstond elke financiële en vastgoedcrisis omdat ze kan steunen op unieke competenties. Het is een element van continuïteit en tevens een troef voor de vennootschap.

Kenmerkend voor het voorbije jaar was de concrete vormgeving van enkele topprojecten. Over welke bent u bijzonder tevreden?

**G.P.** / *Belair* overtreft alles. Het project evolueerde sterk in 2013, gezien we in juni de eerste fase verkochten - onder de opschortende voorwaarden van de oplevering aan de gebruiker en de koper - en eind december werd het gebouw opgeleverd aan de gebruiker. Het project *Bella Vita* vordert ook snel. Het is een prachtig project. We bouwen een heus dorp uit, een ruimte voor uitwisselingen, waar volop geleefd wordt. We zijn ook trots op *Green Hill*: we bouwen 174 appartementen, waarvan enkele al bewoond zijn. Ook *Black Pearl* evolueert positief. De eerste steen werd gelegd en de ruwbouw werd in 2013 bijna afgewerkt. *Lindepark* in Tervuren is volledig verkocht, terwijl het project nog maar pas gestart is. *Gateway*, op de site van de luchthaven van Zaventem, is ook een zeer grote ontwikkeling, die al volledig voorverhuurd is. Het project werd eind 2012 aangekocht en de werken zullen in 2014 starten. Wat de verkavelingen betreft, hebben we 40 hectare gekocht

## “IN EEN JAAR TIJD STEEG DE BEURSKOERS VAN DE VENNOOTSCHAP MET 27%. DAT IS EEN SCHITTERENDE PRESTATIE.”

in Ekeren, bij Antwerpen. Er gebeurden daarnaast nog andere investeringen van formaat in Vlaanderen.

Sinds enige tijd worden meer en meer kantoorcomplexen tot woonruimte omgebouwd. Hoe staat IMMOBEL tegenover deze evolutie?

**G.P.** / De steden evolueren. In sommige wijken hebben kantoren niet langer hun plaats. De residentiële markt primeert daar. IMMOBEL heeft de deskundigheid verworven om dergelijke uitdaging aan te gaan. Het is dus een belangrijke evolutie waar IMMOBEL al snel in meegegaan is. Maar een wondermiddel is het niet. Bepaalde gebouwen lenen zich maar moeilijk tot dergelijke ombouw. Meestal kost een verbouwing in die zin even veel als een volledige heropbouw en zijn de beperkingen vaak groter voor een ombouw.

Bent u tevreden over de resultaten van het voorbije boekjaar?

**B.B.** / Nee, want onze financiële resultaten zijn maar net in evenwicht. Maar dankzij de strategische ommezwaai van enkele jaren geleden konden de residentiële sector en de verkavelingen, de teleurstellende resultaten op de Belgische kantoormarkt wel compenseren. Anderzijds hangen wij in ons vak soms af van de uitgestelde ondertekening van een grote verkoop. Dat was het geval met *Belair*, waarvan de verkoop naar het eerste trimester van 2014 verschoven werd, terwijl we gehoopt hadden dit eind 2013 te kunnen finaliseren. Algemeen was 2013 een goed jaar, waarin we veel gezaaid hebben. We zullen de resultaten later wel oogsten.

Hoe kondigt 2014 zich aan? Kijkt u de toekomst vol vertrouwen tegemoet?

**G.P.** / We hebben enkele mooie projecten, die binnenkort aflopen en die onze vennootschap zullen doen groeien. We hebben een zekere kijk op de komende vijf jaar. We zijn ervan overtuigd dat onze keuzes relevant zijn, ook al is geen enkele vennootschap helemaal beschermd tegen een project dat minder goed slaagt.

**B.B.** / 2014 zal, om de eerder genoemde redenen, heel aparte resultaten opleveren. De kantoormarkt zal moeilijk blijven in België. Maar op de residentiële en de verkavelingsmarkt liggen er kansen voor het grijpen, zowel in België als in Luxemburg en Polen. Anderzijds blijven we geloven in de kantoormarkt in Luxemburg en in Polen. We zien de toekomst met vertrouwen tegemoet. Eens te meer willen we ook onze medewerkers, onze partners en onze aandeelhouders danken voor het vertrouwen dat zij ons dag na dag schenken.

# 2013

## IN HET KORT

2013 was een mijlpaal voor IMMOBEL. De onderneming vierde haar honderdvijftig jaar bestaan in het Egmontpaleis, in aanwezigheid van Zijne Majesteit de Koning en van tal van prominenten uit de politieke, gerechtelijke, zaken- en vastgoedwereld.

Van bij haar oprichting heeft IMMOBEL er altijd doelbewust naar gestreefd om de grote stedelijke uitdagingen aan te pakken. Intussen breidde IMMOBEL haar activiteiten uit in Luxemburg en Polen.

De strategie van het bedrijf sluit aan op een logica van diversifiëring, zowel geografisch als qua sectoren. Dit is de beste buffer tegen de wisselvalligheden van de markt.

Dat bewijzen de bedrijfsoperaties van 2013, waarvan sommige in het bijzonder toonaangevend zijn.

IMMOBEL ontwikkelt, alleen of in partnerschap, een evenwichtige portefeuille van ongeveer 3 000 wooneenheden, 310 000 m<sup>2</sup> kantoren en 440 ha verkavelingen.

# Q1

## HET MULTIFUNCTIONEEL PROJECT 'KONS' IN LUXEMBURG

IMMOBEL herontwikkelt, samen met twee partners, de huidige *Galerie Kons*, tegenover het station van de stad Luxemburg. De site van ongeveer 20 500 m<sup>2</sup> omvat momenteel een verscheidenheid aan functies (Kantoren, Retail, Residentieel en parkeerruimte) en dat zal ook zo blijven na de herontwikkeling van het project. Er werd een lange termijn huurovereenkomst ondertekend met de Bank ING, die er haar Luxemburgse zetel zal vestigen.



## CBD ONE: EEN STRATEGISCHE LOCATIE IN HET CENTRUM VAN WARSCHAU

IMMOBEL verwierf 50% van het bedrijf dat eigenaar is van grond in het centrum van Warschau, tegenover het Paleis van de Cultuur. Het is de bedoeling om op die plaats een project van nagenoeg 18 000 m<sup>2</sup> aan kantoren en handelszaken te ontwikkelen.

## GESLAAGDE PLAATSIING VAN OBLIGATIES

IMMOBEL plaatste op 19 maart 2013 een privé obligatielening voor een bedrag van 60 MEUR, met vervaldag in maart 2018 en een jaarlijkse brutorente van 5,5%.

# Q2

## RAC 1: EIGENDOMS- OVERDRACHT ONDER OPSCHOR- TENDE VOORWAAR- DEN

IMMOBEL en haar partner hebben hun participatie verkocht in RAC 1 NV, de vennootschap die eigenaar is van de eerste fase in het *Belair*-project. Hannover Leasing, een leider in de structurering van vastgoedactiva in Duitsland, die samenwerkt met een Aziatische partner, heeft 100% van de aandelen in RAC 1 overgenomen, onder voorwaarde van de oplevering van het gebouw aan de bewoner en de koper.

## LINDEPARK: EERSTE STEEN

In 2013 werd ook de eerste steen gelegd van het *Lindepark*-project in Tervuren. De vier gebouwen zullen bestaan uit 60 appartementen.



# Q3

## FUSIE DOOR OVERNAME VAN LOTINVEST DOOR IMMOBEL

In het kader van de vereenvoudiging van de structuren van de IMMOBEL Groep, heeft de onderneming de NV LOTINVEST overgenomen, gelast met de activiteit 'verkavelingen' en bepaalde residentiële ontwikkelingen'.

## BLACK PEARL: EEN INNOVATIEF GEBOUW

De eerste steen van het passief kantoorgebouw *Black Pearl* werd gelegd in aanwezigheid van de Brusselse Minister van Leefmilieu, Energie en Stadsvernieuwing en van de Schepen van Stedenbouw van de Stad Brussel. Het gebouw ligt in het hart van de Europese wijk en zal bovengronds 11 000 m<sup>2</sup> omvatten.



## 150 JAAR OP DE BEURS

IMMOBEL werd opgericht in 1863 en is het oudste Belgische bedrijf dat nog altijd beursgenoteerd is te Brussel (met uitzondering van de Nationale Bank van België). De onderneming vierde haar honderdvijftig jaar beursnotering tijdens een plechtigheid in het beursgebouw op 19 september 2013.

# Q4

## EEN KONINKLIJKE VERJAARDAG

IMMOBEL organiseerde op 19 december 2013 een academische zitting voor haar 150-jarig bestaan. De viering werd bijgewoond door Zijne Majesteit de Koning. Twee internationaal befaamde architecten spraken de genodigden toe.

## CHARMERAIE: EEN UNIEKE SITE

De kijkwoning van het project *Charmeraië* werd ingehuldigd in aanwezigheid van de burgemeester van Ukkel en van de Schepen van Stedenbouw. Het complex is gelegen op een unieke site naast een beschermd Natura 2000-groengebied. Het zal bestaan uit 39 woonhuizen en 32 appartementen, verspreid over twee gebouwen.



## DE FEDERALE POLITIE NEEMT HET GEBOUW BELAIR IN ONTVANGST

De Federale Politie en de Regie der Gebouwen hebben het gebouw *Belair* in ontvangst genomen. De Federale Politie zal er vanaf 2014 bijna 80 000 m<sup>2</sup> kantoren en specifieke lokalen innemen.



## EEN NIEUWE OMBOUW VAN KANTOREN TOT WOONRUIMTE

IMMOBEL verwierf het bedrijf dat een zakelijk recht van erfpacht heeft op het kantoorgebouw (4 300 m<sup>2</sup>) '*Groene Hand*' in Sint-Pieters-Woluwe, om dit te verbouwen tot woonruimtes van hoge kwaliteit. Het gebouw ligt tegenover het *Woluwepark*, op een strategische locatie in een goed bewaarde omgeving.

# EEN KONINKLIJKE VERJAARDAG

Peter Wynne Rees,  
Stad Londen



Zijne Majesteit de Koning,  
omringd door Baron  
Buysse, Gaëtan Piret &  
Didier Reynders



IMMOBEL organiseerde op 19 december 2013 een academische zitting om haar 150-jarig bestaan te vieren. Deze viering vond plaats in het Egmontpaleis, in aanwezigheid van Zijne Majesteit de Koning en tal van prominenten uit de politieke, gerechtelijke, zaken- en vastgoedwereld.



Zijne Majesteit de Koning,  
Baron Buysse &  
Gaëtan Piret



links :  
James von Klemperer,  
bureau KPF

rechts :  
Didier Reynders,  
Minister van  
Buitenlandse Zaken



James von Klemperer,  
bureau KPF



Twee internationaal vermaarde architecten (de heren James von Klemperer en Peter Wynne Rees) belichtten er hun kijk op stedenbouw en architectuur.

James von Klemperer behaalde diploma's architectuur, kunst, geschiedenis en literatuur aan de meest prestigieuze universiteiten. Als partner staat hij in voor de afdeling design van het architectenbureau Kohn Pedersen Fox (KPF).

KPF behoort met zijn 600 medewerkers tot de belangrijkste architectenbureaus ter wereld. Het is actief in 35 landen en de vele projecten die het bedenkt, behaalden meer dan 300 zeer vermaarde prijzen.

Het bureau KPF ontwierp bijna 40% van de hoogste gebouwen ter wereld. Het volgt de filosofie die de heer von Klemperer uiteenzette. Om de huidige uitdagingen in het kader van de duurzame ontwikkeling in goede banen te leiden, zijn volgens de heer von Klemperer inventieve architecturale oplossingen nodig. Het is in deze tijd belangrijk om nieuwe gebruikscombinaties te vinden, om doeltreffend aan te sluiten op het openbaar vervoer en een echt open openbare ruimte aan te leggen in het midden van onze steden.

Peter Rees is "City Planning Officer" van de stad Londen. Hij staat al 30 jaar aan het hoofd van de planning en de herontwikkeling van dit internationaal financieel- en zaken centrum.

De heer Rees behaalde diploma's architectuur en stadsplanning aan de beste universiteiten. Hij reist de wereld rond om zijn ervaring, die hem tal van beloningen opleverde, te delen.



Een ruim publiek voor de academische zitting in het Egmontpaleis



Het is onder zijn leiding dat in de Londense "City" tal van gebouwen werden opgetrokken die heuse iconen werden, zoals het bewuste "Gherkin" ("De Augurk", 2004) of, recenter, het "Shard" ("De Scherf", 2010). Deze gebouwen zijn werkelijk indrukwekkend van formaat.

Zijn uiteenzetting ging trouwens over de vraag "Is high rise building a priority for CBD". Voor de heer Rees ontbrak het Londen aan de nodige ruimte voor de vestiging van grote bedrijven. Om deze uitdaging aan te pakken, werd een geheel van kantoortorens gebouwd om het financieel- en zaken centrum uit te breiden, met het intussen gekende succes. Maar de kwaliteit van de ruimtes, de straten en de vrijetijdsvoorzieningen die werden ingevoerd, is doorslaggevend. De mix van functies is beperkt: kantoren en woonruimtes zijn niet altijd compatibel.

# KERN CIJFERS

## PORTEFEUILLE

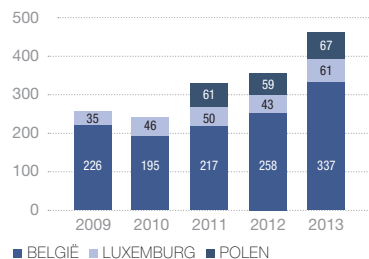
**465 MEUR**

EEN EVENWICHTIGE  
PORTEFEUILLE

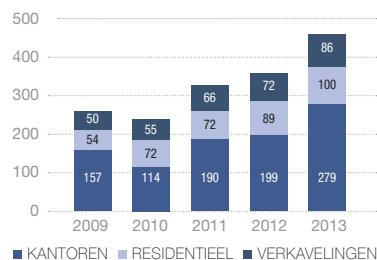
**+78%**

GROEI IN 5 JAREN

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE  
PER LAND (MEUR)



EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE  
PER ACTIVITEIT (MEUR)

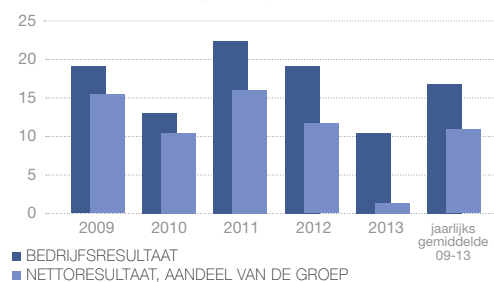


## RESULTAAT

**11,1 MEUR**

GEMIDDELD  
NETTORESULTAAT OP  
5 JAAR (2009-2013)

BEDRIJFSRESULTAAT /  
NETTORESULTAAT (MEUR)



## BEURS

**148**MEUR

BEURSKAPITALISATIE  
EIND 2013

**+27%**

TIJDENS 2013

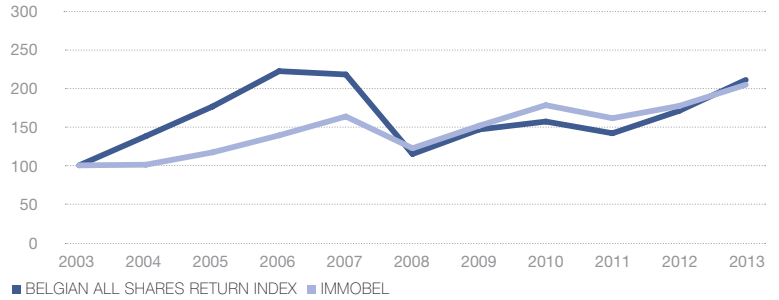
**+140%**

TUSSEN BEGIN 2009  
EN EIND 2013

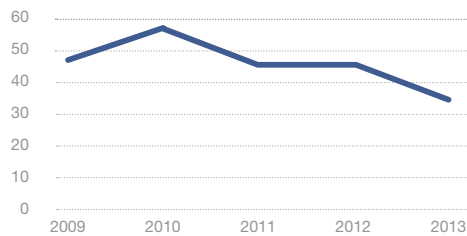
## RATIO'S

DE ONDERNEMING  
HONOREERT AL HAAR  
ENGAGEMENTEN  
TEGENOVER BANKEN EN  
OBLIGATIEHOUDERS

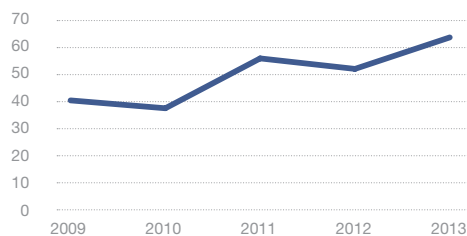
VERGELIJKING VAN DE BRUTO RETURN VAN IMMOBEL MET  
DE RETURN VAN DE BELGISCHE BEURS OP 10 JAAR



EIGEN VERMOGEN / TOTAAL DER ACTIVA (%)



LOAN-TO-COST RATIO<sup>1</sup> (%)



1. Financiële schulden op de voorraden.

# BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)

**10,6**MEUR |  
BEDRIJFSRESULTAAT

## RESULTATENREKENING

|   | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        | 2013         |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| Bedrijfsopbrengsten                                     | 113,0       | 85,6        | 81,1        | 133,7       | <b>65,1</b>  |
| Bedrijfskosten  | -93,5       | -72,4       | -58,6       | -114,3      | <b>-54,5</b> |
| <b>Bedrijfsresultaat</b>                                | <b>19,4</b> | <b>13,2</b> | <b>22,6</b> | <b>19,4</b> | <b>10,6</b>  |
| Financieel resultaat                                    | -4,0        | -4,9        | -5,4        | -6,8        | <b>-9,3</b>  |
| Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen | 0,0         | 2,9         | 0,3         | 0,0         | <b>0,2</b>   |
| <b>Resultaat vóór belastingen</b>                       | <b>15,4</b> | <b>11,2</b> | <b>17,5</b> | <b>12,6</b> | <b>1,5</b>   |
| Belastingen   | -0,7        | -0,7        | -1,3        | -0,9        | <b>0,0</b>   |
| <b>Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>  | <b>14,7</b> | <b>10,5</b> | <b>16,2</b> | <b>11,7</b> | <b>1,5</b>   |
| Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten           | 0,9         | 0,0         | 0,0         | 0,0         | <b>0,0</b>   |
| <b>Resultaat van het boekjaar</b>                       | <b>15,6</b> | <b>10,5</b> | <b>16,2</b> | <b>11,7</b> | <b>1,5</b>   |
| <b>Aandeel van IMMOBEL in het resultaat</b>             | <b>15,6</b> | <b>10,6</b> | <b>16,2</b> | <b>11,7</b> | <b>1,5</b>   |

## FINANCIËLE POSITIE

|   | 2009         | 2010         | 2011         | 2012         | 2013         |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| ACTIVA  |              |              |              |              |              |
| <b>Vaste activa</b>                           | <b>13,2</b>  | <b>11,4</b>  | <b>5,8</b>   | <b>7,7</b>   | <b>6,5</b>   |
| Immateriële vaste activa en goodwill          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | <b>0,1</b>   |
| Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen | 3,4          | 3,6          | 2,5          | 3,9          | <b>3,6</b>   |
| Financiële vaste activa                       | 9,3          | 7,5          | 1,3          | 2,4          | <b>1,1</b>   |
| Overige                                       | 0,6          | 0,3          | 1,0          | 1,4          | <b>1,7</b>   |
| <b>Vlottende activa</b>                       | <b>345,3</b> | <b>292,1</b> | <b>401,0</b> | <b>409,9</b> | <b>520,4</b> |
| Voorraden                                     | 260,3        | 240,8        | 327,9        | 359,9        | <b>464,7</b> |
| Thesaurie                                     | 67,7         | 34,2         | 47,0         | 26,9         | <b>31,4</b>  |
| Overige                                       | 17,3         | 17,1         | 26,1         | 23,1         | <b>24,4</b>  |
| <b>Totaal der activa</b>                      | <b>358,5</b> | <b>303,5</b> | <b>406,8</b> | <b>417,6</b> | <b>527,0</b> |

## EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA

|   |              |              |              |              |              |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Totaal eigen vermogen</b>                | <b>168,7</b> | <b>172,1</b> | <b>182,8</b> | <b>187,7</b> | <b>183,2</b> |
| <b>Langlopende verplichtingen</b>           | <b>69,3</b>  | <b>71,9</b>  | <b>112,6</b> | <b>136,2</b> | <b>152,4</b> |
| Financiële schulden                         | 58,8         | 65,6         | 109,3        | 135,5        | <b>151,5</b> |
| Overige                                     | 10,4         | 6,3          | 3,3          | 0,7          | <b>0,9</b>   |
| <b>Kortlopende verplichtingen</b>           | <b>120,5</b> | <b>59,4</b>  | <b>111,4</b> | <b>93,7</b>  | <b>191,4</b> |
| Financiële schulden                         | 44,9         | 22,5         | 74,3         | 51,8         | <b>148,8</b> |
| Afgeleide financiële instrumenten           | 2,2          | 1,8          | 1,8          | 2,1          | <b>0,5</b>   |
| Overige                                     | 73,4         | 35,1         | 35,2         | 39,8         | <b>42,2</b>  |
| <b>Totaal der passiva en eigen vermogen</b> | <b>358,5</b> | <b>303,5</b> | <b>406,8</b> | <b>417,6</b> | <b>527,0</b> |

# GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

## KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)

|                                      | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013         |
|--------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Cashflow <sup>1</sup>                | 17,2  | 8,5   | 14,0  | 8,0   | <b>0,0</b>   |
| Nettowinst, aandeel van de Groep     | 15,6  | 10,6  | 16,2  | 11,7  | <b>1,5</b>   |
| Eigen vermogen, aandeel van de Groep | 168,7 | 172,2 | 182,8 | 187,7 | <b>183,2</b> |
| Beurskapitalisatie                   | 101,8 | 130,2 | 101,8 | 116,4 | <b>148,4</b> |

## GEGEVENS PER AANDEEL (EUR)

|  | 2009  | 2010  | 2011  | 2012  | 2013         |
|--|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar | 4 122 | 4 122 | 4 122 | 4 122 | <b>4 122</b> |
| Cashflow   | 4,2   | 2,1   | 3,4   | 1,9   | <b>0,0</b>   |
| Nettowinst, aandeel van de Groep                           | 3,8   | 2,6   | 3,9   | 2,8   | <b>0,4</b>   |
| Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen              | 40,9  | 41,8  | 44,4  | 45,6  | <b>44,4</b>  |
| Gewoon bruto dividend                                      | 2,00  | 1,25  | 1,75  | 1,40  | <b>0,00</b>  |
| Gewoon netto dividend                                      | 1,50  | 0,94  | 1,31  | 1,05  | <b>0,00</b>  |

## BEURSCIJFERS

|                                     | 2009  | 2010  | 2011   | 2012  | 2013         |
|-------------------------------------|-------|-------|--------|-------|--------------|
| Koers op 31 december (EUR)          | 24,70 | 31,58 | 24,70  | 28,25 | <b>35,99</b> |
| Hoogste notering (EUR)              | 24,70 | 32,85 | 34,00  | 28,90 | <b>37,43</b> |
| Laagste notering (EUR)              | 11,03 | 23,02 | 23,86  | 24,15 | <b>28,36</b> |
| Koers/netto boekwaarde              | 0,6   | 0,8   | 0,6    | 0,6   | <b>0,8</b>   |
| Bruto return op 1 jaar <sup>2</sup> | 64,8% | 36,0% | -17,8% | 21,5% | <b>32,4%</b> |
| Bruto dividend/koers                | 8,1%  | 4,0%  | 7,1%   | 5,0%  | <b>0,0%</b>  |
| Netto dividend/koers                | 6,1%  | 3,0%  | 5,3%   | 3,7%  | <b>0,0%</b>  |

**32,4%**  
BRUTO RETURN VAN  
AANDEEL IN 2013

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

Sinds haar oprichting in 1863 staat vastgoedontwikkeling centraal in de strategie van IMMOBEL.

De vennootschap volgt nauwlettend de marktevoluties en diversifieerde in dat opzicht haar activiteiten rond **drie krachtlijnen, in drie landen.**

IMMOBEL past sinds de jaren 2000 haar deskundigheid toe in België en in Luxemburg en recenter (2011) ook in Polen en dit in **drie sectoren** : kantoorvastgoed, residentiële ontwikkeling en verkavelingen.

De vennootschap richt zich op drie klantprofielen: de Staat, Europa en/of de institutionele beleggers voor de grote kantoorgebouwen; privé-klienten voor de aankoop van een residentieel goed of grond en privé-klienten die willen beleggen in residentiële aankopen.

## 40 tot 50%

VAN DE MARGES  
GEGENEREERD DOOR DE  
RESIDENTIËLE SECTOR EN DE  
VERKAVELINGEN

### DIVERSIFIËRING

|               | BELGIË | LUXEMBURG | POLEN |
|---------------|--------|-----------|-------|
| KANTOREN      | X      | X         | X     |
| RESIDENTIEEL  | X      | X         |       |
| VERKAVELINGEN | X      |           |       |

# STRATEGIE

### DIVERSIFICATIE VAN DE ACTIVITEITEN

IMMOBEL oefende tot vandaag haar drie activiteiten uit in België, ontwikkelde het residentieel en het kantoorsegment in het Groothertogdom Luxemburg en de kantoormarkt in Polen, in gemengde projecten met een luik 'retail'.

Deze diversificatie werpt nu haar vruchten af. Voorheen was bijna 90% van de marges die IMMOBEL gemiddeld over meerdere jaren genereerde, toe te schrijven aan de kantooractiviteit en de rest aan de verkavelingen. Intussen namen de residentiële sector en de verkavelingen in België en Luxemburg een alsmaar groter deel in. Vandaag genereren ze samen, gemiddeld over meerdere jaren, 40 tot 50% van de marges van de vennootschap. Dankzij deze geografische en marktdiversificatie beheert IMMOBEL nu een evenwichtige portefeuille, die minder onderhevig is aan economische cycli en aan de lokale markt specificaties, waardoor ze haar vaste kosten kan dekken in periodes van lage activiteit in het kantoren segment.

### EVENWICHTIGE RISICOS

IMMOBEL hanteert een voorzichtige aanpak bij de aankoop en de ontwikkeling van haar projecten, op basis van nauwgezette selectiecriteria. Deze criteria omvatten o.a. de ligging, de omvang en de fasering, de architecturale kwaliteit die er mogelijk is, de milieukenmerken waaraan het project moet voldoen, de vlotte vervoermogelijkheden en de nabijheid van verkeersassen of de rentabiliteit op basis van het ingeschatte risico.

IMMOBEL gaat voor grootschalige projecten of projecten die een specifieke toegevoegde waarde vereisen ook in zee met partners. De partnerschappen kaderen in de doelstelling van de diversificatie.

1

**BEROEP**  
VASTGOEDONTWIKKELING

**VISIE**  
BUILDING THE FUTURE  
ADDING VALUE

3

**LANDEN**  
BELGIË  
GROOTHERTOOGDOM  
LUXEMBURG  
POLEN

**SECTOREN**  
KANTOORVASTGOED  
RESIDENTIËLE ONTWIKKELING  
VERKAVELINGEN

**PROFIELEN**  
PUBLIEK  
PRIVÉ  
INVESTEERDERS

# DUURZAAM BOUWEN

Sinds de oprichting van de vennootschap, 150 jaar geleden, kaderen de activiteiten van IMMOBEL in een lange-termijn-visie. De gebouwen die IMMOBEL optrekt, zijn referenties op het vlak van duurzame ontwikkeling. IMMOBEL heeft altijd getracht om baanbrekend te zijn op dat gebied, om vooruit te lopen op de normen van morgen.

EEN GESPREK MET PAUL MUYLDERMANS, HEAD OF PROJECT MANAGEMENT EN VERANTWOORDELIJKE DUURZAAM BOUWEN BIJ IMMOBEL, EN MET DAVID DE BORMAN, "ARIES CONSULTANTS"

De Groep integreert in haar projecten dan ook de meest recente technologische vernieuwingen. In de aanpak van IMMOBEL staan het welzijn van de gebruikers en de zorg voor het milieu centraal. De vennootschap hanteert het BREEAM-keurmerk dat de energie- en milieuprestaties van gebouwen certificeert.

Het concept duurzame ontwikkeling is soms nogal vaag. Hoe luidt uw definitie?

**David de Borman** / Deze notie wordt meestal gedefinieerd als "ontwikkeling die aansluit op de behoeften van het heden, zonder het vermogen van toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien, in gevaar te brengen". Ik zou daaraan toevoegen dat mens en technologie nauw verweven zijn in elk duurzaam bouwproject.

**Paul Muyldermans** / Voor IMMOBEL omvat duurzame ontwikkeling alle elementen die bij een bouw of renovatie extra comfort bieden voor de eindgebruiker. De aanpak moet coherent en globaal zijn, tegelijk ethisch en kritisch. Wij willen voor elk project een echte dialoog aangaan met onze partners, om zo de beste compromissen te sluiten tussen esthetische en rationele keuzes.

Hoe wordt de notie "duurzaam bouwen" pragmatisch verwerkt in het vak van IMMOBEL?

**D.d.B.** / Elk project wordt uitgewerkt rond drie pijlers: economie, maatschappij en milieu. Voor elke nieuwbouw of renovatie moeten knopen worden doorgehakt op basis van een aantal criteria, zoals de ligging van het gebouw en het stedelijk weefsel rondom, de bestemming van



“DUURZAAM BOUWEN  
MAAKT INTEGRAAL  
DEEL UIT VAN DE  
DENKOEFFENINGEN DIE  
IMMOBEL UITVOERT  
OMTRENT HAAR  
ACTIVITEITEN.”



het gebouw en het profiel van zijn toekomstige bewoners, het budget van de werken, de waaier “duurzame” instrumenten die in het kader van het project kunnen toegepast worden ... en het bestek voor een eventuele certificatie.

**P.M.** / Duurzaam bouwen maakt integraal deel uit van de denkoefeningen die IMMOBEL uitvoert omtrent haar activiteiten. Onze reflexen evolueerden samen met de technologieën. Wij trachten altijd vooruit te lopen op de wetgeving en de normen van morgen. Zo schakelen wij stelselmatig een bureau voor speciale technieken in, nog vóór we een stedenbouwkundige vergunning aanvragen. Wij verifiëren bijvoorbeeld de bestanddelen van de gevel op basis van de studies van de energieprestaties. Stroomopwaarts voeren we dus heel wat onderzoek en studies uit. Bij de aankoop van een gebouw wordt trouwens evenveel aandacht besteed aan de buitenals aan de binnenkant: zoninval, oververhitting... alles wat te maken heeft met het comfort binnen.

Welke nieuwe evoluties tekenen zich in de vastgoedsector af inzake duurzame ontwikkeling?

**D.d.B.** / De wetgeving evolueert voortdurend. We passen ons dus constant aan. We stellen vast dat de ontwikkelaars, net als IMMOBEL, almaar vaker zeer vroeg adviesbureaus betrekken bij de uitwerking van het project. Er wordt rekening gehouden met de milieu-aspecten vóór ook maar enige vergunning aangevraagd wordt. Anderzijds worden alle grote projecten nu onderworpen aan een certificatie, van het type BREEAM of een ander. We moeten vaak zeer complexe bestekken en procedures volgen.

**P.M.** / We merken dat kopers extra gaan nadenken over de verhouding tussen meerkost en meerwaarde voor het milieu. Ze zijn soms niet erg bereid om een hogere prijs te betalen als ze vinden dat de verwachte betere prestatie van het gebouw niet voldoende is. Dat geldt vooral voor huisvesting. Het is wel zo dat uit de vergelijking tussen de bestaande gebouwen, die momenteel 90% van het portfolio uitmaken, en de nieuwe gebouwen, blijkt dat zelfs een “gemiddeld goede” nieuwbouw veel betere energieprestaties levert dan oude gebouwen. De openbare sector verwacht meestal meer van nieuwbouw. Het BREEAM-label “uitmuntend” volstaat soms niet meer. Passiefgebouwen zijn nu de norm.

Blijven de energieprestaties van gebou-

wen de grootste punten van zorg op het gebied van duurzaam bouwen?

**D.d.B.** / Voor vastgoedontwerpers blijft energie een prioriteit in hun denkoefeningen. De mantel van de gebouwen wordt dus meer en meer geïsoleerd. Verwarming, koeling, ventilatie... de technologieën evolueren voortdurend. Vandaag wordt op allerlei manieren verwarmd: geothermie, warmtepompen, pelletkachels... Vroeger nam men genoegen met twee ketels in cascade-opstelling. Nu komen er bij elk nieuw project andere elementen kijken, zoals de mobiliteit. Duurzaam bouwen moet globaal aangepakt worden. Zo is bijvoorbeeld *Belair* een gemengd project. Er wordt nagedacht over de behoeften van de verschillende betrokkenen, over de technische en de menselijke aspecten.

**P.M.** / Het project *Bella Vita* in Waterloo is een mooi voorbeeld van het streven van IMMOBEL om alternatieve energie-oplossingen voor te stellen. De stadsverwarming van de 269 woongelegenheden en van alle andere gebouwen van de pijler "diensten" waaruit het project bestaat, werkt op biomassa.

BELAIR  
Brussel (Stad)  
Studio Arne Quinze  
- M. & J-M Jaspers  
- J. Eyers & Partners



BLACK PEARL  
Brussel (Europese wijk)  
Art & Build

Buiten dat streven naar optimale energieproductie in de gebouwen en meer oog voor de algemene omgeving waar de projecten komen, welke andere nieuwe pistes volgen de vastgoedontwerpers nog om duurzaam te bouwen?

**D.d.B.** / Persoonlijk hecht ik veel belang aan het beheer van het grijs water. Dat houdt nog een echt potentieel in, vooral in woningen. Zo zou er warmte kunnen gerecupereerd worden uit douchewater. Ook de biodiversiteit is een nieuwe uitdaging. Buiten de groene daken, die nu verplicht zijn voor elke nieuwbouw in het Brussels Gewest, gaat er nu steeds meer aandacht naar de aanleg van de groene ruimtes (keuze van de soorten bijvoorbeeld). Ook de traceerbaarheid of de keuze van de materialen spelen een vrij grote rol in de nieuwe uitdagingen. De evolutie speelt zich af op Europees niveau, met name wat de labels en de certificaten betreft.

Waar staat IMMOBEL ten opzichte van haar concurrenten als het om duurzame ontwikkeling gaat? Blijft de vennootschap een referentie in haar vakgebied?

**P.M.** / We staan duidelijk aan de top in duurzame ontwikkeling. We werken zeer doelbewust op dat vlak. We zien er op toe dat al onze partners die bij de projecten betrokken zijn, diezelfde kijk hebben. We trachten een voorsprong te hebben op de regelgeving. Zo waren we vooruit op de normen voor de elektriciteitskabels. De standaardkabels kunnen, bij brand, toxische rook afgeven. Wij behoren tot de promotoren die altijd uitkijken naar materialen die de gebruikers ver vooruit helpen en positieve effecten hebben voor de gezondheid van de bewoners.

**D.d.B.** / Voor het *Belair*-project, waarbij ik persoonlijk betrokken was als adviseur, heb ik kunnen merken hoe sterk IMMOBEL streeft naar een heuse dynamiek in het overleg tussen alle partijen die betrokken zijn bij de projecten waaraan IMMOBEL werkt, de administratie inbegrepen. Voor haar architecturale, technische en stedenbouwkundige keuzes legt IMMOBEL altijd het oor te luisteren bij de lokale overheid en bij de omwonenden. Dit maakt integraal deel uit van het proces van duurzame ontwikkeling. Anderzijds beheerst IMMOBEL de meest complexe projecten... Zo kreeg ze BREAAAM-certificaties voor gebouwen die een multidisciplinaire aanpak vergen. Het bestek van het Belair-complex, dat de Federale Politie huisvest, was heel apart omwille van de huurder. Het omvat laboratoria voor de behandeling van het afvalwater, een schietruimte waarvoor een welbepaalde akoestiek nodig is, een "publieksruimte", kantoren waar de veiligheid moet primeren...

IMMOBEL bouwde een deskundigheid op in de verbouwing van kantoren tot woningen. Welke problemen kunnen er zich voordoen bij dergelijke conversie?

**P.M.** / In kantoorgebouwen krijgen we vaak te maken met dieptes van 20 meter, terwijl 14 meter de norm is voor residentiële gebouwen. We moeten dus oplossingen vinden om dit verschil zo goed mogelijk te benutten. De grote uitdaging is de aanvoer van daglicht in deze ruimtes. De prijs per vierkante meter kantoorruimte lag vroeger hoger dan voor woonruimte. Vandaag is dat verschil niet meer groot. Voor een geslaagde verbouwing van kantoren tot woonruimtes is dus een heuse architecturale en technische knowhow nodig om concurrerende verkoopprijzen te kunnen hanteren ten opzichte van nieuwbouw. Soms moet alles gesloopt en herbouwd worden. Die beslissingen moeten geval per geval genomen worden.

“WE STAAN DUIDELIJK  
AAN DE TOP  
IN DUURZAME  
ONTWIKKELING.”

“AL ONZE KANTOORPROJECTEN  
IN AANBOUW ZIJN, BREEAM  
‘VERY GOOD’ OF ‘EXCELLENT’-  
GECERTIFIEERD.”





# VASTGOED- ONTWIKKELING

BELLA VITA  
Waterloo  
FCM Architects -  
Baudouin Courtens  
& Associés

BELGIË

GROOTHERTOGDOM  
LUXEMBURG

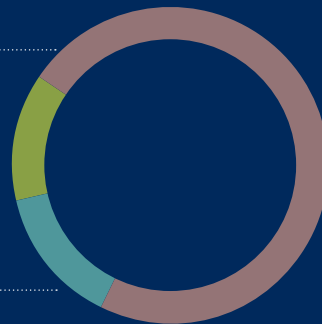
POLEN

VERDELING PORTFOLIO<sup>1</sup>  
PER LAND

73%  
BELGIË

13%  
LUXEMBURG

14%  
POLEN

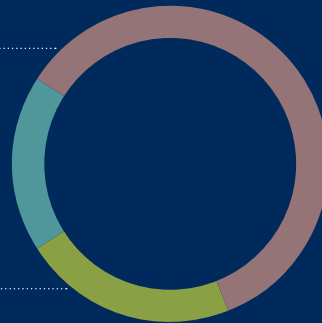


VERDELING PORTFOLIO<sup>1</sup>  
PER ACTIVITEIT

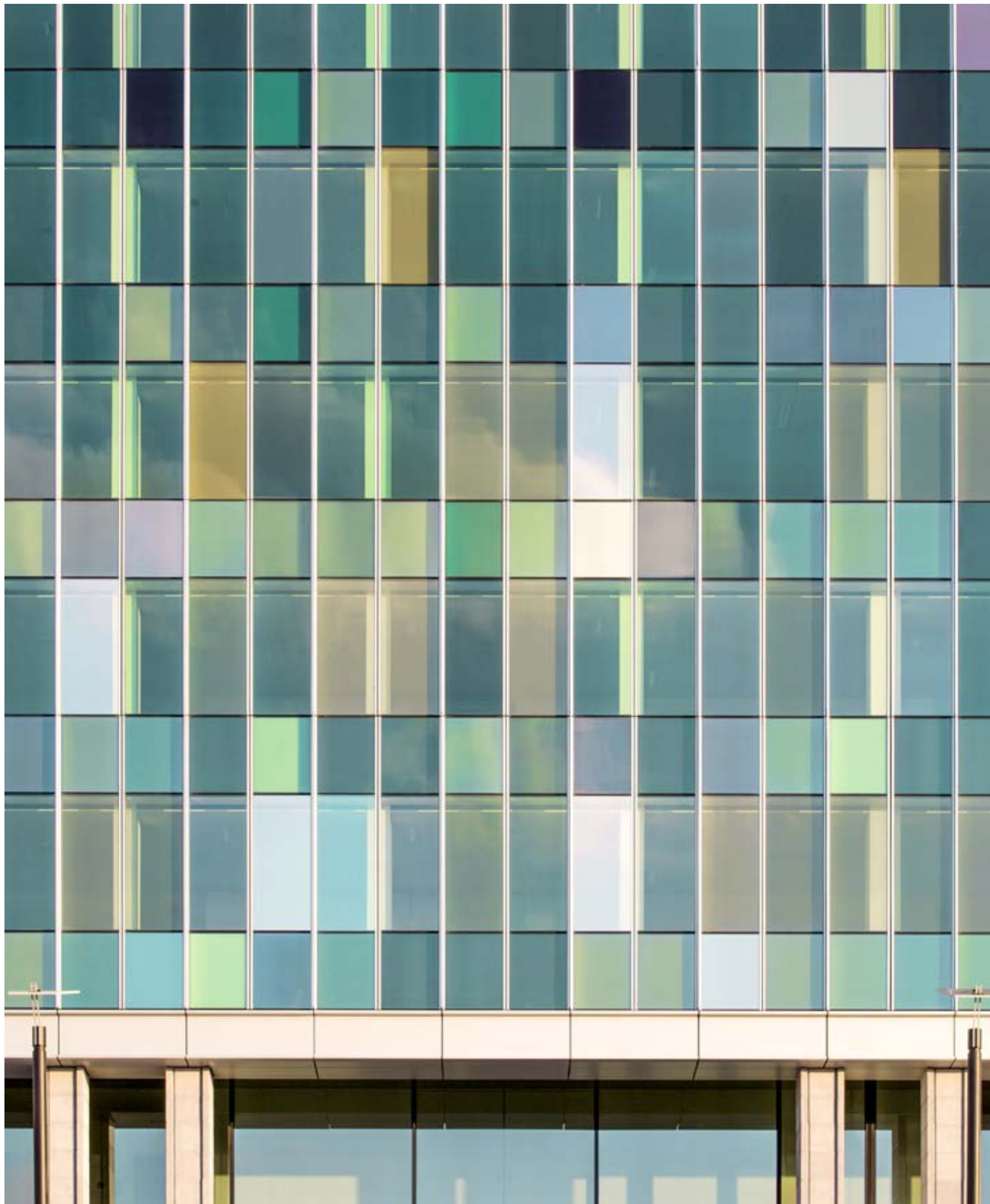
60%  
KANTOREN

22%  
RESIDENTIEEL

18%  
VERKAVELINGEN



1. Gebaseerd op de waarde van de voorraden op 31-12-2013.



# BELGIË

238 500 m<sup>2</sup>  
OPPERVLAKTE  
KANTOREN

2 800  
WOONEENHEDEN

440 HA  
VERKAVELINGEN<sup>1</sup>

1. De aankopen onder voorwaarden zijn inbegrepen.

# BELANGRIJKSTE PROJECTEN

6  
KANTOORPROJECTEN  
28  
RESIDENTIËLE  
PROJECTEN

## BELAIR

BRUSSEL (STAD)  
150 000 m<sup>2</sup>



Een nieuw leven voor  
een symbool gebouw in  
het centrum van Brussel.



## BLACK PEARL

BRUSSEL  
(EUROPESE WIJK)  
11 000 m<sup>2</sup>



## GATEWAY

ZAVENTEM  
36 000 m<sup>2</sup>



Ideaal gelegen kantoren in het  
hart van de luchthaven.

## PARC SENY

BRUSSEL (OUDERGEM)  
121 APPARTEMENTEN  
2 PROFESSIONELE RUIMTEN



Reconversie van kantoren naar  
appartementen

## BELLA VITA

WATERLOO  
269 WOONEENHEDEN,  
RUSTHUIS, KLINIEK,  
KINDERDAGVERBLIJF,...



Een uitzonderlijke omgeving in hartje  
Waterloo voor deze nieuwe manier van  
wonen.

## CHASTRE RUE DU CHÊNE

CHASTRE  
42 WOONEENHEDEN



163

VERKAVELINGEN  
VERSPREID OVER  
HET LAND



# CONTEXT

De Belgische immobiliënmarkt kent vele tegenstellingen. De kantoorsector wordt gedragen door nieuwbouw, maar blijft lijden onder een huurwachtijd op het niveau van minder strategische implantingen en onder oude panden. De residentiële- en verkavelingsmarkt kennen een constante belangstelling, ondanks de precaire economische situatie.

## HUURMARKT

| BRUSSEL   | 2012    | 2013    | 12 MAANDEN<br>VOORUITZICHT |
|---|---------|---------|----------------------------|
| Voorraad miljoen m <sup>2</sup>                                 | 13,1    | 13,3    | →                          |
| Totale opname (m <sup>2</sup> )                                 | 423 000 | 331 000 | →                          |
| Beschikbaarheids-<br>graad                                      | 10,4%   | 10,1%   | ↘                          |
| - CBD   | 6,2%    | 5,9%    | ↘                          |
| - Buiten CBD  | 17,6%   | 17,5%   | ↘                          |
| Opleveringen (m <sup>2</sup> )                                  | 85 000  | 223 000 | ↘                          |
| Tophuurprijs<br>(EUR/m <sup>2</sup> /jaar)                      | 285     | 285     | →                          |
| Topkwartielhuurprijs<br>(EUR/m <sup>2</sup> /jaar)              | 219     | 210     | →                          |
| Gewogen gemiddel-<br>de huurprijs<br>(EUR/m <sup>2</sup> /jaar) | 172     | 169     | →                          |

# 5,9%

KANTOORBESCHIKBAARHEID  
IN HET CBD, DE LAAGSTE  
SINDS 5 JAAR

# KANTOREN<sup>1</sup>

De Brusselse kantoorhuurmarkt komt stilaan weer op peil, ook al waren de gebruikers niet erg actief in 2013. De beschikbaarheid is de laagste sinds vijf jaar. Deze tendens is vooral waar te nemen in het CBD, waar nog maar 5,9% van de kantoren beschikbaar is. De productie van risicohoudende ontwikkelingen blijft beperkt, ook al worden sinds eind 2012 weer meer bouwwerken opgestart in het CBD. Buiten het CBD is er maar weinig speculatieve productie. Hoewel de beschikbaarheid de voorbije trimesters afnam, blijft ze hoog in de gedecentraliseerde wijken en in de rand. De tendens om deels of volledig leegstaande oude gebouwen te verbouwen, houdt aan en doet de beschikbaarheid afnemen in het CBD en in de gedecentraliseerde zone. De vooruitzichten van een economische oplaring zouden de vraag van de gebruikers moeten doen toenemen. Toch verwachten we geen forse opleving, zolang de groei van het BBP zwak blijft.

In België nam het investeringsvolume voor alle types van gebouwen met 2% toe tot ongeveer 2,24 miljard EUR in 2012, wat boven het gemiddelde van de voorbije vijf jaar ligt, namelijk 1,8 miljard EUR. De beleggingen in kantoren stegen met 47% ten opzichte van 2012, terwijl de investeringen in retail onder het record van 2012 bleven, met een volume dat met 15% kromp. De vraag gaat vooral naar core producten met een beveiligde stroom van inkomsten en een risico dat als gering wordt beschouwd (zoals kantoren die op lange termijn verhuurd zijn en goed gelegen zijn in shoppingcentra). We merken ook dat de transacties met betrekking tot secundaire producten – die een hoog rendement bieden – toenemen en tevens dat de transacties in herontwikkeling stand houden.

1. Bron : Jones Lang LaSalle.

## HUURMARKT

### Opname

De Brusselse huurmarkt leed zwaar onder de algemene economische slapte in 2013. De opname slonk met 21,7% vergeleken met 2012 en het totale volume lag op 331 000 m<sup>2</sup>. Dat is de laagste opname sinds 1993. De verklaring is te zoeken bij de teruglopende activiteit van de privé-sector en de openbare besturen. In 2013 schreven de 'corporates' 326 transacties op hun rekening, of 6% minder dan in 2012 en 13% onder het gemiddelde op tien jaar. In volume liep de opname van de 'corporates' met 19% terug, ondanks een belangrijke dubbele transactie die AXA uitvoerde en die alleen al 15% van de opname in 2013 uitmaakte. Bepaalde bedrijven heronderhandelden echter liever hun huurovereenkomst dan naar nieuwe ruimtes te verhuizen. Soms wordt de huurprijs herzien of soms wijzigt de ingenomen oppervlakte. In percentage van de totale opname droegen de 'corporates' voor 70% bij en dat is een stijging ten opzichte van 67% in 2012. De Belgische openbare besturen, zowel de federale als de regionale, waren inderdaad niet erg actief en droegen voor 8,7% bij tot de opname, tegen 10,2% in 2012, en een gemiddelde van 18,4% over de voorbije tien jaar. De Europese instellingen bleven actief, hoewel

BRUSSELTOWER  
Brussel (Stad)  
- Jaspers, Eyers &  
Partners



BLACK PEARL  
Brussel (Europese wijk)  
Art & Build

minder dan in 2012, met een opname die 31% lager lag dan in 2012. Het aandeel van de Europese instellingen in de totale opname lag op 17%, tegen 20% in 2012 en een gemiddelde van 11% in de voorbije tien jaar.

### Beschikbaarheid en aanbod

De beschikbaarheid blijft afnemen, met een leegstand die van 10,4% op het einde van 2012 naar 10,1% op het einde van 2013 gaat. Die tendens valt vooral waar te nemen in het CBD, waar de leegstand voor het eerst sinds het vierde kwartaal van 2008 onder de 6% daalde, tot 5,9%. Het historisch lage niveau van de speculatieve opleveringen en de verdere verbouwingen van oude kantoorgebouwen die een nieuwe bestemming krijgen, verklaren deze daling en compenseren de zwakke activiteit op de huurmarkt. Buiten het CBD blijft de leegstand echter hoog, op 17,5%, ondanks de verdere reconversies en hoewel er al enkele jaren geen nieuwe speculatieve opleveringen meer zijn. Meer bepaald in de gedecentraliseerde zone loopt de beschikbaarheid terug, dankzij de reconversies en een zekere opleving van de vraag, maar 15% blijft een hoog percen-

**10,1%**  
GEMIDDELDE  
BESCHIKBAARHEID

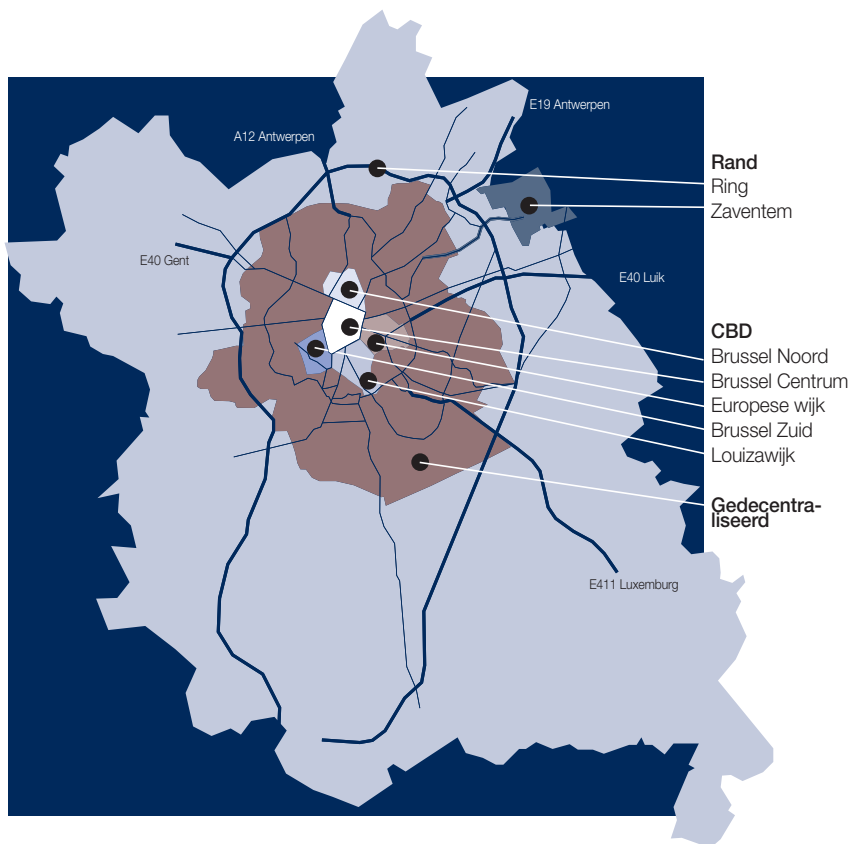
tage. De rand stelt een groter probleem. Hoewel ook daar de speculatieve ontwikkelingen stilliggen, blijft de leegstand eind 2013 er nog op een hoge 20,6%. De tendens van reconversies heeft de rand nog niet bereikt.

Voor 2014 worden de opleveringen op 103 000 m<sup>2</sup> geraamd, waarvan 55 000 m<sup>2</sup> speculatief en in het CBD, 34 000 m<sup>2</sup> in de Leopoldwijk, 13 000 m<sup>2</sup> in de Vijfhoek en 8 000 m<sup>2</sup> in de Noordwijk. Voor 2015 wordt de oplevering van 177 000 m<sup>2</sup> verwacht, waarvan 115 000 m<sup>2</sup> speculatief.

### Huurprijzen

In 2013 gingen de nominale huurprijzen lichtjes naar beneden, zoals blijkt uit de vermindering met 4% van de huurprijzen in het top kwartiel, en ook de daling met 2% van het gewogen gemiddelde van de huurprijzen. De top huurprijzen voor uitzonderlijke gebouwen bleven daarentegen ongewijzigd op 285 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

De 'incentives' bleven zeer hoog en uit de analyse van een selectie van transacties die in het voorbije jaar werden afgerond, blijkt een gemiddeld verschil van 15 tot 25% tussen de faciale en de reële huurprijzen. In de wijken buiten het CBD tekent zich wel een stabiliserende tendens af, terwijl er in het CBD eerder tekenen van een daling waar te nemen zijn.



## MOBILITEIT, VLOTTE BEREIKBAARHEID MET HET OPENBAAR VERVOER EN EFFICIËNTE WERKFORMULES ZIJN DOORSLAGGEVERD BIJ DE KEUZE VAN BEDRIJVEN

### Vooruitzichten

Voor 2014 wordt een aantal grootschalige transacties van de Belgische openbare sector verwacht, onder meer Actiris en ook de Vlaamse Gemeenschap. Van de Europese Instellingen gaat nog altijd veel vraag uit naar kantoorruimtes, vooral omdat hun vastgoedpark verouderd en een aantal huurovereenkomsten hun vervaldag naderen. Het vastgoedbeleid van de Europese Commissie wordt in het algemeen toegespitst op gebouwen van meer dan 20 000 m<sup>2</sup>, die weinig energie verbruiken en in de onmiddellijke nabijheid van het openbaar vervoer liggen. Op middellange termijn is een schaarste aan panden van hoge kwaliteit niet uit te sluiten in het CBD. Onzeker blijft wel de vraag van de privé-sector, die sterk afhangt van de economische groei.

De mobiliteit en de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer zijn doorslaggevend bij de keuze van bedrijven die een nieuwe locatie zoeken. Ook gaat de aandacht naar de efficiëntie van de werkruimtes. De gemiddelde oppervlakte per werknemer wordt kleiner, open space-kantoren worden algemener en steeds meer bedrijven overwegen de flex-desk als oplossing.

## INVESTERINGSMARKT

### Investeringsvolume

Het totale investeringsvolume in België kwam voor 2013 op 2,24 miljard EUR, wat een verhoging is met 2% in een jaar tijd. De kantoorsector noteerde een stijging met 47% ten opzichte van 2012 en ging zo met 25% over het gemiddelde van de voorbije vijf jaar. De retailsector deed het record van 2012 niet meer over en sloot het jaar af met een daling van 15%, hoewel het percentage van 36% boven het gemiddelde van de voorbije 5 jaar blijft. De industriële sector liep met 2% terug ten opzichte van 2012 en overtreft het gemiddelde van de voorbije 5 jaar met 8%, hoewel het volume aansluit op de volumes van de laatste tien jaar. De investeringen in rusthuizen gingen met 60% naar beneden vergeleken met 2012, dat een recordjaar was.

De Belgische investeerders (73%) vertegenwoordigen nog altijd de hoofdmoot van het totale investeringsvolume, hoewel bepaalde zogenoemde 'lokale' investeerders in werkelijkheid voor buitenlandse kapitalen optreden. De institutionele beleggers, zoals de verzekeringsmaatschappijen en pensioenfondsen, droegen voor 33% bij tot het totale volume. In 2013 spitsten ze zich grotendeels toe op de kantoren (88%) en op de 'core' producten. De vastgoedbevakts trokken hun investeringen met 64% op vergeleken met 2012 en

## INVESTERINGSMARKT (MEUR)

|              | 2012         | 2013         | GEMIDDELD<br>OP 10 JAAR | TENDENS<br>2014 |
|--------------|--------------|--------------|-------------------------|-----------------|
| Kantoren     | 850          | 1 251        | 1 409                   | ↗               |
| Industrieel  | 191          | 187          | 195                     | ↘               |
| Retail       | 755          | 646          | 504                     | ↘               |
| Rusthuizen   | 302          | 120          | 149                     | ↘               |
| Andere       | 96           | 31           | 130                     | ↘               |
| <b>Total</b> | <b>2 195</b> | <b>2 235</b> | <b>2 554</b>            | ↗               |

vertegenwoordigden 22% van het totale volume. Hun investeringen waren gespreid over kantoren (42%), retail (26%), industrie (20%) en rusthuizen (12%). De privé-investeerders deden meer opportunistische aankopen, zowel in de retail als in de kantoren, of met transacties met het oog op herontwikkeling.

### Rendement

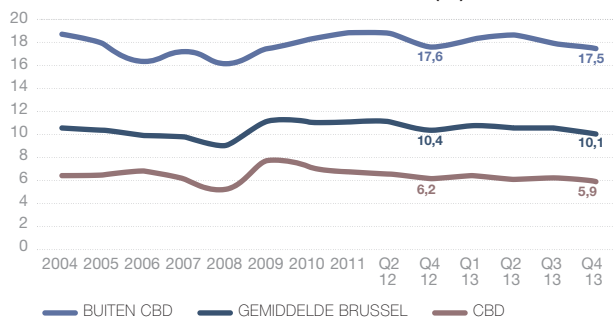
De rendementen voor topkantoren met standaard huurcontracten in het CBD liggen momenteel tussen 5,8% en 6,5%, of 20 basispunten lager dan in 2012. Buiten het CBD blijven de transacties door gespecialiseerde investeerders beperkt. Zij laten de plaats aan meer opportunistische investeerders die hogere rendementen vragen. De goed verhuurde kwaliteitsgebouwen leveren 7,5% tot 8% en zelfs meer op. De rendementen voor kantoorgebouwen met langlopende huurcontracten staan ook onder druk en kunnen onder de lat van de 5% zakken.

De rendementen voor de industriële panden van het hoger segment bleven stabiel op 7%.

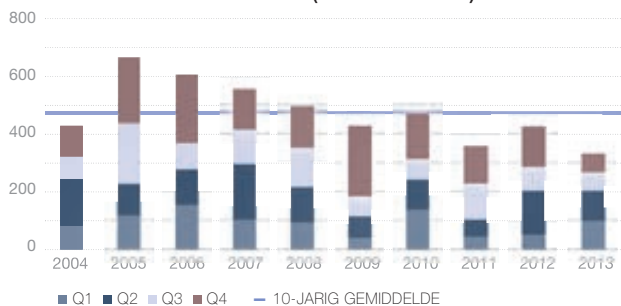
Er is nog altijd veel vraag naar retailgebouwen, door een sterke concurrentie tussen investeerders voor alle types van topproducten, zowel winkelcentra als 'high street' vastgoed. De rendementen voor de 'high street' producten blijven onder druk en bepaalde transacties in het zeer hoge segment worden onder de 4,25% getekend. Er waren in 2013 weinig transacties die winkelcentra betreffen: de prime rendementen voor dergelijke gebouwen staan ook onder druk door de wedijver tussen de kopers en liggen tussen 6% en 7,5%.

De markt van de rusthuizen en zijn liquiditeit zijn vrij recent. De rendementen worden op 5% tot 6,5% geraamd. Dat geldt ook voor de studentenhuizen. Dit marktsegment is ook jong en heeft nog maar weinig liquiditeit.

### EVOLUTIE VAN DE BESCHIKBAARHEID (%)



### OPNAME PER KWARTAAL (DUIZENDEN M²)



## Vooruitzichten 2014

De opleving op de kantoorinvesteringsmarkt zou in 2014 moeten aanhouden, onder meer met omvangrijke transacties die 'core' gebouwen betreffen. De beschikbare liquide middelen bij internationale institutionele investeerders namen toe en deze laatste zijn bereid om hun investeringen te spreiden over regionale locaties, zoals Brussel. De lichte opleving van de ontwikkelingsactiviteit in alle activacategorieën zou moeten bijdragen tot de verhoging van de liquiditeit van de logistieke, de kantoor- en de retailmarkten.

De rendementen uit vastgoed zullen aantrekkelijk blijven, vergeleken met de andere beleggingsproducten. Hoewel de rentevoeten op lange termijn in de voorbije twaalf maanden stegen, blijft het verschil in 'return' tussen overheids- en bedrijfsobligaties en van vastgoed gunstig. Dit houdt natuurlijk verband met de langlopende huurcontracten met solvabele huurders (kantoren) of huurders die gesterkt worden door de mogelijkheden van doorverhuur onder gunstige voorwaarden (winkelcentra van grote steden, winkels in de hoofdstraten of logistiek).

Voor de gebouwen die niet over deze elementen beschikken, zouden de privé-investeerders en de private vastgoedbedrijven zich verder actief moeten tonen en kansen moeten blijven grijpen die een zeker risico, maar tegelijk ook een potentiële meerwaarde op middellange termijn inhouden.

En tot slot zouden de transacties in de herontwikkeling van oude kantoren op een hoog peil moeten blijven. Het is vooral de bedoeling om ze te verbouwen tot woonruimte van het midden- of het topsegment, en ook tot rusthuizen of scho-

DE RENDEMENTEN UIT  
VASTGOED ZULLEN  
AANTREKKELIJK  
BLIJVEN, VERGELEKEN  
MET DE ANDERE  
BELEGGINGSPRODUCTEN



GATEWAY  
Zaventem  
Jaspers-Eyers - A2RC

len. De rentabiliteit van dergelijke transactie wordt bepaald door de aankoop prijs van het gebouw en de kostprijs van de nieuwe bestemming. We denken daarom dat de keuze aan strenge eisen moet voldoen, 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 voor de kantooroppervlaktes in Wallonië, met een gecombineerde voorraad van ongeveer 1 miljoen m<sup>2</sup>.

De totale opname liep in 2013 met 37% terug tot 21 000 m<sup>2</sup>. De Luikse regio droeg voor 40% bij tot de transacties, en Henegouwen voor 43%, dankzij de aankoop van 7 500 m<sup>2</sup> in Bergen door het Ministerie van Transport.

Op de grootste drie markten in Wallonië vond in 2013 geen enkele oplevering plaats. De belangrijkste oplevering die in Wallonië wordt verwacht, is de Tour Paradis, in Luik, die begin 2015 gepland staat. De toren zal ingenomen worden door de FOD Financiën. De beschikbaarheid bleef erg laag en schommelt naargelang de stad tussen 3% en 5%.

De tophuurprijzen bleven stabiel in Luik, Charleroi en Namen, met respectievelijk 135 EUR/m<sup>2</sup> per jaar, 125 EUR/m<sup>2</sup> per jaar en 160 EUR/m<sup>2</sup> per jaar.

Op de Waalse investeringsmarkt bleef het rustig in 2013. Er werden weinig kantoortransacties geteerd. We denken echter dat een core product dat op lange termijn verhuurd is aan een solvabele huurder, snel een afnemer zou vinden.

## VLAAMS GEWEST

De volledige voorraad in het Vlaams Gewest, met uitzondering van de gemeenten van Vlaams-Brabant die tot de Brusselse rand behoren, wordt op ongeveer 4,5 miljoen m<sup>2</sup> geraamd, waarvan 40% in Antwerpen.

In 2013 slonk de opname van kantoren met 32% naar 155 500 m<sup>2</sup>. Antwerpen behoudt zijn eerste plaats op de markt, met 40%, hoewel de activiteit van de gebruikers met ongeveer 31% afnam. Maar Gent nadert met rasse schreden en kan een stijging van 44% voorleggen. Gent is nu goed voor 33% van de opname in Vlaanderen, tegenover 16% in 2012. Door de mobiliteitsproblemen in Antwerpen nam de concurrentie van de andere steden de voorbije jaren toe. Daarnaast wedijveren Gent, Aalst, Mechelen, Leuven of Hasselt met nieuwe goed gelegen producten aan de rand van snelwegassen.

Eens te meer was de privé-sector de belangrijkste motor achter de vraag naar kantoorruimtes. De openbare sector, die nochtans traditioneel de kantoorvraag ondersteunt, voerde in 2013 slechts 4% van de transacties uit, voor alle steden door elkaar. De beschikbaarheid blijft vrij hoog in Antwerpen en ligt eind 2013 op 12%. Dat is voor Gent maar 4,5%. In Leuven neemt de beschikbaarheid af naar 8,1%, tegen 11% een jaar geleden, terwijl ze in Mechelen op 12% ligt.

Momenteel zijn de ontwikkelingen in Antwerpen beperkt. Er wordt geen enkele speculatieve oplevering verwacht vóór 2015. De activiteit van de speculatieve ontwikkeling draait echter goed in Gent, zoals blijkt uit de huidige bouwprojecten in de buurt van het nieuw Arteveldestadion aan de rand van de E40-snelweg. Ook zijn er in de rand van Mechelen nog middelgrote projecten in aanbouw.



UNIVERSALIS PARK  
Brussel (Elsene)  
Art & Build

De tophuurprijzen in Antwerpen blijven stabiel op 145 EUR/m<sup>2</sup> per jaar. Dit niveau geldt voor het CBD. In het district van de Ring blijven de huurprijzen ongewijzigd op 140 EUR/m<sup>2</sup> per jaar. In Gent stijgen de tophuurprijzen weer met 3,4% en halen nu 150 EUR/m<sup>2</sup> per jaar, het hoogste niveau van Vlaanderen. In Leuven gingen de huurprijzen met 6,4% naar beneden tot 145 EUR/m<sup>2</sup> per jaar, of hetzelfde niveau als in Antwerpen. In Mechelen bleven de huurprijzen ongewijzigd op 140 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

De 'incentives' spelen nog altijd een belangrijke rol in de huuronderhandelingen. Voordelen van verminderingen van 8 tot 10% op de nominale huurprijzen zijn schering en inslag. Dat is heel wat, maar toch nog altijd minder dan de incentives die in de gecentraliseerde en de randzones van Brussel worden verleend.

In Vlaanderen werd een aantal grote investeringstransacties in 'core' kantoren uitgevoerd, zoals het AMCA in Antwerpen, dat verkocht werd aan Befimmo, en de nieuwe zetel van Electrabel, ook in Antwerpen, die aan Baloise Insurance werd verkocht.

De rendementen voor 'core' panden met traditionele huurcontracten liggen tussen 6,75% en 7,5% in Antwerpen (Ring), Mechelen, Gent en Leuven. Aan de huurcontracten op lange termijn zijn rendementen rond de 5% verbonden, zoals elders in het land.

# RESIDENTIEEL<sup>1</sup>

Zoals 2012 al liet uitschijnen, was 2013 een jaar van stabiliteit op de residentiële vastgoedmarkt in België, wat het aantal uitgevoerde transacties betreft.

Deze stabiele activiteit ging gepaard met een stijging van de woningprijzen (+3,2% ten opzichte van 2012) en ook van de prijzen voor appartementen (+2,1% vergeleken met 2012).

In het Brussels Gewest, dat we hierna gedetailleerder toelichten, liep de activiteit iets terug. De prijzen stegen met 4,2% voor appartementen en met 1,6% voor woonhuizen in het Brussels Gewest.

## HET AANBOD IN HET BRUSSELS GEWEST

Op basis van de Statbel-gegevens van de laatste jaren blijkt dat het aanbod zich lijkt te stabiliseren op 2 000 tot 2 200 appartementen per jaar.

In 2013 werden bouwvergunningen afgeleverd voor ongeveer 2 200 appartementen (op basis van de cijfers van de bouwvergunningen op 30 oktober 2013, veralgemeend op jaarbasis).

Deze statistieken tonen ook dat de gemiddelde bewoonbare oppervlakte jaar na jaar verkleinde, om nu zowat 75 m<sup>2</sup> te bedragen.

Toch zouden een zeker aantal zeer grote projecten die momenteel worden onderzocht, concreet vorm moeten krijgen. Deze zouden een positieve invloed kunnen hebben op het aanbodvolume voor 2014 en de volgende jaren. Dan zal moeten gemeten worden in welke mate dit groter volume de prijzen beïnvloedt.

## DE VRAAG IN HET BRUSSELS GEWEST

In het Brussels Gewest groeide de bevolking in 2011 met 1,8% of 19 766 personen. In 2012 ging het om +1,4% of 15 786 personen. Volgens de demografen zal deze tendens in de komende jaren aanhouden. Dit verschijnsel (aangroei van de bevolking in de steden) is zowel in Europa als wereldwijd waar te nemen. Apart voor Brussel is wel dat de stad haar grondgebied geografisch niet verder kan uitbreiden. Dan rijst al snel de vraag of deze nieuwe bevolking de midde-

DUINENZICHT  
Bredene  
Berkeim



1. Bron: Latour & Petit.

len heeft om de vraag naar nieuw vastgoed te ondersteunen. De tot nu toe bekende elementen zijn tegenstrijdig en maken een conclusie niet echt mogelijk.

Wel gunstig is dat de bevolking in de dure gemeenten zoals Sint-Pieters-Woluwe, Sint-Lambrechts-Woluwe, Oudergem en Ukkel sterker groeit dan het gewestelijk gemiddelde.

Ongunstig is dan weer dat het Brussels Gewest over het duurste vastgoed beschikt. De kloof ten opzichte van de andere gewesten op het vlak van het gemiddeld belastbaar inkomen wordt alsmäär groter.

Heel wat economen en financiële instellingen plaatsten kanttekeningen bij de min of meer hoge prijzen op de Belgische vastgoedmarkt.

We kunnen echter vaststellen dat:

- wanneer de prijzen aangepast zijn aan de verdiensten van het project, een groot percentage appartementen (d.w.z. meer dan 50%) al verkocht wordt vóór de afwerking van de ruwbouw,
- het aantal kopers-investeerders groter (60%) is dan het aantal eigenaars-bewoners, en deze trend is nog meer uitgesproken in de meest gepeerde gemeenten (Brussel-Oost en Ukkel).



ZUR ALTEN BRAUEREI  
Eupen  
Rademacker &  
Schoffers Architecten

KONINGSLAAN  
Knokke  
HC Demyttereare  
Architectenbureau

PÈRE EUDORE DEVROYE  
Brussel (Etterbeek)  
Accarain-Bouillot S.A.  
Architectes Associés



## PRIJZEN EN VOLUMES IN HET BRUSSELS GEWEST

In 2013 slonk de vastgoedactiviteit in Brussel lichtjes, met een kleine vermindering van het aantal transacties van 2,6% tussen 2012 en 2013. De cijfers van het laatste kwartaal 2013 wijzen op een verbetering voor 2014.

De mediaanprijs van een appartement in Brussel bedroeg 190 000 EUR in 2013 (tegen 185 000 EUR in 2012). Dat is dus een stijging van 2,7%.

De mediaanprijzen stegen het sterkst voor appartementen met drie slaapkamers, en wel met +8,9%. Het appartement met twee slaapkamers volgde de gemiddelde stijging.

Achter deze gemiddelde stijging met 2,7% schuilen forse verschillen van gemeente tot gemeente, zoals de enkele voorbeelden hierna aantonen.

Voor Sint-Pieters-Woluwe bedraagt de mediaanprijs 241 000 EUR, een stijging met 18,3%. Oudergem legt een stijging van 4,8% voor, tot 220 000 EUR, en Sint-Gillis noteerde een verhoging van 1,3% tot 197 500 EUR. Anderlecht bleef stabiel op 140 000 EUR.



De newsletter nr. 175 van 25 oktober 2013 van Square Info over de residentiële nieuwbouw (Bron Brussels UrbIS/CBRE) vermeldt prijzen van 2 000 tot 2 300 EUR per m<sup>2</sup> voor de gemeenten in het Noorden en in het Westen van Brussel, van 2 700 tot 3 000 EUR per m<sup>2</sup> voor het Zuiden van Brussel, 3 600 EUR per m<sup>2</sup> voor de zone Sint-Lambrechts-Woluwe en 4 000 EUR voor de beste wijken in het Oosten van Brussel, zoals Sint-Pieters-Woluwe.

### **NIEUWE MARKTSEGMENTEN: DE MARKT VAN DE STUDENTENHUISVESTING EN DE RENOVATIE VAN KANTOREN**

Na de privé-beleggers gingen ook steeds meer institutionele investeerders gebouwen voor de huisvesting van studenten kopen. Deze markt levert hoge onmiddellijke rendementen op, maar kan op korte termijn aan zijn plafond komen.

In de sector van de verouderde kantoren kopen alsmear meer vastgoedspelers dergelijke gebouwen om ze te verbouwen tot woningen.

### **VIER RISICO'S DIE DE VASTGOEDPRIJZEN KUNNEN AANTASTEN IN 2014**

1. De wijziging van het fiscaal kader voor particulieren die vastgoedactiva bezitten of voor kandidaat-kopers van vastgoed,
2. De rentevoeten liggen historisch zeer laag,
3. De soberheidsmaatregelen, zowel op Europese niveau als in België, zullen onvermijdelijk gevolgen hebben voor de koopkracht van de gezinnen,
4. De verstrengde voorwaarden voor het eigen vermogen die aan banken worden opgelegd in het kader van hun vastgoedverrichtingen. Deze maatregel maakt krediet meteen schaarser en duurder.

CHARMERAIE  
Brussel (Ukkel)  
Trio



### **BESLUIT**

Algemeen blijft de markt stabiel en groeit zelfs voor nieuw vastgoed.

Er doet heel wat negatief getinte en/of tegenstrijdige informatie de ronde, wat een klimaat van twijfel kan doen ontstaan en een invloed kan hebben op het volume en de prijzen van de transacties in de komende maanden.

We stellen niettemin vast dat de investeerders wel degelijk aanwezig zijn op de vastgoedmarkt, in het bijzonder voor nieuw vastgoed.

Waarschijnlijk heeft het effect van de eenmalige bevrijdende aangifte dit verschijnsel van investeringen in bakstenen de voorbije jaren beïnvloed.

Bovendien blijft de koopkracht van een bepaalde categorie van buitenlandse investeerders een belangrijke motor voor de sector.

Al deze elementen verklaren de huidige algemene stabiliteit van de markt, met stijgende prijzen voor nieuwbouw en een lichte daling van de prijzen van bestaand vastgoed in het segment van niet-gerenoveerde oude gebouwen.

De cijfers van de eerste drie kwartalen van 2013 waarover wij beschikken, bevestigen de trends van de vorige jaren: het aantal transacties slinkt en de gemiddelde prijzen stijgen (+5%).

DEINZE ASTENE  
Deinze



# VERKAVELINGEN <sup>1</sup>

Voor de eerste drie kwartalen van 2013 lag het aantal transacties op 11 239, tegenover 12 277 voor de eerste drie kwartalen van 2012. In de eerste drie kwartalen van 2013 werd slechts een totale oppervlakte van 1 298 ha verkocht, ten opzichte van 1 459 ha voor dezelfde periode in 2012.

De totale omzet van de verkoop van verkavelingsgrond bleef sinds 2005 vrij stabiel, maar het aantal transacties verminderde in acht jaar tijd met ongeveer 40% en de verkochte oppervlakte met 30%. Meteen stegen de prijzen per m<sup>2</sup> in de voorbije acht jaar met zowat 50%.

In twintig jaar namen het aantal transacties en de verkochte oppervlakte een duik van nagenoeg 60%, terwijl de gemiddelde prijzen verviervoudigden.

De prijzen van bouwgrond blijven dus stijgen, sneller dan de inflatie. De schaarste, vooral in het Vlaams en in het Brussels Gewest, de lange duur van de vereiste procedures om een verkavelingsvergunning te krijgen, de zware lasten en de lage hypotheekrentes dragen bij tot deze druk op de prijzen.

De gemiddelde prijzen per vierkante meter verschillen sterk in de drie gewesten. Het Waals Gewest is een stuk goedkoper dan de twee andere. De gemiddelde prijs in Brussel moet wel afgewogen worden tegen het gering aantal transacties.

<sup>1</sup>. Informatie over de eerste drie kwartalen van 2013, bron: STATBEL, FOD Economie.

Voor de eerste drie kwartalen van 2013 kan het verschil tussen het Vlaams en het Waals Gewest als volgt samengevat worden: de verkochte oppervlaktes in Wallonië vertegenwoordigden 52% van de totale uitwisselingen (en dus 48% voor het Vlaams Gewest) voor 24% van de waarde (tegenover 75% voor het Vlaams Gewest).

Het aantal bouwvergunningen zal voor 2013 waarschijnlijk iets lager liggen dan in 2012 (24 750 afgeleverde vergunningen voor 46 802 woningen). Het aantal woningen zal echter wellicht zowat gelijk zijn, tot zelfs iets hoger, wat de tendens van alsmear meer veelvoudige woningen, eerder dan individuele woningen, bevestigt.

Ter herinnering, in 2006 werden voor in totaal 61 083 woningen vergunningen afgeleverd.

Door de bevolkingsgroei en de verkleining van de gezinsgrootte zullen er nieuwe residentiële ontwikkelingen op de markt moeten komen waarvoor bouwgrond zal moeten uitgerust worden.

De gronden liggen meer en meer in of nabij stadscentra of in de buurt van vervoermiddelen.

Ze zullen vaak de reconversie van oude industriële of bedrijfssites noodzaken.

| GEMIDDELDE PRIJS/M <sup>2</sup> (EUR) | 1992         | 2000         | 2005         | 2011          | 2012          | Q1-Q3 2013    |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Vlaams Gewest                         | 25,63        | 55,06        | 110,76       | 156,51        | 165,76        | 172,83        |
| Brussels Hoofdstedelijk Gewest        | 156,27       | 166,91       | 235,04       | 437,37        | 410,95        | 651,34        |
| Waals Gewest                          | 14,06        | 18,27        | 32,5         | 48,74         | 48,95         | 50,41         |
| <b>BELGIË</b>                         | <b>23,42</b> | <b>38,54</b> | <b>71,27</b> | <b>102,57</b> | <b>105,15</b> | <b>110,39</b> |

De regelgeving die in de drie gewesten van het land werd goedgekeurd of wordt onderzocht, getuigt van deze vaststellingen. De goedkeuring van het Demografisch GBP (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 november en op 6 december 2013) in het Brussels Gewest maakt het mogelijk om bedrijfsgebieden om te bouwen tot woongebieden.

In het Waals Gewest wordt in 2014 een volledige herziening van het CWATUPE, het Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie, verwacht - dat vervangen zou kunnen worden door de CoDT (Code de développement territorial, wetboek van territoriale ontwikkeling) -, evenals de goedkeuring van het SDER (gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan).

In het Vlaams Gewest heeft een belangrijk arrest van het grondwettelijk hof van 7 november 2013 bepaalde bepalingen van het grond- en panden-decreet vernietigd (schrapping van de verplichte sociale last in de nieuwe vergunningen). Een tweede arrest van 18 december 2013 verbreedt de annulatie van andere bepalingen die onlosmakelijk verbonden zijn met de "reglementering van de sociale zekerheid", opgenomen in de Vlaamse code van Planning.

## ×5

OP DE GEMIDDELDE PRIJS  
VAN VERKAVELINGS-  
GRONDEN IN 20 JAAR

# ACTIVITEITEN- VERSLAG KANTOREN

De kantoormarkt is een belangrijke pijler in de ontwikkelingsstrategie van IMMOBEL. De vennootschap geeft voorrang aan de bouw van voorbeeldgebouwen die beantwoorden aan de strengste architecturale, technische en milieureisten.

IMMOBEL heeft altijd al getracht om vooruit te lopen op de nieuwe normen, en zo baanbrekend te zijn in haar vak.

De vennootschap ziet er ook op toe om haar locaties zeer zorgvuldig te selecteren; kwestie van aanwezig te zijn op de locaties met de grootste ontwikkelingsmogelijkheden, waar vlot verkeer mogelijk is en de interacties met het stedelijk weefsel optimaal zijn. Logischerwijze heeft IMMOBEL zich meestal toegespitst op een centrale ligging, CBD genoemd, of op gelijkwaardige locaties.

In 2013 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten is te vinden op pagina 56.

## **BELAIR (RAC 1) / EEN NIEUW LEVEN VOOR EEN SYMBOOLGEBOUW IN HET CENTRUM VAN BRUSSEL**

**DEZE 79 500 M<sup>2</sup> KANTOREN WERDEN OP 30 DECEMBER 2013 OPGELEVERD AAN DE GEBRUIKER EN ZIJN VOORVERKOCHT**

Dit complex en grootschalig project, in partnerschap, biedt een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 150 000 m<sup>2</sup> en de ontwikkeling zelf zal in vier fasen verlopen: 2 voor kantoren (waaronder deze), 2 voor woningen en diensten,



BELAIR  
Brussel (Stad)  
Studio Arne Quinze -  
M. & J-M Jaspers -  
J. Eyers & Partners

# 79 500 m<sup>2</sup>

VAN DE

# 150 000 m<sup>2</sup>

EIND 2013 VOLTOOID  
VOOR HET PROJECT  
BELAIR

waaronder een kinderopvang, restauratie van de Pèchèretuinen in hun oorspronkelijke vorm, enz.

Deze eerste fase van 79 500 m<sup>2</sup> werd eind 2013 voltooid en opgeleverd aan de huurder (de Regie der Gebouwen) en de gebruiker, de Federale Politie. Het huurcontract, met een vaste duur van 18 jaar, is ingegaan op 1 januari 2014.

Het project werd midden 2013 trouwens voorverkocht. De NV RAC 1, eigenaar van deze eerste fase, werd overgelaten aan Hannover Leasing en haar Aziatische partner, onder de opschortende voorwaarde van de voorlopige oplevering, zowel door de gebruiker als door de koper. Deze laatste etappe werd op 10 maart 2014 afgerond.

Zo herontwikkelde IMMOBEL en haar partner een symboolgebouw in het centrum van Brussel (het vroeger Rijks Administratief Centrum), dat de onmisbare link legt tussen de boven- en de benedenstad. Tegelijk biedt het een hele reeks gemengde functies: openbare ruimtes, gemeenschappelijke voorzieningen, handelszaken, kantoren en woonruimtes, de renovatie van de Pèchère-tuin, enz.

**BLACK PEARL / EEN NIEUW  
PASSIEFGEBOUW MET EEN  
BIJZONDER DESIGN, PAL IN DE  
EUROPESE WIJK**

**DE BOUW VAN DIT “VOORBEELDGEBOUW 2012”  
VORDERDE GOED IN 2013**

Dit gebouw is gelegen in de Brusselse stadskern, op de hoek van de Montoyer- en de Handelsstraat, in de Europese wijk. Dit is wellicht de beste en meest dynamische locatie voor kantoren in Brussel, onder meer omdat hier tal van Europese instellingen, ambassades enzovoort gevestigd zijn.

**BLACK PEARL :  
‘VOORBEELDGEBOUW 2012’,  
BREEAM ‘EXCELLENT’  
EN PASSIEFGEBOUW**

BLACK PEARL  
Brussel (Europese wijk)  
Art & Build



Het project bestaat uit de afbraak van oude en verouderde bestaande gebouwen en de heropbouw van een nieuw geheel van ongeveer 11 000 m<sup>2</sup>, dat beantwoordt aan de hoogste architecturale, technische en milieuevereisten.

De grote kwaliteiten van het project hebben ervoor gezorgd dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest er het keurmerk “Voorbeeldgebouwen 2012” aan toekende. Het wordt beschouwd als “passiefgebouw” en heeft de BREEAM-certificatie “Excellent”.

De bouwwerken startten in april 2012 en zouden moeten aflopen in het vierde trimester van 2014. Eind 2013 was het al voor 46% gevorderd. De gesloten ruwbouw is praktisch klaar.

GATEWAY  
Zaventem  
Jaspers-Eyers - A2RC



### **GATEWAY / IDEAAL GELEGEN KANTOREN IN HET HART VAN DE LUCHTHAVEN**

**DE VERGUNNINGEN EN GOEDKEURINGEN  
WERDEN IN 2013 AFGELEVERD**

Het project is gelegen op de site van de luchthaven Brussel Nationaal in Zaventem, naast de vertrekkerterminal. Het bestaat uit een zware renovatie en nieuwe constructies op en rond de oude "Terminal 58", voor de ontwikkeling van in totaal ongeveer 36 000 m<sup>2</sup> kantoren met hoge standing.

Het gebouw is volledig voorverhuurd aan Deloitte voor een vaste duur van 18 jaar.

De goedkeuringen en vergunningen werden afgeleverd en de bouw start in het tweede trimester van 2014.

IMMOBEL en haar partner starten zo de duurzame reconversie, in lijn met het originele concept van een uniek gelegen pand in het hart van een luchthaven - één gevel, boven een treinstation, geeft rechtstreeks uit op de pistes. Ook zal een opmerkelijk atrium deze nieuwe kantoren kenmerken.

# RESIDENTIEEL

Residentiële ontwikkeling is een onmisbaar bestanddeel in het vak van IMMOBEL, dat in de voorbije jaren trouwens almaar belangrijker werd. Vandaag staat het centraal in haar ontwikkelingsstrategie.

LINDEPARK  
Tervuren  
M. & J-M Jaspers  
- J. Eyers & Partners



De vennootschap blijft dezelfde hoge eisen stellen inzake bouwqualiteit en milieu-innovatie en is een avant-garde speler in de residentiële sector.

Harmonieuze invoeging in een gemengd stedelijk of randstedelijk weefsel, de doelbewuste keuze voor een verscheidenheid van generaties, een hedendaagse architecturale aanpak voor zowat alle projecten, vooruitlopen op de nieuwe milieunormen... Elk project moet in grote mate voldoen aan deze kenmerken die borg staan voor een meerwaarde. Zo legt IMMOBEL haar visie en haar leiderschap op.

In 2013 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten is te vinden op pagina 57.

## **LINDEPARK / NIEUWE APPARTEMENTEN IN EEN GROENE RUIMTE IN VOLLE STADSKERN**

### **ALLES IS OMZEGGENS VERKOCHT IN DE EERSTE FASE TERWIJL DE BOUW NOG MAAR PAS BEGON**

Deze nieuwe residentiële ontwikkeling, in het centrum van Tervuren, een groene stad ten oosten van Brussel, heeft betrekking op 60 appartementen in twee fasen (45, waarvan 6 bestemd zijn voor de lokale sociale huisvestingsmaatschappij, en nog eens 15).

De werken van de eerste fase lopen momenteel. Eind 2013 zaten de werken in de fase van de benedenverdieping (= 14% van de totale werken).

In 2013 werden 38 verkoopaktes getekend (op de 39 die in fase één te koop waren). De laatste akte werd begin februari 2014 ondertekend.

Zo ging IMMOBEL met succes van start met een ontwikkeling van een hoge architecturale en milieukwaliteit in een groene ruimte, midden in de stad, dicht bij handelszaken en verkeersassen.

## **BELLA VITA / EEN UITZONDERLIJKE LIGGING VOOR EEN NIEUWE MANIER VAN LEVEN**

**COMMERCIEEL SUCCES VOOR DIT NIEUW  
INTERGENERATIONEEL CONCEPT IN HARTJE  
WATERLOO**

Het project *Bella Vita* wordt ontwikkeld met een partner (50%). Het betreft een site van 15 ha in Waterloo, ten zuiden van Brussel. De ligging is buitengewoon, dicht bij het stadscentrum en het station. Het drukke centrum van Waterloo, met zijn winkels, cafés, restaurants, banken, enz. is vlakbij.

Deze site, waarvan een groot deel beschermd is, wordt momenteel omgebouwd tot een intergenerationeel residentieel geheel. Naast de woningen (appartementen en huizen) omvat het project ook medische of paramedische voorzieningen, een rust- en verzorgingstehuis, kinderopvang, buurtdiensten, enz.

Op de 269 wooneenheden werden 100 verkoopaktes getekend in 2013. Daarnaast werden in 2013 ook de ruimtes die bestemd zijn voor het rust- en verzorgingstehuis en de dagkliniek, verkocht.

Eind 2013 was 20% van de bouwwerken voltooid.

Zo begonnen IMMOBEL en haar partner aan de ontwikkeling van een vernieuwend inter-



PARC SENY  
Brussel (Oudergem)  
AZRC

BELLA VITA  
Waterloo  
FCM Architects -  
Baudouin Courtenis  
& Associés



generationeel concept dat op deze schaal tot nu toe uniek is in België. Het zal een mix bieden van (nieuwe of grondig gerenoveerde) woningen en diensten van alle aard. Zo zal een volledig nieuwe wijk worden aangelegd tussen het station en het stadscentrum van Waterloo.

## **PARC SENY / EEN NIEUWE RECONVERSIE VAN KANTOREN TOT APPARTEMENTEN**

**DE VERGUNNINGEN WERDEN AANGEVRAAGD**

Het project bestaat uit de verbouwing van oude en voorbijgestreefde kantoren tot een wooncomplex van kwaliteit (121 appartementen en twee ruimtes voor vrije beroepen) in Oudergem, iets achterin aan de Vorstlaan, in een groene omgeving en in de onmiddellijke nabijheid van het metrostation Herrmann Debroux.

De kantoren zijn nog deels ingenomen tot eind 2014.



De vergunningen werden aangevraagd. Het is de bedoeling om met de werken te starten in het eerste trimester van 2015.

Zo werkt IMMOBEL mee aan de reconversie van (oude) kantoren tot woonruimtes die op en top passen in de wijk, met de opzet van een ontwikkeling met een hoge architecturale- en milieukwaliteit, in een groene omgeving en op een boogscheut van de handelszaken, de verkeerassen en het openbaar vervoer.

### **CHARMERAIE / EEN NIEUWE LAGE-ENERGIEWIJK IN UKKEL DE HUIZEN EN APPARTEMENTEN VAN DE EERSTE FASE ZIJN AFGEWERKT**

Het *Charmeraie*-project is gelegen in Ukkel, in een bevoorrecht en groen kader. Het bestaat uit de aanleg, in drie fasen, van een nieuwe Gaarde met 39 huizen en 32 appartementen.

De commercialisering van de eerste fase (acht huizen en een gebouw van 14 appartementen) leidde in 2013 tot de ondertekening van vijf verkoopaktes voor appartementen.

Zo leggen IMMOBEL en haar partner een heel nieuwe wijk aan in het hart van Ukkel, met een aanbod van lage-energiehuizen en -appartementen, in een unieke groene ruimte die aan een beschermd Natura 2000-gebied grenst.

## IMMOBEL ONTWIKKELT IN HET HART VAN UKKEL LAGE-ENERGIEHUIZEN EN -APPARTEMENTEN, IN EEN UNIEKE GROENE RUIMTE.

### **BOOMKLEVERSTUIN / AANLEG VAN EEN GLOEDNIEUWE WIKJ IN TIEN JAAR TIJD**

#### **DE LAATSTE APPARTEMENTEN WERDEN GEBOUWD EN VERKOCHT**

Het globale project bestaat uit de aanleg, in drie fasen, van een nieuwe wijk in Sint-Lambrechts-Woluwe, in de onmiddellijke nabijheid van het Dumonplein, nabij handelszaken, openbaar vervoer en groene ruimtes.

De fase die in 2013 werd afgerond, betrof het laatste gebouw van 17 appartementen, die allemaal in 2013 verkocht werden.

In een periode van tien jaar legde IMMOBEL zo, samen met haar partner (voor 20%), een nieuwe wijk aan met 68 eengezinswoningen en vier gebouwen met in totaal 77 appartementen, in een zeer gegeerde residentiële wijk.



De verkavelingsactiviteit is het historisch vakgebied van IMMOBEL. De vennootschap was altijd al proactief in de opwaardering van terreinen met het beste potentieel, in een gunstige omgeving van kwaliteit. Deze activiteit is in volle expansie.



CHASTRE RUE DU CHÊNE  
Chastre

42

NIEUWE  
WOONEENHEDEN

# VERKAVELINGEN

De vennootschap, die de nieuwe trends op de markt nauwlettend volgt, is actief in woonuitbreidingsgebied en geeft bij de keuze van haar locaties de voorkeur aan zones nabij steden, het openbaar vervoer en verkeersassen.

In 2013 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten is te vinden op pagina 56.

## **CHASTRE, RUE DU CHÊNE / EEN NIEUWE VERKAVELING IN WAALS-BRABANT BINNENKORT KOMEN ER 42 NIEUWE WOONEENHEDEN OP DE MARKT**

De vennootschap heeft een uitgebreide portefeuille van bouwgronden in de provincie Waals-Brabant en gaat in dat kader verder met haar projecten in Chastre, met de opzet van de verkaveling en de ontwikkelingen op een terrein van 2 ha 75, in de onmiddellijke nabijheid van een andere verkaveling die vroeger al door IMMOBEL werd uitgevoerd.

Het project bestaat uit de aanleg en de uitrusting van 24 te bebouwen kavels, waarvan 22 bestemd zijn voor de bouw van viergevelvilla's en driegevelwoningen, en twee voor de bouw van appartementsgebouwen.

De uitrustingswerken zijn voltooid en opgeleverd.

De vergunning voor het eerste gebouw werd begin 2014 afgeleverd.

De bouwwerken voor de eerste huizen en villa's van de bouwer-partner en voor de twee appartementsgebouwen zullen in 2014 beginnen.

Zo werkt IMMOBEL mee aan de aanleg van een nieuwe wijk met een gevarieerd aanbod van nieuwe villa's, woningen en appartementen, in een gegeerde wijk in Waals-Brabant.

## **OLNE PRÉ LILAS / NIEUWE TERREINEN IN DE PROVINCIE LUIK**

### **28 NIEUWE HUIZEN EN/OF VILLA'S KOMEN ERAAN**

IMMOBEL zet een nieuwe verkaveling op de sporen in de gemeentes Olne en Soumagne, in de provincie Luik, op een terrein van 3 ha 20.

Het project bestaat uit de aanleg en de uitrusting van 28 te bebouwen kavels voor viergevelvilla's en driegevelwoningen.

De uitrustingswerken van de verkaveling liepen begin 2014 af en werden opgeleverd.

Er zijn al zeven kavels verkocht.

Zo legt IMMOBEL een nieuwe verkaveling aan met een aanbod van terreinen met een mooi volume, in een natuurlijke en glooiende omgeving, met heel wat wegen, pleintjes en groene ruimtes van kwaliteit met het statuut van residentiële zone.

**68 TE BOUWEN  
KAVELS, BESTEMD  
VOOR DE BOUW VAN  
TWEE-, DRIE- EN  
VIERGEVELWONINGEN,  
WAARVAN 17 VOOR  
BETAALBAAR WONEN**

GEEL GANSACKER  
Geel



## **GEEL GANSACKER / EEN NIEUWE WIJK IN DE PROVINCIE ANTWERPEN**

### **BIJNA 80 NIEUWE RESIDENTIËLE EENHEDEN KOMEN BINNENKORT OP DE MARKT**

Het project is gelegen in de stad Geel, in de provincie Antwerpen, op een terrein van 3 ha 27 a tussen de Antwerpsedries en de Gansackerstraat.

Het bestaat uit de aanleg en de uitrusting van 68 te bebouwen kavels, die grotendeels bestemd zijn voor de bouw van twee-, drie- en viergevelwoningen, waarvan 17 voor betaalbaar wonen, en van een perceel voor een gebouw van tien sociale appartementen.

Verkoop aan particulieren zal starten na de realisatie van de infrastructuurwerken.

De uitrustingswerken van de verkaveling zouden midden 2014 moeten starten.

Zo legt IMMOBEL, samen met een partner, een grote verkaveling aan met verschillende types woningen in een gegeerde gemeente in de provincie Antwerpen.



# GROOThERTOGDOM LUXEMBURG

28 700 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE KANTOREN

210 WOONEENHEDEN

# BELANGRIJKSTE PROJECTEN

## WESTSIDE VILLAGE

MAMER-CAPELLEN  
11 700 m<sup>2</sup>



## GALERIE KONS

LUXEMBURG STAD  
20 500 m<sup>2</sup>



Een nieuw  
multifunctioneel ontwik-  
kelingsproject tegenover  
het station.

## 2 KANTOOR- PROJECTEN

## 1 RESIDENTIEEL PROJECT

## GREEN HILL

LUXEMBURG STAD  
(DOMMELDANGE)  
174 APPARTEMENTEN



De inwoners van deze nieuwe groene omgeving hun  
intrek.

# CONTEXT

De kantoormarkt in Luxemburg bleef in 2013 op een status-quo, met een opname van 146 000 m<sup>2</sup>, of bijna evenveel als in 2012. De banksector ondersteunde eens te meer de markt, met een bijdrage van 34% tot de totale opname, of iets minder dan in 2012, toen de banken 37% bijdroegen.

## HUURMARKT

| LUXEMBURG                                  | 2012    | 2013    | 12 MAAND<br>VOORUITZICHT |
|--|---------|---------|--------------------------|
| Voorraad (miljoen m <sup>2</sup> )         | 3,5     | 3,5     | ↗                        |
| Totale opname (m <sup>2</sup> )            | 145 000 | 146 000 | ↗                        |
| Beschikbaarheidsgraad (%)                  | 6,5%    | 5,1%    | ↗                        |
| Opleveringen (m <sup>2</sup> )             | 73 000  | 71 000  | ↗                        |
| Tophuurprijzen (EUR/m <sup>2</sup> /maand) | 40      | 42      | →                        |
| Investeringsvolume (MEUR)                  | 567     | 685     | →                        |
| Toprendementen (%)                         | 5,75    | 5,75    | →                        |

# KANTOREN<sup>1</sup>

## KERNCIJFERS

De fase van de groepering van de grootste financiële instellingen in een beperkt aantal gebouwen van kwaliteit die toegankelijker en energie-efficiënter zijn, lijkt achter ons te liggen. De grote onbekende blijft de impact van de versoepeling van het bankgeheim op de resultaten van de financiële instellingen die in het Groothertogdom gevestigd zijn, en dus op hun behoeften aan kantoorruimtes. Momenteel reageert de markt afwachtend op dat vlak. Intussen verwelkomt Luxemburg nieuwe instellingen, zoals de China Construction Bank die zich in het CBD aan de Boulevard Royal zal vestigen.

De Luxemburgse openbare sector toonde zich in 2013 heel wat actiever dan in 2012, met een bijdrage tot de totale opname die van 2% naar 14% steeg. De administraties gaven de voorkeur aan nieuwe of gerenoveerde grote ruimtes op goed bereikbare locaties. Daarnaast zijn ook de Europese instellingen weer terug, met 12% van de opname, tegenover 5% in 2012. De belangrijkste transactie was de verhuur van 10 076 m<sup>2</sup> aan het Europees Parlement op de Kirchberg. Dit was de grootste transactie, door een Europese Instelling, van de voorbije vijf jaar.

Opmerkelijk is dat door de geringe beschikbaarheid van kwaliteitsoppervlaktes in de centrale wijken, de vraag nu gericht is op de gedecentraliseerde wijken, waar nog heel wat kwaliteitsspanden beschikbaar zijn. In 2013 droegen de gedecentraliseerde wijken voor 28% bij tot de totale opname, tegen 22% in 2012 en een 5-jarig gemiddelde van 24%. Deze tendens werd nog niet waargenomen in de rand.

Het geringe aantal speculatieve opleveringen, 14 000 m<sup>2</sup> in 2013 tegenover 27 000 m<sup>2</sup> in 2012, en de aanhoudende vraag wogen op de beschikbaarheid in Luxemburg. Eind december 2013 lag de leegstand op 5,1%, het laagste niveau sinds eind 2008. De beschikbaarheidsgraad blijft zeer hoog in de rand, ongeveer 20-25% naargelang de wijken.

1. Bron : Jones Lang LaSalle.

De tophuurprijzen stegen verder in 2013 en gingen van 40 EUR/m<sup>2</sup>/jaar naar 42 EUR/m<sup>2</sup>/jaar in het CBD.

De investeringsmarkt noteerde een stijging met 21% in 2013 en haalt 685 MEUR, rekening houdend met de transacties met betrekking tot ontwikkeling en bouwgrond, en 589 MEUR zonder er rekening mee te houden. 80% van de transacties betrof kantoorgebouwen, terwijl 18% betrekking had op retail en de rest op bouwgrond.

De actiefste beleggers op de Luxemburgse markt zijn nog altijd de Belgische en de lokale, met respectievelijk 37% en 33% van het totale volume. De Franse investeerders volgen met 22% en de Duitsers met 5%.

De rendementen voor topkantoren met standaard huurcontracten bedragen 5,75%, evenveel als vorig jaar. Voor huurcontracten op lange termijn en panden van hoge kwaliteit kunnen de rendementen tot 5% dalen.

#### VOORUITZICHTEN 2014

Voor 2014 verwachten we een hogere opname dan in 2013, onder meer omdat KPMG en PwC hun nieuwe zetels ingebruiknemen die respectievelijk gelegen zijn op de Kirchberg en in de Cloche d'Or wijk. Op korte termijn blijft het aanbod beperkt: op 77 000 m<sup>2</sup> verwachte opleveringen voor 2014 is slechts 19 000 m<sup>2</sup> speculatief. De beschikbaarheid zou dus verder moeten afnemen in het eerste halfjaar, terwijl ze tegen het eind van het jaar wellicht weer zal toenemen omdat de huidige zetels van KPMG en PwC dan op de markt zullen komen. Waarschijnlijk zullen de huurprijzen voor kleinere oppervlaktes in het CBD in 2014 nog stijgen. Voor de middelhoge huurprijzen worden gelijkaardige niveaus als in 2013 verwacht.

**5,1%**  
LEEGSTAND VOOR  
KANTOREN

WESTSIDE VILLAGE  
Mamer-Capellen  
Assar Architects SARL



## RESIDENTIEEL<sup>1</sup>

De gemiddelde prijzen per m<sup>2</sup> van de appartementen bleven stijgen in 2013, zowel voor de verkoop van bestaande appartementen als voor de verkoop van appartementen in aanbouw.

De stijgingen zijn het meest uitgesproken voor de kleine oppervlaktes, van minder dan 50 m<sup>2</sup>, met +24% in het derde kwartaal van 2013 vergeleken met het derde kwartaal in 2012. Ook de grote appartementen (meer dan 100 m<sup>2</sup>) werden 15% duurder tussen het derde kwartaal van 2012 en het derde kwartaal van 2013.

De gemiddelde prijs voor appartementen in aanbouw kwam in 2013 op 5 376 EUR per m<sup>2</sup>. Bestaande appartementen gingen gemiddeld voor 4 192 EUR per m<sup>2</sup> van de hand.

1. Bronnen: Luxemburgs Ministerie van Huisvesting, 'Observatoire de l'Habitat'.



# ACTIVITEITEN- VERSLAG

## KANTOREN

Begin de jaren 2000 besliste IMMOBEL om zich te vestigen in het Groothertogdom Luxemburg en er in een eerste fase kantoren te ontwikkelen.

Net als in België geeft de vennootschap ook hier voorrang aan de bouw van voorbeeldgebouwen, die beantwoorden aan de strengste architecturale, technische en milieunormen en selecteert ze haar locaties zeer nauwgezet. Kwestie van aanwezig te zijn op locaties met ontwikkelingskansen en waar de verkeersfaciliteiten en interacties met het stedelijk weefsel optimaal zijn.

Om rekening te houden met de specifieke marktkenmerken gaat IMMOBEL in dit geval in zee met een lokale partner.

In 2013 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten is te vinden op pagina 56.

### **GALERIE KONS / EEN NIEUWE MULTIFUNCTIONELE ONTWIKKELING TEGENOVER HET STATION**

#### **DE BANK ING LUXEMBOURG ZAL ER HAAR KANTOREN VESTIGEN**

Dit recente project in Luxemburg-Stad, pal in het centrum en tegenover het station, is een multifunctionele ontwikkeling in partnerschap (33%), met betrekking op 20 500 m<sup>2</sup> (14 600 kantoren, 3 500 residentieel en 2 400 handelszaken).

De heraanleg van de huidige site omvat de bijna volledige afbraak van de huidige gebouwen. De locatie is uniek, tegenover het station, in een wijk die volop evolueert.

Er werd een huurcontract van lange duur getekend met de bank ING Luxembourg voor 75% van de kantooroppervlakte.

De vergunningen werden in juli 2013 aangevraagd en de werken zouden in het tweede trimester van 2014 moeten starten.

Zo dragen IMMOBEL en haar partners bij tot de verbouwing en de heropbouw van (oude) kantoren tot nieuwe kantoren met een hoge architecturale en milieukwaliteit, in volle stadskern, tegenover het station en dus dicht bij het openbaar vervoer en de verkeersassen, met behoud van het bestaand multifunctioneel karakter.

GALERIE KONS  
Luxemburg Stad  
M3 Architectes



# RESIDENTIEEL



GREEN HILL  
Luxemburg Stad  
(Dommeldange)  
CBA - Christian Bauer &  
Associés Architectes

**174**  
APPARTEMENTEN  
VERDEELD OVER  
14 GEBOUWEN  
VOOR HET PROJECT  
GREEN HILL

Op de Luxemburgse markt put IMMOBEL volop uit haar Belgische deskundigheid inzake residentiële bouw. De fundamenten van de vennootschap zijn de leidraad voor de lokale werking van de teams van IMMOBEL: strategische vestigingen, nabijheid van alle vervoerfaciliteiten, verzorgde bouw en afwerking ... Daarnaast, en om zich aan bepaalde eigenheden van de markt aan te passen, slaat IMMOBEL in dit geval de handen in elkaar met een partner.

## **GREEN HILL / EEN NIEUWE WIJK OP DE HOOGTES VAN LUXEMBURG** DE NIEUWE GEBRUIKERS NEMEN ER STILAN HUN INTREK

Het project *Green Hill* ligt in Dommeldange, een wijk ten noorden van Luxemburg Stad, nabij het stadscentrum en het Kirchberg-plateau.

IMMOBEL ontwikkelt er, in partnerschap en in fasen, 174 appartementen van hoge kwaliteit, verdeeld over 14 gebouwen.

Naast de verkoop die eerder al plaatsvond, werden in 2013 nog eens 57 verkoopaktes getekend. Op het eind van het jaar waren er dus nog maar 20 appartementen (op 174) beschikbaar.

Eind 2013 waren zeven gebouwen op 14 voltooid en opgeleverd (of een totaal van 92 wooneenheden van de 174) en waren er nog vijf in aanbouw.

Zo leggen IMMOBEL en haar partner een nieuwe wijk aan met een hoge architecturale, technische en milieuwaaarde, die sterk opvalt op de hoogtes van Luxemburg.



GREEN HILL  
Luxemburg Stad (Dommeldange)  
CBA - Christian Bauer & Associés Architectes



# POLEN

47 100 m<sup>2</sup>  
OPPERVLAKTE  
KANTOREN

# BELANGRIJKSTE PROJECTEN

**3** IDEAAL GELEGEN  
KANTOORPROJECTEN



**CEDET**  
WARSCHAU  
21 200 m<sup>2</sup>



Een nieuw harmonieus architecturaal complex in hartje Warschau.

**CBD ONE**  
WARSCHAU  
18 000 m<sup>2</sup>



Een nieuwe ambitieus project in het centrum van Warschau.

**OKRAGLAK**  
POZNAN  
7 900 m<sup>2</sup>



Een grondige renovatie dat symbool staat voor de stad en haar inwoners.

# CONTEXT<sup>1</sup>

## WARSCHAU, KANTOORVASTGOED

In Warschau werd de kantoorvastgoedmarkt gedurende gans 2013 vooral gekenmerkt door een aanhoudende vraag van gebruikers. Dit bracht de "take-up" op een hoog niveau van 633 000 m<sup>2</sup>, een resultaat dat het vorige volume van 2012 met 4% overtreft, en dat was al een record.

Ook de netto "take-up" (zonder de vernieuwingen van contracten) nam toe, tot een transactievolume van 451 000 m<sup>2</sup> (3% hoger dan vorig jaar), waarvan bijna 40% in voorverhuur.

Eind 2013, en rekening houdend met de vele nieuwe oppervlaktes die op de markt kwamen (300 000 m<sup>2</sup>, het hoogste cijfer sinds 2000), ligt de leegstand op 11,7% (een stuk boven het percentage van 8,8% van eind 2012).

Zo beschikte Warschau over een totale voorraad moderne kantoren van 4,1 miljoen m<sup>2</sup>.

De hoogste faciale huurprijzen in Warschau bleven stabiel in 2013 en schommelen rond de 22-25 EUR/m<sup>2</sup>/maand in het CBD en zowat 14,50 EUR op andere locaties.

## POZNAN, KANTOORVASTGOED

In Poznan vertegenwoordigt de kantoorvastgoedmarkt een totale oppervlakte van 314 500 m<sup>2</sup>. De beschikbaarheidsgraad nam in 2013 toe en ligt momenteel op 14,6% (versus 10,3% eind 2012).

De hoogste faciale huurprijzen bleven stabiel rond de 14 tot 15 EUR/m<sup>2</sup>/maand.

Voor Poznan werd in 2013 een "take-up" van 37 800 m<sup>2</sup> genoteerd.

### HUURMARKT

| VARSOVIE                                   | 2012    | 2013    | 12 MAAND<br>VOORUITZICHT |
|--|---------|---------|--------------------------|
| Voorraad (miljoen m <sup>2</sup> )         | 3,9     | 4,1     | →                        |
| Totale opname (m <sup>2</sup> )            | 608 000 | 633 000 | →                        |
| Beschikbaarheidsgraad (%)                  | 8,8%    | 11,7%   | ↗                        |
| Opleveringen (m <sup>2</sup> )             | 268 000 | 300 000 | →                        |
| Tophuurprijzen (EUR/m <sup>2</sup> /maand) | 22-25   | 22-24   | ↘                        |

# 633 000 m<sup>2</sup>

VERHUURDE KANTOOR-  
RUIJTE IN 2013

## DE POOLSE INVESTERINGSMARKT

Het volume van de transacties in kantoren bleef in 2013 stabiel op 0,9 miljard EUR. De drukke activiteit in de andere vastgoedsegmenten in Polen trok het aantal transacties wel boven de drempel van de 3 miljard EUR. Dit bevestigt dat kwaliteitsvastgoedproducten in Polen nog altijd erg in trek zijn bij de investeerders.

In de kantoorsector bleven de hoogste rendementen stabiel, tussen 6,00% en 6,25%. Het verschil in rendement tussen de "prime" en de secundaire investeringen bedroeg 125 tot 250 basispunten. Deze rendementen zullen in 2014 normaal gezien op dit niveau blijven, of zelfs stijgen.

## WARSCHAU, RESIDENTIËLE MARKT

Hoewel de economie vertraagde en ondanks het tekort aan ontwikkelingen om te voldoen aan de vraag, was 2013 nog beter dan 2012 wat het aantal transacties betreft. Dit gaat zelfs over het historisch hoge cijfer van 2007. De markt werd inderdaad aangezwengeld door de zeer lage rentevoeten (ongeveer 2,5%) en vrij lage verkoopprijzen (rond 1 900 EUR/m<sup>2</sup>, BTW inbegrepen).

1. Bronnen: 2013 Market Reports door JLL, Knight Frank en REAS.

# ACTIVITEITEN- VERSLAG

IMMOBEL maakte in 2010 de keuze om zich blijvend te vestigen in Polen, en er haar tweede markt van te maken. De vennootschap, die kan rekenen op een efficiënt lokaal team van een vijftiental mensen, hanteert er dezelfde strategie als in België en Luxemburg. IMMOBEL legt zich toe op de stadscentra, in het hart van de vervoersfaciliteiten en de verkeersassen.

OKRAĞLAK  
Poznan  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky



In Polen zijn er tal van opportuniteiten voor de renovatie van kantoorgebouwen, die vaak verouderd zijn. Ook de mogelijkheden voor de ontwikkeling van nieuwe projecten zijn er legio.

IMMOBEL onderscheidt zich door het hoge niveau van haar kwalitatieve bouwcriteria.

Ook in dit land gaat IMMOBEL desgevallend lokale partnerschappen aan om beter rekening te houden met de plaatselijke markteigenschappen.

In 2013 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten is te vinden op pagina 56.

## **OKRAĞLAK / GRONDIGE RENOVATIE VAN EEN GEBOUW DAT SYMBOOL STAAT VOOR DE STAD EN HAAR INWONERS**

**DRIEKWART VAN DE GEBOUWEN IS VERHUURD EN  
INGENOMEN**

Het project *Okraglak* bestond uit de zware renovatie van een bestaand gebouw, dat buitengewoon goed



gelegen is in het centrum, tussen de oude stad en het centraal station.

De renovatie betrof 7 100 m<sup>2</sup> kantoren, aangevuld met 800 m<sup>2</sup> handelszaken.

Eind december 2013 was het gebouw voor 75% verhuurd en ingenomen.

Nadat IMMOBEL in 2010 besliste om geografisch uit te breiden, werd begin 2011 gestart met de opwaardering van een gebouw dat als een heus symbool geldt voor de stad en haar inwoners, en dat zeer herkenbaar is door zijn ronde vorm en zijn typische trap.

### **CEDET / EEN NIEUW HARMONIEUS ARCHITECTURAAL COMPLEX IN HARTJE WARSCHAU**

#### **DE VERGUNNINGEN WERDEN AFGELEVERD, DE START VAN DE RENOVATIE IS GEPLAND VOOR 2014**

Begin 2011 kocht IMMOBEL een bestaand beschermd gebouw, dat uitstekend gelegen is pal in het CBD van Warschau, om het te herontwikkelen tot een multifunctioneel gebouw van hoge kwaliteit, met een oppervlakte van zowat 21 200 m<sup>2</sup> kantoren en retailruimte.

De bouwvergunning werd eind 2013 afgeleverd. De werken zouden in de loop van 2014 moeten starten.

Nadat IMMOBEL in 2010 besliste om geografisch uit te breiden, ging ze begin 2011 van start met het project voor de opwaardering van een gebouw dat als symbool van de stad kan gelden. Dit omvat de renovatie van de voorvleugel van een beschermd gebouw en de bouw van een nieuw gedeelte, om tot een harmonieus architecturaal geheel te komen dat goed in het oog springt, langs één van de grootste handelsaders van Warschau.



CBD ONE  
Warschau  
KIR Architects

## **21 200 m<sup>2</sup>**

KANTOREN- EN RETAILRUIMTE  
VOOR CEDET, IN HET CBD VAN  
WARSCHAU

CEDET  
Warschau  
Rhode Kellermann  
Wawrowsky & Andrzej  
M. Choldzynski



### **CBD ONE / EEN NIEUW AMBITIEUS PROJECT IN VOLLE CENTRUM**

#### **HET CENTRUM VAN WARSCHAU ZAL BINNENKORT 18 000 M<sup>2</sup> EXTRA KANTOREN HEBBEN**

In 2013 kocht IMMOBEL, samen met een partner (50%), een bijzonder goed gelegen terrein in het midden van het CBD van Warschau.

IMMOBEL zal er een gemengd kantoor-retailgebouw van hoge kwaliteit bouwen, met een oppervlakte van zowat 18 000 m<sup>2</sup>.

Trouw aan haar filosofie zal IMMOBEL zich toelagen op de ontwikkeling, pal in het centrum waar het dus sterk zal opvallen, van een nieuw gebouw dat beantwoordt aan de laatste architecturale-, technische- en milieucriteria.

# FASTGOED- PORTEFEUILLE

## OVERZICHT

### KANTOREN

| HUIDIGE SITUATIE VAN HET PROJECT                      | STAD      | NAAM VAN HET PROJECT                      | STATUS VAN DE COMMERCIALISERING EN/OF VAN DE BOUW OP 31-12-2013   | TOTALE OPPERVLAKTE IN '000 M <sup>2</sup> | ONS % AANDEEL |
|---|-----------|---|---|---|---------------|
| Gebouwd - verhuurd en te koop                         | Luxemburg | WestSide Village                          | De kantoren zijn voor 76% verhuurd en ingenomen.  | 11,7                                      | 100%          |
|   | Poznan    | Okraglak                                  | De kantoren zijn voor 75% verhuurd en ingenomen.  | 7,9                                       | 100%          |
|   | Brussel   | Belair (RAC 1)                            | Het gebouw is voor 100% verhuurd.   | 79,5                                      | 40%           |
| In aanbouw - te huur en te koop                       | Brussel   | Belair (RAC 2)                            | De bouwwerken zouden eind 2014 voltooid moeten zijn.  | 9,5                                       | 40%           |
|   |           | Black Pearl                               | De bouwwerken zouden eind 2014 voltooid moeten zijn.  | 11,0                                      | 100%          |
| Dossiers in opmaak, in verschillende vorderingsstadia | Brussel   | BrusselsTower                             | Het dossier wordt onderzocht door potentiële kandidaat-gebruikers.  | 59,6                                      | 50%           |
|   |           | Gateway                                   | Er werd een huurcontract van 18 jaar getekend met Deloitte voor het hele project. De vergunning werd eind 2013 afgeleverd. De werken zouden in maart 2014 moeten starten. | 36,0                                      | 50%           |
|   |           | Universalis Park                          | Het dossier wordt momenteel geanalyseerd.   | 43,0                                      | 50%           |
|   | Luxemburg | Galerie Kons                              | Er werd een langlopend huurcontract getekend met ING Luxemburg voor 70% van het project. De vergunning is aangevraagd.  | 17,0                                      | 33%           |
|   | Warschau  | Cedet                                     | De vergunning werd eind 2013 afgeleverd.  | 21,2                                      | 100%          |
| CBD One   |           | Het dossier wordt momenteel geanalyseerd. | 18,0  | 50%                                       |               |

### VERKADELINGEN

|                                    |                               | BRUSSEL | WALLONIË | VLAANDEREN | TOTAAL |
|------------------------------------|-------------------------------|---------|----------|------------|--------|
| <b>GRONDVOORRAAD OP 31-12-2013</b> |                               |         |          |            |        |
| In exploitatie                     | Oppervlakte, in ha            | 3,2     | 70,3     | 3,7        | 77,2   |
|                                    | Aantal projecten              | 6       | 54       | 5          | 65     |
| In reserve                         | Oppervlakte, in ha            | 0,8     | 200,7    | 64,3       | 265,8  |
|                                    | Aantal projecten              | 2       | 63       | 13         | 78     |
| Onder opschortende voorwaarde      | Oppervlakte, in ha            | -       | 62,4     | 5,6        | 68,0   |
|                                    | Aantal projecten              | -       | 17       | 3          | 20     |
| <b>ACTIVITEIT 2013</b>             |                               |         |          |            |        |
| Aankoop                            | Oppervlakte, in ha            | -       | 20,8     | 6,2        | 27,0   |
| Verkoop                            | Netto-oppervlakte, in ha      | 0,2     | 13,4     | 0,3        | 13,9   |
| Vergunningen aangevraagd           | Betrokken oppervlakte, in ha  | 0,6     | 107,7    | 18,3       | 126,6  |
|                                    | Betrokken oppervlakte, in ha  | 0,6     | 26,4     | 3,1        | 30,1   |
| Vergunningen afgeleverd            | Betrokken aantal wooneenheden | 75      | 337      | 38         | 450    |

## RESIDENTIEEL

| HUIDIGE SITUATIE VAN HET PROJECT       | STAD   | NAAM VAN HET PROJECT           | AANTAL WOON-EENHEDEN            | AANTAL COMMERCIEËLE/PROFESSIONELE EENHEDEN                 | STATUS VAN DE COMMERCIALISERING EN/OF VAN DE BOUW OP 31-12-2013  | ONS % AANDEEL   |     |
|--|--|--------------------------------|---------------------------------|--|--|---|-----|
| Gebouwd - de verkoop loopt             | Brussel  | Hotel Martelaarsplein          | 40                              |  | Het verkoopproces loopt.   | 100%  |     |
|  |  | South City Hotel               | 140                             |  | Het hotel is verhuurd aan Park Inn.  | 10%   |     |
| In aanbouw en de verkoop loopt         | Brussel  | Etterbeek - P.E. Devroyestraat | 12                              | 1  | Er zijn al 7 appartementen verkocht.   | 33%   |     |
|  |  | Belair RAC3                    | 77                              |  | Het project wordt momenteel gebouwd en gecommmercialiseerd.  | 40%   |     |
|  |  | Charmeraië, fase 1             | 22                              |  | Er zijn 7 appartementen en 1 huis verkocht.  | 80%   |     |
|  | Bredene  | Duinenzicht                    | 49                              |  | Er zijn 24 appartementen verkocht.   | 50%   |     |
|  | Eupen  | Zur Alten Brauerei             | 25                              | 3  | Alles is verkocht, op 1 appartement en 2 professionele eenheden na.  | 33%   |     |
|  | Tervuren   | Lindepark, fase 1              | 45                              |  | Alles is verkocht of voorverkocht.   | 100%  |     |
|  | Waterloo   | Bella Vita                     | 269                             |  | De helft van de commerciële eenheden is verkocht.  | 50%   |     |
|  | Luxemburg  | Green Hill                     | 174                             |  | Alles is verkocht, op 9 appartementen na.  | 50%   |     |
|  | Dossiers in analyse, in verschillende vorderingsstadia | Brussel                        | Belair RAC4                     | 230  |  | De vergunningsaanvraag is in voorbereiding.                               | 40% |
|  |  |                                | Noordwarande - Hôpital Français | 79   |  | De bouwvergunning werd midden 2013 afgeleverd - de werken zullen starten. | 97% |
| Etterbeek Residential                  |  |                                | 50                              |  | De bouwvergunning werd eind 2013 afgeleverd - de werken zouden midden 2014 moeten starten  | 50%   |     |
| Parc Seny                              |  |                                | 121                             | 2  | De vergunningsaanvraag is in voorbereiding.  | 100%  |     |
| Charmeraië, Fasen 2 en 3               |  |                                | 48                              |  | De vergunningsaanvraag is in voorbereiding.  | 80%   |     |
| Groene Hond                            |  |                                | 46                              |  | De vergunningsaanvraag is in voorbereiding.  | 100%  |     |
| Universalis Park                       |  |                                |                                 |  | De aanvraag van de verkavelingsvergunning is in voorbereiding.   | 50%   |     |
| Universalis Park, Lot 2                |  |                                |                                 | 860  | De aanvraag van de verkavelingsvergunning is in aanvraag.  | 50%   |     |
| Universalis Park, Lot 3 - MRPA-ARMONEA |  |                                |                                 |  | Er werd een huurcontract van 27 jaar getekend met Armonea (rusthuis), onder de opschortende voorwaarde dat de vergunning afgeleverd wordt. De vergunningsaanvraag is in voorbereiding. | 50%   |     |
| Universalis Park, Lot 3 Fase 1         |  |                                | 140                             |  | De bouwvergunning is aangevraagd.  | 50%   |     |
| Tervuren                               | Lindepark , Fase 2                                     | 15                             |                                 | De vergunningsaanvraag is in voorbereiding.                | 100%   |   |     |
| Grez-Doiceau                           | PPS Gastuche   | 220                            |                                 | De verkavelingsvergunning is aangevraagd.                  | 50%  |   |     |
| Knokke                                 | Koningslaan  | 43                             | 2                               | De bouwvergunning is aangevraagd.                          | 50%  |   |     |
| Nijvel                                 | Îlot Saint-Roch  | 150                            |                                 | De mogelijke ontwikkelingen worden momenteel geanalyseerd. | 100%   |   |     |
| Luxemburg                              | Galerie Kons   | 32                             | 1                               | De vergunningsaanvraag is in voorbereiding.                | 33%  |   |     |

# BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2013.

In een nog steeds moeilijke economische situatie, in het bijzonder in het segment van de kantorenavastgoedmarkt in Brussel, sluit IMMOBEL het jaar 2013 af met een bedrijfsresultaat van 10,6 MEUR, tegenover 19,4 MEUR in 2012.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 1,47 MEUR, tegenover 11,7 MEUR in 2012.

## 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 53,85 MEUR, tegenover 126,77 MEUR in 2012.

In 2013 zette IMMOBEL haar ontwikkelingsplan in de verschillende bedrijfstakken verder: Kantoren, Residentiële ontwikkeling en Verkavelingen in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. Zo rondde IMMOBEL een aantal belangrijke aankoop-, verkoop- of verhuuroperaties af, overeenkomstig haar doelstellingen:

#### a) België

##### I Aankopen

- IMMOBEL heeft de vennootschap houder van een zakelijk recht van erfpacht op het gebouw "Groene Hond" (4 500 m<sup>2</sup>), gelegen te Brussel (Sint-Pieters-Woluwe) verworven, teneinde het te verbouwen tot moderne kwalitatieve woonruimtes,
- IMMOBEL heeft rechtstreeks of onrechtstreeks gronden voor een totale oppervlakte van 26,6 ha, aangekocht, met het oog op hun verkaveling.

##### I Verkopen, opleveringen en terbeschikkingstellingen

- De voorlopige oplevering door de Regie der Gebouwen voor rekening van zijn gebruiker, de Federale Politie, van het RAC 1 project (ongeveer 80 000 m<sup>2</sup>), verkocht onder opschortende voorwaarden, vond plaats op 30 december 2013. De effectieve overdracht van de aandelen van RAC 1 aan Hannover Leasing alsook aan een belangrijke Aziatische institutionele investeerder heeft op 10 maart 2014 plaatsgevonden,

- De bouwwerken van Forum (appartementen) werden in juni 2013 opgeleverd,
- IMMOBEL heeft 199 appartementen en huizen verkocht in de volgende projecten: *Boomkleverstuin*, *Charmeraie*, *Espace Midi*, *Forum*, *Père Eudore Devroye* en *Vallée du Maelbeek* in Brussel, *Lindepark* in Tervuren, *Duinenzicht* in Bredene, *Résidence Saint-Hubert* in Luik, *Bolline* in Eghezee, *Zur Alten Brauerei* in Eupen en *Bella Vita* in Waterloo,
- IMMOBEL heeft eveneens een grond (12 447 m<sup>2</sup>) in Haren aan het *Centre Scolaire des Etoiles* verkocht, alsook 101 bouwgronden, onder andere in de verkavelingen van *Bredene*, *Chastre*, *Forchies-la-Marche*, *Montzen* en *Sprimont*.

##### I Vergunningen en werken

- De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 78 appartementen en 80 parkeerplaatsen in Sint-Agatha-Berchem (Noordwarande) werd afgeleverd,
- De stedenbouwkundige vergunningen voor de bouw van 220 wooneenheden in Grez-Doiceau en 43 appartementen in Knokke-Heist werden ingediend,
- De stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor het *Gateway* project werden verkregen,
- De aanvragen voor de stedenbouwkundige en milieuvergunning voor het *Parc Seny* project werden ingediend met het oog op de reconversie van de kantoren in woongelegenheden,
- Naast de reeds begonnen infrastructuurwerken, gingen de bouwwerken van het project *Bella Vita* in april 2013 van start,
- In het project *Lindepark*, werden de werken voor de eerste fase van 45 appartementen in februari opgestart,
- De werken voor de projecten *Black Pearl* en *Belair* (in het bijzonder met betrekking tot RAC 1 en RAC 2) werden verdergezet.

##### I Verkavelingen

- Verkavelingsvergunningen voor gronden gelegen in *Eghezée*, *Grivegnée*, *Montzen*, *Soumagne*, *Raeren*, *Ukkel*, *Walhain* en *Waremmé* werden afgeleverd. Infrastructuurwerken worden verdergezet in verschillende verkavelingen,

- In het kader van de vereenvoudiging van de structuren van de Groep, werd de vennootschap Lotinvest, gelast met de verkavelingsactiviteiten van de Groep, per 11 juli 2013 door IMMOBEL opgeslorpt.

De voornoemde verkopen en verhuringen brachten de omzet in de activiteit "kantoren" in België voor het voorbije boekjaar op 8,96 MEUR, tegenover 59,03 MEUR in 2012. Het bedrijfsresultaat beloopt -1,95 MEUR in 2013, tegenover 4,71 MEUR in 2012.

Voor de activiteit "residentiële ontwikkeling" bedraagt de omzet in het voorbije boekjaar 17,41 MEUR in België, tegenover 18,59 MEUR in 2012.

Het bedrijfsresultaat bedraagt 4,67 MEUR in 2013, tegenover 0,39 MEUR in 2012.

In de activiteit "verkavelingen" in België werd voor het voorbije boekjaar een omzet van 15,11 MEUR gerealiseerd, tegenover 11,42 MEUR in 2012.

Het bedrijfsresultaat komt neer op 5,30 MEUR, tegenover 2,66 MEUR in 2012.

## b) Groothertogdom Luxemburg

### I Aankopen

- IMMOBEL heeft, in partnerschap, de vennootschap PEF Kons Investment, eigenaar van het *Kons* project, verworven. Dit project ligt rechtover het station van Luxemburg en biedt een ontwikkelingsmogelijkheid van ongeveer 20 500 m<sup>2</sup> (kantoren, handelszaken en woongelegenheden).

### I Verkopen

- De verkoop van de appartementen van het project *Green Hill* (participatie 50%) gaat verder; 57 verkopen werden afgesloten in 2013.

### I Verhuur

- Met ING werd een langetermijnhuurcontract ondertekend voor een oppervlakte van 10 220 m<sup>2</sup> en dit voor de vestiging van haar nieuwe Luxemburgse zetel in het *Kons* project,
- De bezettingsgraad van het gebouw *Westside Village* is boven de 77% gestegen.

Zoals in 2012, werd voor de activiteit "kantoren" in het Groothertogdom Luxemburg geen omzet gerealiseerd. Het bedrijfsresultaat daarentegen bedroeg 1,82 MEUR voor het voorbije jaar (tegenover 0,84 MEUR in 2012).

In "residentiële ontwikkeling" kwam de omzet in het Groothertogdom Luxemburg voor het voorbije boekjaar op 9,10 MEUR (tegenover 16,22 MEUR in 2012). Het bedrijfsresultaat bedraagt 1,32 MEUR tegenover 2,18 MEUR in 2012.

## c) Polen

### I Aankopen

IMMOBEL heeft 50% verworven in CBD International, vennootschap eigenaar van gronden gelegen in het centrum van Warschau, nabij het kruispunt tussen de straten Marszałkowska en Świętokrzyska, met het oog op de ontwikkeling van een project van ongeveer 18 000 m<sup>2</sup> kantoren en handelszaken.

### I Verkopen

- Ingevolge van de verkrijging van de "zoning decision" heeft IMMOBEL op 28 augustus 2013 haar aandeel in het te ontwikkelen residentiële project op een grond van 2 ha gelegen aan de *Jana Kazimierza* straat (Warsaw), verkocht,
- IMMOBEL heeft ook op 22 mei 2013 een grond van 5 696 m<sup>2</sup> gelegen te *Gdansk*, eveneens bestemd voor residentiele ontwikkeling, verkocht.

Deze twee terreinen maken deel uit van de acquisitie van de Ruch portfolio, met succes gerealiseerd in 2011 (in partnerschap met Griffin).

### I Opleveringen en verhuur

- Per einde 2013, is de bezettingsgraad van het gebouw *Okrąglak* in Poznan boven de 77% gestegen.

### I Vergunningen en werken

IMMOBEL heeft de "zoning decisions" verkregen voor:

- twee residentiële projecten in Warschau, welke de mogelijkheid bieden 50 000 m<sup>2</sup> residentieel te ontwikkelen, en
- de ontwikkeling van een commercieel project van ongeveer 1 200 m<sup>2</sup> te Warschau.

Wat het *Cedet* project in Warschau betreft:

- in gevolge van de verkrijging van de "conservatory building permit", heeft IMMOBEL in juli 2013 een aanvraag voor de bouwvergunning, met een ontwikkelingsmogelijkheid van ongeveer 21 000 m<sup>2</sup> kantoren en commerciële oppervlakten ingediend; de bouwvergunning werd verkregen op 18 december 2013, en
- een nieuw akkoord werd gesloten met Centrum Development & Investment Sàrl, waardoor een minimum rendabiliteit wordt gewaarborgd, in lijn met de verwachtingen voor gelijkaardige ontwik-

kelingsprojecten. Tevens behoudt IMMOBEL tot 31 maart 2015, de mogelijkheid om de transactie te vernietigen indien geen geldige en definitieve bouwvergunning werd afgeleverd vóór 31 december 2014.

In de activiteit “kantoren” in Polen werd in 2013 geen omzet geboekt (tegen 19,09 MEUR in 2012). Het bedrijfsresultaat in 2013 bedraagt -0,64 MEUR, tegenover 8,59 MEUR in 2012.

In de activiteit “residentieel” in Polen werd voor het afgesloten boekjaar een omzet van 3,27 MEUR geboekt, tegenover 2,42 MEUR in 2012. Het bedrijfsresultaat bedraagt 0,05 MEUR.

## FINANCIËN

IMMOBEL heeft op 19 maart 2013 een private plaatsing van obligaties uitgegeven voor een bedrag van 60 MEUR, die vervalt in maart 2018 en een jaarlijkse brutorente van 5,5% oplevert.

In 2013 verkreeg of vernieuwde IMMOBEL, alleen of met partners, kredietlijnen voor ongeveer 310 MEUR (100% participatie), met betrekking tot 12 projecten.

## TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

### 1. Geconsolideerde rekeningen

#### Resultatenrekening

| (MEUR)   | 31-12-2013  | 31-12-2012   |
|--|-------------|--------------|
| Bedrijfsresultaat  | 10,57       | 19,37        |
| Financieel resultaat   | -9,27       | -6,79        |
| Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen | 0,19        | 0,02         |
| Resultaat vóór belastingen   | 1,49        | 12,60        |
| Belastingen  | -0,02       | -0,91        |
| <b>Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>                       | <b>1,47</b> | <b>11,69</b> |
| <b>Resultaat van het boekjaar</b>  | <b>1,47</b> | <b>11,69</b> |
| <b>Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat</b>                             | <b>1,47</b> | <b>11,70</b> |

#### Balans

| (MEUR)   | 31-12-2013   | 31-12-2012   |
|--|--------------|--------------|
| Voorraden                                      | 464,7        | 359,9        |
| Financiële activa beschikbaar voor verkoop     | 1,1          | 2,4          |
| Handelsvorderingen & andere activa             | 29,8         | 28,4         |
| Cash   | 31,4         | 26,9         |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           | <b>527,0</b> | <b>417,6</b> |
| Eigen vermogen                                 | 183,2        | 187,7        |
| Voorzieningen                                  | 2,2          | 2,5          |
| Financiële schulden op lange termijn           | 151,5        | 135,5        |
| Financiële schulden op korte termijn           | 148,8        | 51,8         |
| Leveranciersschulden en overige                | 41,3         | 40,1         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>527,0</b> | <b>417,6</b> |

## 2. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

### I Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 4,35 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover 3,86 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2012 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op -1,35 MEUR, tegen 2,58 MEUR in 2012. Deze daling van het financieel resultaat is voornamelijk toe te schrijven aan de lasten van de obligatielening voor een bedrag van 60 MEUR, tegen een rentevoet van 5,5%, uitgegeven in maart 2013.

Het uitzonderlijk resultaat bedraagt 0,51 MEUR, tegenover 5,15 MEUR in 2012.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 3,51 MEUR, tegenover een nettowinst van 11,59 MEUR op 31 december 2012.

### I Balans

Het balanstotaal ligt op 365,45 MEUR, vergeleken met 270,20 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2012 werd afgesloten.

Het eigen vermogen beloopt 192,98 MEUR op 31 december 2013, tegenover 189,47 MEUR in 2012.

### I Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 122,60 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 22 mei 2014 voor om geen dividend over het boekjaar 2013 uit te keren en de beschikbare winst van 122,60 MEUR over te dragen.

## 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 invloed hebben 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 Vennootschap met verschillende klanten, economische cycli en verkoopvolumes.

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

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

#### Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds 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 Belux en haar kennis van die nieuwe markt, 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 kunnen 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 IMMOBEL 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 van het project liggen.

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

Daarnaast bezit IMMOBEL bepaalde projecten waarvoor een goed in ontwikkeling voorverhuurd of voorverkocht is aan een derde partij en waarvoor IMMOBEL een grote aansprakelijkheid kan oplopen indien en wanneer 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 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 garantieklachten 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 garantieklachten 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 voort-



vloeien 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 2013, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 310 MEUR (participatie van 100%), en haalde op 19 maart 2013 een bedrag van 60 MEUR op via een private plaatsing.

**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 van de rentevoeten op korte of lange termijn, 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-uitgiftes van 2011 en 2013 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde IMMOBEL een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met financiële instrumenten.

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

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

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

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

**IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.**

Elk ontwikkelingsproject is onderworpen aan de aflevering van een stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw-, of milieuv vergunningen. 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.)**

De Raad van Bestuur komt terug op het feit dat de effectieve overdracht van de eigendom van de aandelen van RAC 1 aan Hannover Leasing en haar partner op 10 maart 2014 plaats heeft gevonden.

Sedert 1 januari 2014, voor zover bekend bij de Bestuurders, deden er zich geen andere belangrijke gebeurtenissen voor na de afsluiting van het boekjaar.

## **III. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE GROEP AANZIENLIJK 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 -0,47 MEUR op 31 december 2013.

## VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN BEKWAAMHEID VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDIT & FINANCIËEL COMITÉ

(art. 96 § 1, 9° en 119, 6° W. Venn.)

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

Deze Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526ter W. Venn., en zetelen in de Raad van Bestuur en in het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders. Deze Bestuurders bezitten universitaire diploma's in economie of bedrijfsmanagement (MBA) en bekleedden of 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 de Raad van Bestuur van de Vennootschap gedurende het voorbije boekjaar niet heeft besloten het kapitaal te verhogen in het kader van het maatschappelijk kapitaal (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 zij de procedure, voorzien door de artikels 523 en 524 W. Venn., heeft toegepast bij de beslissing over de eventuele vernietiging van de aankoop van de aandelen van de vennootschap Torres Investment Sp. z o.o., houder van het Cedet project in Polen, van Centrum Development & Investment S.à.r.l. (vennootschap verbonden met IMMOBEL via de hoofdaandeelhouder van de Groep, de Luxemburgse vennootschap Crésida Investment S.à.r.l.).

Gedurende het jaar 2013 is het Comité van Onafhankelijke Bestuurders verschillende malen bijeengekomen (op 20, 25 en 27 juni, 11 juli, 22 augustus en 9 september) teneinde een advies (zie Bijlage 1) te geven over de afsluiting van het "Amendement N°5" aan de oorspronkelijke akkoorden die de overdracht van voormelde aandelen beheersen, met het oog op

het garanderen van een minimum rentabiliteit, in lijn met diegene verwacht voor andere ontwikkelingsprojecten,

het afschaffen van de mogelijkheid van een verhoging van de betaalde aankoopprijs, voorzien volgens de oorspronkelijke overeenkomsten, in functie van het aantal bekomen verhuurbare m<sup>2</sup>,

de verdeling (hetzij 2/3 voor IMMOBEL en 1/3 voor CDI) van het eventuele excedent aan rendabiliteit, in vergelijking met een drempelwaarde die hoger ligt dan de gewaarborgde rendabiliteit, en

de transactie te vernietigen ("Unwinding Option") tot 31 maart 2015, indien de stedenbouwkundige vergunning niet voor 31 december 2014 werd verkregen.

Op basis van de verschillende verslagen van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en van het verslag van de Onafhankelijke Expert, Jean-François CATS, die het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft bijgestaan bij het nemen van de beslissing over de eventuele financiële gevolgen voor de Groep IMMOBEL, heeft de Raad van Bestuur van 10 september 2013 beslist om het Amendement N°5 aan de initiële overeenkomsten zoals eerder gewijzigd, af te sluiten.

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

**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  
RISICOBEEHER (art. 119, 7° W. Venn.)**

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag (zie pagina 70 van het Jaarverslag).

**X. OPENBAAR OVERNAMEBOD**

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

■ 1° het kapitaal is vastgesteld op 60 302 318,47 EUR, 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 Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, beperkt tot een maximumbedrag van 50 000 000 EUR (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.,

■ 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, bepalen de Statuten 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 maximum 4 jaar,

- 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**

■ De Raad van Bestuur van 14 januari 2014 heeft akte genomen van het ontslag van de heer Dany DWEK

- als Bestuurder van de Vennootschap en heeft besloten om mevrouw Davina BRUCKNER aan te stellen als zijn vervanger. Tijdens de Gewone Algemene Vergadering die zal doorgaan op 22 mei e.k., zal u moeten beslissen over de definitieve verkiezing van mevrouw Davina BRUCKNER om het mandaat van de heer Dany DWEK verder te zetten, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal plaatsvinden,

- als Lid van het Investerings- & Activabeheerscomité en van het Bezoldigings- en Benoemingscomité. Voormelde Raad van Bestuur heeft mevrouw Davina BRUCKNER aangesteld in hoedanigheid van Lid van het Investerings- & Activabeheerscomité, in vervanging van de heer Dany DWEK.

■ Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 22 mei e.k., zal u eveneens voorgesteld worden om de mandaten van de heren Maciej DYJAS en Marc GROSMAN als Bestuurders te hernieuwen voor een periode van 4 jaar die zal verstrijken bij de Gewone Algemene Vergadering die zal doorgaan in 2018,

■ Tijdens diezelfde Algemene Vergadering zal u tevens gevraagd worden om te beslissen over de hernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de burgerlijke vennootschap o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren. Er wordt voorgesteld om haar mandaat als Commissaris te hernieuwen voor een nieuwe periode van 3 jaar, die na de Gewone Algemene Vergadering van 2017 afloopt, middels een honorarium van 93.900 EUR (exclusief kosten en uitgaven) per jaar, jaarlijks geïndexeerd. De Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren zal vertegenwoordigd worden door de heer Laurent BOXUS in hoedanigheid van verantwoordelijke vennoot.

---

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 27 maart 2014

Baron BUYSSE  
Voorzitter van de Raad

GAËTAN PIRET bvba  
Gedelegeerd Bestuurder

# COMITÉ VAN ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

ADVIES AAN  
DE RAAD VAN  
BESTUUR VAN  
10 SEPTEMBER  
2013 M.B.T. HET  
CEDET PROJECT

Brussel, 9 september 2013

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders vergaderde op 20, 25 en 27 juni 2013, 10 juli, 22 augustus en 9 september 2013.

Het Comité heeft zorgvuldig de recentste memo van de CEO en bijhorende bijlagen (zijnde de Memo van Linklaters en het ontwerp van Amendment N°5, evenals het advies van de Onafhankelijke Deskundige, samen de "Documenten"), geanalyseerd.

Met betrekking tot de beschrijving van de aard van de beslissing en van de operatie waarover het Comité zich dient uit te spreken, verwijst het Comité naar de memo van de CEO inclusief de bijlagen, en merkt op dat het een aanbeveling dient te formuleren aangaande de mogelijke opvolging van het Cedet Project, en meer in het bijzonder in het kader van de drie opties die op dit ogenblik overwogen worden, zijnde doorgaan met de realisatie van het project op basis van de oorspronkelijke overeenkomsten hieromtrent, of de uitoefening van de Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option") voorzien in de oorspronkelijke overeenkomsten, die geleidelijk aan gewijzigd werden, of *Amendment N°5* m.b.t. de oorspronkelijke overeenkomsten af te sluiten.

Het Comité merkt op dat de conclusie van het advies van de Onafhankelijke Deskundige als volgt luidt: "Als onafhankelijk expert ben ik van mening dat de 3<sup>de</sup> Optie (aanvaarding van het Amendment N°5) noch van aard is om een financieel of kennelijk onrechtmatig nadeel te veroorzaken, noch van aard is om een nadeel aan de vennootschap te veroorzaken, dat niet andersom zou uitgebalanceerd zijn, voornamelijk als er rekening wordt gehouden met:

- a) de mogelijkheid voor de Vennootschap om de transactie te annuleren indien de bouwvergunning niet wordt afgeleverd, of indien ze wordt bekomen onder voorwaarden die niet zouden aanvaardbaar zijn door de partijen,
- b) de nieuwe uitvoeringsvoorwaarden van de overeenkomst tussen de partijen beter gedefinieerd zijn (bijvoorbeeld de definitie van de IRR),
- c) het Amendment N°5 betreft een belangrijke verbetering in vergelijking tot de oorspronkelijke contractuele voorwaarden van de overeenkomst,
- d) de 3<sup>de</sup> Optie biedt een aanvaardbare economische rentabiliteit, van minstens 13% (een hogere rentabiliteit is niet uitgesloten),
- e) betreffende de bekomen/onderhandelde financiële garanties van CDI/Eastbridge, bestaat er geen enkel objectief feit om aan hun geldigheid te twijfelen.

Overwegende dat de bouwvergunning nog niet bekomen werd, is het niet mogelijk om de financiële gevolgen van de hele operatie te bepalen."

Op basis van alle hierboven vermelde gegevens, is het Comité van mening dat, vanuit een zakelijk oogpunt, de 3<sup>de</sup> Optie, zijnde de afsluiting van Amendment N°5, de beste is, en dit in het beste belang van de Vennootschap en haar Aandeelhouders.

In het bijzonder wordt benadrukt, ongeacht alle andere elementen die voortvloeien uit de Documenten die het Comité heeft geanalyseerd, dat:

- (i) In tegenstelling tot de 2<sup>de</sup> Optie, die de kans om winst te realiseren op het project, definitief uitsluit, behoudt de 3<sup>de</sup> Optie deze mogelijkheid, optie die trouwens ondersteund wordt, in tegenstelling tot de 1<sup>ste</sup> Optie, door een "Gewaarborgde IRR" zoals gedetailleerd en gekwalificeerd in de Documenten. Volgens het Comité houdt het feit dat de "Gewaarborgde IRR" onderworpen is aan bepaalde voorwaarden, meer bepaald de afwezigheid van grove nalatigheid in het verloop van het project, niet in dat de 1<sup>ste</sup> of de 2<sup>de</sup> Optie de voorkeur moet krijgen.
- (ii) In tegenstelling tot de 1<sup>ste</sup> Optie, behoudt de 3<sup>de</sup> Optie, naast de "Gewaarborgde IRR" ingeval het project voortgezet wordt tot het normale einde (t.t.z. de realisatie van het "Permitting Process", het "Construction Process", het "Leasing Process" en het "Exit Process"), een Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option") tot 31 maart 2015, zoals ook beschreven en gekwalificeerd in de Documenten, , ingeval de bouwvergunning niet werd verkregen vóór 31 december 2014. Volgens het Comité, houdt het feit dat de nieuwe Optie tot Ontbinding ("Unwinding Option") onderworpen is aan een aantal voorwaarden, o.a. de afwezigheid van grove nalatigheid in het verloop van het project, niet in dat de 1<sup>ste</sup> of de 2<sup>de</sup> Optie de voorkeur moet krijgen.

Voor zover het de drie specifieke vragen in Artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen betreft, verwijst het Comité naar de financiële gegevens opgenomen in de Documenten, en merkt in het bijzonder op dat (i) de "Gewaarborgde IRR" kan leiden tot een economische marge van circa 19,4 MEUR en dat als alternatief, de uitoefening van de nieuwe Optie tot Ontbinding ("*Unwinding Option*"), naargelang het geval, zou resulteren in een toegenomen herstel, in vergelijking met de toepassing van de bestaande overeenkomst tot overdracht van aandelen voor een bedrag van 1,261 MEUR (te verklaren door het feit dat de gerecupereerde kosten niet meer beperkt zijn tot 750 KEUR), zijnde 29,6 MEUR, berekend op 4 september 2013.

Op basis van het bovenvermelde, concludeert het Comité, verwijzend naar de formulering van Artikel 524 W. Venn., dat de 3<sup>de</sup> Optie noch van zodanige aard is, dat ze zou leiden tot "kenmerklijk grove" schade voor de Vennootschap, noch zou leiden tot onevenwichtige schade voor de Vennootschap. Voor de volledigheid, voegt het Comité eraan toe dat (i) het feit dat de IRR van 13% niet bereikt kan worden, niet kan worden beschouwd als mogelijke schade in de zin van Artikel 524 W. Venn., gezien deze "schade" voldoende uitgebalanceerd zou zijn door voorvermelde "Gewaarborgde IRR", en (ii) moest de onzekerheid omtrent het al dan niet verkrijgen van de bouwvergunning nog worden beschouwd als een mogelijke oorzaak van de schade voor de Vennootschap in de zin van Artikel 524 W. Venn., en meer in het bijzonder in vergelijking met de 2<sup>de</sup> Optie, dan is dergelijke "schade" voldoende uitgebalanceerd door de Optie tot Ontbinding ("*Unwinding Option*").

Beslissing: Het Comité heeft geadviseerd dat de Raad beslist dat *Amendment N°5*, met inbegrip van de bijlagen, wordt aanvaard en afgesloten, mits alle documenten morgen, vóór de vergadering van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, door CDI en Eastbridge worden ondertekend.

**Marek Modecki**  
Onafhankelijk  
Bestuurder

**Laurent Wasteels**  
Onafhankelijk  
Bestuurder

**Wilfried Verstraete**  
Onafhankelijk  
Bestuurder

**ARSEMA bvba**  
vertegenwoordigd door  
Dhr Didier Bellens  
Voorzitter van het Comité

# BEOORDELING VAN DE COMMISSARIS

OVEREENKOMSTIG  
ARTIKEL 524 VAN  
HET WETBOEK VAN  
VENNOOTSCHAPPEN –  
BESLISSING VAN  
DE RAAD VAN  
BESTUUR VAN  
10 SEPTEMBER 2013

Aan de Raad van Bestuur,

Overeenkomstig een “Voorlopige overeenkomst tot aankoop van aandelen” en een “Wijziging tot de voorlopige overeenkomst tot aankoop van aandelen en Overeenkomst tot aankoop van aandelen” (hierna collectief genoemd de “Overeenkomst tot aankoop van aandelen”) respectievelijk gesloten op 21 december 2010 en op 2 februari 2011 tussen, enerzijds, Centrum Development and Investments Sàrl (hierna “de verkoper” of “CDI”), een onderneming naar Luxemburgs recht verbonden aan Cresida Investment Sàrl, een onderneming naar Luxemburgs recht, en referentieaandeelhouder van de Immobiliën Vennootschap van België NV (hierna “IMMOBEL” of “de Onderneming”), en anderzijds, Torres Investment Sp.Z.o.o. (hierna “de aankoper” of “Torres”), een onderneming naar Poolse recht volledig in handen van IMMOBEL, en IMMOBEL (optredend als garant van de verplichtingen van de aankoper), heeft Torres alle aandelen van de onderneming naar Pools recht Cedet SP. Z.o.o. (hierna “Cedet”) overgenomen van CDI. Cedet is eigenaar van een ontwikkelingsvastgoedproject (kantoor- en handelsruimte) in Warschau in Polen.

De Overeenkomst tot aankoop van aandelen, zoals gewijzigd op basis van de besprekingen tussen CDI, Torres en IMMOBEL, bepaalt dat Torres een herroepingsrecht van de aankoop heeft (“unwinding option”), waardoor aandelen van Cedet door CDI mogen worden teruggekocht indien de bouwvergunning (zoals bepaald in de Overeenkomst tot aankoop van aandelen) niet verkregen is op de datum in de Overeenkomst tot aankoop van aandelen bepaald, zoals meermaals gewijzigd.

Aangezien de bouwvergunning niet verkregen werd op de vervalddag, verkeerde Torres in een positie om de mogelijkheid tot opzegging uit te oefenen.

In het kader van de mogelijke uitoefening van deze mogelijkheid tot opzegging (de “Transactie”) is, conform artikel 524 van het wetboek van vennootschappen, onze beoordeling vereist omtrent de getrouwheid van de gegevens vermeld in het advies van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders van 9 september 2013 en in de notulen van de Raad van Bestuur van 10 september 2013. Deze beoordeling zal bij de notulen van deze Raad van Bestuur worden gevoegd en in het jaarverslag worden opgenomen.

Deze beoordeling volgt de rapporten die we hebben uitgegeven dd 25 september 2013 betreffende de beslissingen van de Raad van Bestuur van 26 en 27 juni 2013 en 11 juli 2013. Deze rapporten bevestigden de getrouwheid van de gegevens vermeld in de adviezen van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en in de notulen van de Raad van Bestuur.

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 9 september 2013 bekomen en hebben de financiële gegevens vermeld in dit advies vergeleken met het verslag van 9 september 2013 van de onafhankelijke deskundige RSM Inter Audit SC SCRL, vertegenwoordigd door Jean-François Cats;
- b) wij hebben de notulen van de Raad van Bestuur dd 10 september 2013 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

- voor wat betreft punt a) hierboven, dat de financiële gegevens vermeld in het advies van het Comité van de Onafhankelijke Bestuurders dd 9 september 2013 overeenstemmen met het verslag van 9 september 2013 van de onafhankelijke deskundige RSM InterAudit SC SCRL;
- voor wat betreft punt b) hierboven, dat de conclusie opgenomen in de notulen van de Raad van Bestuur dd 10 september 2013 overeenstemt met de conclusie in het advies van het Comité van de Onafhankelijke Bestuurders dd 9 september 2013;
- 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 het Comité van de Onafhankelijke Bestuurders en 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. Deze beoordeling heeft enkel betrekking op de gegevens die hierboven werden vermeld en niet op andere gegevens, van welke aard ook.

Diegem, 25 september 2013

**De commissaris**



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem  
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

# 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](http://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](http://www.immobel.be).

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

### BESLISSINGSORGANEN

#### DE RAAD VAN BESTUUR

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



#### Baron Buysse

CMG CBE, 68 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 BEL 20. Hij ligt aan de basis van de Code Buysse voor Corporate Governance, die bestemd is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. Hij is ook Bestuurder of Voorzitter van andere instellingen.



#### Gaëtan Piret

55 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 onder meer ook Bestuurder van SITQ Les Tours SA (Caisse de Dépôt et Placement du Québec) en BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).



#### Didier Bellens

58 jaar, behaalde een diploma Economie en Bedrijfsbeheer aan de ULB (Solvay Business School). Hij is tevens Lid van het Internationaal Comité NYSE. Voordien was hij CEO van RTL Group en Gedelegeerd Bestuurder van GBL (Groep Brussel Lambert) en Gedelegeerd Bestuurder van Belgacom gedurende 10 jaar.



#### Maciej Drozd

49 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 de Raad 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<sup>1</sup>

55 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 in 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 tussen 1994 en 2013 ook aandeelhouder en Lid van de Raad van Toezicht van Eastbridge geweest.



### Maciej Dyjas

50 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 groeistrategie 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

59 jaar, heeft zijn Master van het Institut Supérieur de Gestion vervolledigd met een MBA aan de Harvard Business School, behaald in 1982. 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

55 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. Hij is momenteel Managing Partner bij 21Concordia, een private equity beleggingsonderneming gelegen in Warschau, met kantoren in Parijs en Milaan. In 2006-2008 werkte hij als Senior Banker voor Concordia Espirito Santo Investment, een joint venture tussen Concordia en de Portugese 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

55 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

58 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.



## Samenstelling

| NAAM                           | FUNCTIE                                      | DATUM<br>EERSTE<br>BENOEMING | EINDE<br>MANDAAT  | PROFESSIONEEL<br>ADRES  |
|--------------------------------|--|------------------------------|-------------------|---|
| Baron<br>BUYSSE                | Voorzitter<br>van de Raad<br>(Onafhankelijk) | 13 november<br>2007          | 2016              | c/o Bekaert NV,<br>Diamant Building,<br>Auguste Reyerslaan 80,<br>1030 Brussel  |
| Gaëtan<br>PIRET <sup>1</sup>   | Gedelegeerd<br>Bestuurder                    | 10 mei 1995                  | 2015              | Regentschapsstraat 58,<br>1000 Brussel  |
| Didier<br>BELLENS <sup>2</sup> | Bestuurder<br>(Onafhankelijk)                | 29 augustus<br>2007          | 2015              | c/o Arsema bvba,<br>Louis Vercauterenlaan 25,<br>1160 Brussel   |
| Maciej<br>DROZD                | Bestuurder                                   | 8 september<br>2010          | 2013              | c/o Eastbridge Group, c/o Global<br>Asset Management Sp. z o.o.<br>104/122 Marszalkowska Street<br>PL-00-017 Warschau (Polen) |
| Dany<br>DWEK <sup>3</sup>      | Bestuurder                                   | 8 september<br>2010          | 2016 <sup>3</sup> | c/o Eastbridge Group, c/o Global<br>Asset Management Sp. z o.o.<br>104/122 Marszalkowska Street<br>PL-00-017 Warschau (Polen) |
| Maciej<br>DYJAS                | Bestuurder                                   | 24 mei 2012                  | 2014              | c/o Eastbridge Group, c/o Global<br>Asset Management Sp. z o.o.<br>104/122 Marszalkowska Street<br>PL-00-017 Warschau (Polen) |
| Marc<br>GROSMAN                | Bestuurder                                   | 8 september<br>2010          | 2014              | c/o Celio International SA<br>South Center Titanium<br>Marcel Broodthaersplaats 8b2,<br>1060 Brussel                          |
| Marek<br>MODECKI               | Bestuurder<br>(Onafhankelijk)                | 8 september<br>2010          | 2015              | c/o Concordia Sp. z o.o.<br>Aleje Jerozolimskie 65/79<br>PL-00-697 Warschau (Polen)   |
| Wilfried<br>VERSTRAETE         | Bestuurder<br>(Onafhankelijk)                | 29 augustus<br>2007          | 2015              | c/o Euler Hermes SA<br>1 Place des Saisons,<br>F-92048 Paris-la-Défense-Cedex<br>(France)                                     |
| Laurent<br>WASTEELS            | Bestuurder<br>(Onafhankelijk)                | 8 september<br>2010          | 2015              | c/o Wasteels S.à r.l.<br>5 allée Guillaume Apollinaire<br>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.

3. Heeft ontslag ingediend per 23 december 2013.

## 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 laat onder meer toe, de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2013 vergaderde de Raad elf keer.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL zal in 2014 en de volgende jaren inspanningen leveren inzake genderdiversiteit. De wet zal ten vroegste pas op 1 januari 2017, en misschien maar in 2019, van toepassing zijn op de Raad van Bestuur. In dit verband, heeft de Raad van Bestuur gedurende de uitzonderlijke vergadering van 14 januari 2014, aan Mevrouw Davina Bruckner voorgesteld om een mandaat als Bestuurder uit te oefenen.

## 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 toezicht 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 2013 kwam het AFC vier keer samen, op vraag van haar 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, het beleid van het aandeelhouderschap van de werknemers,...), 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. 80).

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 Bestuurders, van de andere Leden van het Management Comité alsook 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<sup>4</sup>,  
Marek MODECKI en  
Laurent WASTEELS, Leden.

In 2013 kwam het BBC twee keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

4. Tot 23 december 2013.

5. Tot 23 december 2013.

## 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<sup>5</sup>,  
Maciej DYJAS,  
Marc GROSMAN en  
Wilfried VERSTRAETE, Leden.

In 2013 kwam het IAC vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

## Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders

In toepassing van de artikelen 523 en 524 van het Wetboek van Vennootschappen, heeft een Comité van Onafhankelijke Bestuurders vergaderd (hierna "COB") teneinde zich uit te spreken over de eventuele vernietiging van de aankoop van de aandelen van de vennootschap Torres Investment Sp. z o.o. eigenaar van het project Cedet in Polen.

### Samenstelling:

Didier BELLENS, Voorzitter,  
Marek MODECKI,  
Wilfried VERSTRAETE en  
Laurent WASTEELS.

Baron Buysse en Gaëtan Piret werden uitgenodigd om aan welbepaalde vergaderingen van dit Comité deel te nemen.

Het Comité heeft zich o.m. door Jean-François Cats, bedrijfsrevisor, laten assisteren teneinde de eventuele financiële gevolgen van de overwogen beslissing voor de Groep IMMOBEL te beoordelen.

In 2013 is het COB zes maal samengekomen op uitnodiging van haar Voorzitter.

## HET MANAGEMENT COMITÉ

De voornaamste taken van het Management Comité bestaan uit:

- ▮ toezicht te houden op de prestaties van de departementen van IMMOBEL ten opzichte van de strategische doelstellingen, plannen en budgetten,
- ▮ de financiële staten aan de Raad van Bestuur overhandigen,
- ▮ onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder, de voorstellen en strategische keuzes verkennen, 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 2013, 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:

### Philippe Helleputte

62 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 de afdeling verkavelingen van de Groep, is Gedelegeerd Bestuurder van Lotinvest Development, Bestuurder van een aantal dochterondernemingen van de Groep IMMOBEL en lid van het Uitvoerend Comité sinds 1987. Hij is Licentiaat in de Rechten (UCL), lid van het BIV en Adviseur-Generaal bij BVS.



### Christian Karkan

50 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 gespecialiseerd 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.



### Philippe Opsomer

51 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 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 Handelsongenieur (Solvay Business School 1987).



## HET UITVOEREND COMITÉ

Het Uitvoerend Comité staat in voor het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook voor het dagelijks beheer van de activiteiten. Het ontwikkelt en implementeert het beleid van IMMOBEL, dat volgens de CEO onder de bevoegdheid valt 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 human resources, juridische, fiscale, boekhoudkundige en financiële kwesties.

### Samenstelling:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,  
Pierre DELHAISE<sup>1</sup>,  
Bartłomiej HOFMAN<sup>2</sup>,  
Philippe HELLEPUTTE<sup>3</sup>,  
Christian KARKAN<sup>4</sup>,  
Sophie LAMBRIGHS<sup>5</sup>,  
Jean-Louis MAZY<sup>6</sup>,  
Joëlle MICHA<sup>7</sup>,  
Paul MUYLDERMANS<sup>8</sup> en  
Philippe OPSOMER<sup>9</sup>, Leden.

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

Het curriculum vitae van de Leden 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 sprl; Head of Development.
5. Sedert 7 januari 2013; Vaste vertegenwoordiger van ZOU2 sprl; Adviseur.
6. Vaste vertegenwoordiger van JEAN-LOUIS MAZY sprl; Adviseur.
7. Permanent vertegenwoordiger van JOMI sprl; Head of Corporate Affairs. Verzorgt het Secretariaat-Generaal van de Raad van Bestuur en van de Comités van het Bestuur, alsook dat van de filialen van IMMOBEL. Zij is eveneens Compliance Officer van IMMOBEL.
8. Vaste vertegenwoordiger van PAUL MUYLDERMANS bvba; Head of Project Management.
9. Vaste vertegenwoordiger van ASAP CONSULTING sprl; Head of Finance en verzorgt het Secretariaat van het Management Comité.

#### Pierre Delhaise

63 jaar, begon in 1984 bij IMMOBEL als juridisch adviseur, 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 sinds de oprichting van het Instituut. 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).



#### Bartlomiej Hofman

39 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).



#### Sophie Lambrighs

42 jaar, 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 in 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).

#### Joëlle Micha

44 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 Advocate bij Loeff Claey's 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 eveneens Bestuurder van vennootschappen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.



#### Jean-Louis Mazy

58 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) en was 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.



#### Paul Muyldermans

59 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).

## INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

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 Belgische Corporate Governance Code 2009 en de Wet van 6 april 2010 (CG Wet).

Verder definieert het IFRS 7 aanvullende eisen op het gebied van het risicobeheer i.v.m. financiële instrumenten.

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 niveau van detail).

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, van retail/handel. IMMOBEL heeft tot doel om via deze drie activiteitsgebieden een gediversifieerde portefeuille van projecten te beheren en om vastgoedprojecten te ontwerpen, te beheren en te promoten die waarde creëren op lange termijn, die zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

#### Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een IAC, een AFC, 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 ethische principes en de integriteit, van toepassing voor elke Bestuurder, maar ook voor de leden van het Management Comité en van het Uitvoerend Comité alsook voor alle medewerkers en externe betrokkenen omschrijft. 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, investeringen 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 stelselmatige "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, wordt minstens twee keer per jaar uitgevoerd door de Head of Finance. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt aan de beheersorganen voorgelegd,
- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de beheersorganen,
- 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 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 wordt uitbesteed aan een partner die er contractueel toe gehouden is een strikte procedure te volgen betreffende de invoering van een betrouwbaar en beveiligd informatie maintenancesysteem.

De boekhouding wordt, voor de meeste entiteiten van de groep IMMOBEL, uitbesteed aan een bedrijf gespecialiseerd in financiële diensten. De boekhouding wordt gevoerd op de ERP van IMMOBEL, het geïntegreerd managementsoftwarepakket Navision. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft echter instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen. De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de Vennootschap. De communicatie loopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan het personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die meestal door de Gedelegeerd Bestuurder ondertekend is.

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

## TOEZICHT EN MONITORING

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

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

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

## REGLEMENTERINGEN EN PROCEDURES

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

In 2013 pasten de Bestuurders de procedure toe 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, en dit in het kader van overleg over de mogelijke ontbinding van de verkoop van aandelen van de vennootschap eigenaar van het Cedet gebouw ("Unwinding option").

Er heeft ook een transactie plaatsgehad tussen een medewerker van de Groep en de vennootschap IMMOBEL.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

#### **BEORDELING VAN DE MAATREGELEN DIE DE VENNOOTSCHAP NAM IN HET KADER VAN DE RICHTLIJN BETREFFENDE HANDEL MET VOORKENNIS EN MARKTMANIPULATIE.**

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

Deze regels werden aangevuld met een interne nota met een overzicht van de belangrijkste verplichtingen terzake, onder meer rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, om de betrokkenen bewust te maken van hun verplichtingen.

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

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

#### **INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL**

| 31 DECEMBER 2013 | 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 emitenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, werd IMMOBEL door volgende Aandeelhouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden (per 17 oktober 2013):

| AANDEELHOUDERS  | STEMRECHTEN | % V/H AANDELEN-TOTAAL |
|---|-------------|-----------------------|
| CRESIDA INVESTMENT S.à r.l. met maatschappelijke zetel te L-1469 Luxembourg, Rue Ermesinde 67           | 1 230 398   | 29,85%                |
| CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178 | 208 516     | 5,06%                 |



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

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 23 mei 2013 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.

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 de vervanging van de Bestuurders, alsook op de wijziging van de Statuten van de Vennootschap** zijn deze voorzien door het W. Venn., zowel als door het Corporate Governance Charter van IMMOBEL.

De **clausules inzake verandering van controle**, opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen, werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 23 mei 2013, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn.

## 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 93 900 EUR (exclusief BTW). De honoraria met betrekking tot het nazicht van de statutaire jaarrekeningen van de filialen bedroegen 91 100 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:

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

# BEZOLDIGINGS- VERSLAG

## **A. PROCEDURE IN 2013 TOEGEPAST OM HET BEZOLDIGINGSBELEID UIT TE WERKEN**

### **VAN DE BESTUURDERS**

In 2013 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](http://www.immobel.be)).

■ Het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierna "BBC") doet uitvoerige voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders,

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

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders 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 van een Comité of van de Raad van Bestuur. 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.

Het mandaat van de uitvoerende Bestuurders kan ook bezoldigd worden in hun hoedanigheid van Lid van de Raad van Bestuur. 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 voor IMMOBEL uitoefenen en overeenkomstig het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders en voor het Management Comité.

In 2013 werd geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid.

### **VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ**

In 2013 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](http://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, na het 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 (rekening houdend met het feit dat de uiteindelijke beslissing zal worden genomen na evaluatie

van de prestaties met het oog op de doelstellingen/ de prestatie criteria). 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:

- IMMOBEL voortdurend de mogelijkheid te bieden, rekening houdend met het concurrentiekader waarin ze werkt, bedrijfsleiders van hoog niveau met een sterk potentieel aan te trekken, te motiveren en aan zich te binden,
- de verwezenlijking van ambitieuze prestatiedoelstellingen aan te moedigen, opdat de belangen van de bedrijfsleiders en van de Aandeelhouders met elkaar zouden overeenstemmen, op korte, middellange en lange termijn,
- zowel de relevante individuele bijdragen als de collectieve goede prestaties te stimuleren, te erkennen en te belonen.

In 2013 werd geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Management Comité.

## **PROCEDURE TOEGEPAST IN 2013 VOOR DE BEPALING VAN DE INDIVIDUELE BEZOLDIGING**

### **VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

- De Raad van Bestuur duidt een Voorzitter onder zijn Leden aan. De Raad van Bestuur benoemt zijn Voorzitter op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen. Hij moet in het bijzonder gerespecteerd en als dusdanig erkend worden door de financiële wereld en door de publieke gezagsdragers (lokale, regionale en federale), en hierdoor eveneens beschikken over een netwerk dat tevens op geografisch niveau het respect van IMMOBEL afdwingt,
- De Voorzitter neemt, zo nodig met de steun van de Comités die de Raad van Bestuur oprichtte, de leidende rol in alle initiatieven die bedoeld zijn om de goede werking van de Raad van Bestuur overeenkomstig dit Reglement veilig te stellen,
- Sedert boekjaar 2011 bedraagt de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur 200 000 EUR per jaar voor zijn verantwoordelijkheden als Voorzitter van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, en 250 000 EUR 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 behoort de Voorzitter van de Raad van Bestuur, in het bijzonder, toe om:

- nauwe relaties met de Gedelegeerd Bestuurder te onderhouden en hem steun en advies te geven, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder,

- toe te zien op de optimale samenstelling van de Raad van Bestuur. Hij geeft de aanzet tot en leidt de processen voor:

- (i) de bepaling van de vereisten inzake onafhankelijkheid, bevoegdheid en bekwaamheden van de Bestuurders van IMMOBEL,
- (ii) de benoeming of herverkiezing van de Bestuurders en van de Leden van de Comités opgericht door de Raad van Bestuur,
- (iii) de beoordeling van de doeltreffendheid van de Raad van Bestuur in zijn geheel.

- zich te vergewissen van de kwaliteit en de doeltreffendheid van de activiteiten van de Raad van Bestuur:

- (i) door het beheer van de kalender van de vergaderingen van de Raad van Bestuur. De Voorzitter bepaalt, in overleg met de Gedelegeerd Bestuurder, de kalender van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van zijn Comités,
- (ii) door het voorbereiden, voorzitten en leiden van de vergaderingen van de Raad van Bestuur,
- (iii) door toezicht te houden op en te waken over de kwaliteit van de voortdurende wisselwerking en de dialoog bij de Raad van Bestuur. De Voorzitter ziet er op toe dat de Raad van Bestuur steeds op de hoogte blijft van de basisaspecten van de strategie, van de activiteiten en van de financiële toestand van IMMOBEL.

- de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders voor te zitten en te leiden, en toe te zien dat deze vlot verlopen.

### **VAN DE ANDERE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS**

- Op 27 augustus 2008 besliste de Raad van Bestuur om vanaf het boekjaar 2008, de Bestuurders (de Voorzitter van de Raad uitgezonderd) als volgt te bezoldigen: toekenning van vaste jaarlijkse vergoedingen van 12 500 EUR per Bestuurder en per lid-

maatschap 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 heren Maciej DROZD en Maciej DYJAS die de referentie-aandeelhouder vertegenwoordigen, worden aan deze laatste doorgestort,

- I 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,
- I De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reis- en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comité's. 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.

#### VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ

- I 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,
- I 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,
- I De variabele bezoldiging wordt vastgesteld, op voorstel van het BBC, gedurende de Raad van Bestuur die de Jaarrekening per 31 december van het afgelopen boekjaar vaststelt.

### BEDRAG VAN DE BEZOLDIGINGEN EN ANDERE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS TOEGEKENDE VOORDELEN AAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS, DOOR IMMOBEL OF DOOR EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP (ONVERANDERD IN 2013)

Het individuele bedrag van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor het boekjaar 2013 wordt vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn bruto bedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

|                                 | AANWEZIGHEDEN     |                 |                 |                 |                 | BEZOLDIGING              |
|---------------------------------|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
|                                 | RVB               | AFC             | BBC             | IAC             | COB             |                          |
| Baron Buysse                    | 10/11             | 4/4 (genodigde) | 2/2 (genodigde) | 4/4 (genodigde) | 3/6 (genodigde) | 200 000 EUR <sup>1</sup> |
| Baron Buysse                    | Supervisory Board |                 |                 |                 |                 | 250 000 EUR <sup>2</sup> |
| GAËTAN PIRET sprl <sup>3</sup>  | 11/11             | 4/4 (genodigde) | 2/2 (genodigde) | 4/4             | 5/6 (genodigde) | Zie pagina 83            |
| ARSEMA sprl <sup>4</sup>        | 9/11              | 4/4             | 2/2             | -               | 6/6             | 50 000 EUR               |
| Maciej Drozd                    | 11/11             | 4/4             | -               | -               | -               | 12 500 EUR               |
| Maciej Dyjas                    | 10/11             | -               | -               | 2/4             | -               | 12 500 EUR               |
| Dany Dwek <sup>5</sup>          | 10/11             | -               | 2/2             | 4/4             | -               | 12 500 EUR               |
| Marc Grosman                    | 5/11              | -               | -               | 4/4             | -               | 12 500 EUR               |
| Marek Modecki                   | 10/11             | -               | 1/2             | -               | 6/6             | 25 000 EUR               |
| Wilfried Verstraete             | 7/11              | 4/4             | -               | 4/4             | 4/6             | 50 000 EUR               |
| Laurent Wasteels                | 9/11              | -               | 1/2             | -               | 6/6             | 25 000 EUR               |
| <b>Totale bruto bezoldiging</b> |                   |                 |                 |                 |                 | <b>650 000 EUR</b>       |

1. voor zijn prestaties bij IMMOBEL (België).

2. voor zijn prestaties bij IMMOBEL Poland.

3. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Gaëtan PIRET

4. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Didier BELLENS

5. Heeft ontslag ingediend per 23 december 2013.

### BEZOLDIGING VAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER EN VAN DE ANDERE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2013

#### 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:

- I een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de rentabiliteit van het eigen vermogen,

■ 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.

De variabele kwalitatieve bezoldiging is gebaseerd op twee soorten criteria:

■ de optimale realisatie van de projecten alsook het beheer en de controle van de risico's. Deze elementen worden geanalyseerd rekening houdend bijvoorbeeld met de vergunningen, de huurovereenkomsten, de verkopen, de financieringen, etc,

■ de persoonlijke betrokkenheid, motivatie en uitvoering van het besluit tegenover het desbetreffende ontwikkelde project alsook tegenover de Vennootschap.

#### HET RELATIEVE BELANG VAN DE VERSCHILLENDE BESTANDELEN VAN DE BEZOLDIGING

Voor de Leden van het Management Comité wordt 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 globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2013 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Management Comité tussen 1 januari en 31 december 2013, vertegenwoordigde het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder 40,10% van de totale basisbezoldiging voor 2013, en deze voor de andere Leden 21,60% van de totale basisbezoldiging (indien de doelstellingen voor 100% werden bereikt, had het variabel gedeelte van de globale bezoldiging 44,40% kunnen bedragen voor de Gedelegeerd Bestuurder en 38% voor de andere Leden van het Comité).

Voor 2013 (variabele bezoldiging opeisbaar in 2014) 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 2013 en wordt het 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwart van de variabele bezoldiging van 2013 toegekend, voor zover de doelstellingen verbonden aan deze variabele bezoldiging werden verwezenlijkt, respectievelijk over een periode van twee jaar (2013-2014) en over een periode van drie jaar (2013-2014-2015). Voor deze spreiding, is de gecumuleerde rendabiliteit van het eigen vermogen over de twee of drie geanalyseerde perioden het kwantitatief criterium waarmee rekening wordt gehouden.

#### BEZOLDIGINGEN EN ANDERE VOORDELEN, DIE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS WORDEN TOEGEKEND AAN DE GEDELEGEERD BESTUURDER EN AAN DE ANDERE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ

|                                | GEDELEGEERD<br>BESTUURDER<br>VOORZITTER<br>VAN HET<br>MANAGEMENT<br>COMITÉ | LEDEN <sup>1</sup> VAN HET<br>MANAGEMENT<br>COMITÉ |
|--------------------------------|--|--|
| Basisbezoldiging               | 507 146,70 EUR   | 868 534,75 EUR                                     |
| Variabele bezoldiging          | 203 139,93 EUR   | 187 642,87 EUR                                     |
| Individuele pensioentoezegging | Nihil  | 54 833,80 EUR                                      |
| Bedrijfswagen                  | 24 000,00 EUR  | 23 176,85 EUR                                      |
| Andere voordelen               | Nihil  | Nihil  |

1. Christian Karkan, Philippe Helleputte, Philippe Opsomer.

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 van het Management Comité (Gedelegeerd Bestuurder) 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.

#### BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

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

Er vindt periodiek een evaluatie van de bijdrage van elke **Bestuurder** plaats, om de samenstelling van de Raad van Bestuur aan te passen op basis



van de gewijzigde omstandigheden. De prestatie van de individuele Bestuurders wordt beoordeeld in het kader van de herverkiezingsprocedure.

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

De individuele bezoldiging van de **Leden van het Management Comité** wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, en na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder.

Er is een variabele bezoldiging voor 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.

#### **AANTAL EN BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE (OPTIES OP) AANDELEN/WARRANTS – “INCENTIVES”**

Het mandaat van Lid van het Management Comité houdt geen recht op aandelen, op aandelenopties noch enig ander recht om aandelen te verwerven, in.

#### **INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE TWEE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN**

Zoals in 2013 zal de kwantitatieve variabele bezoldiging enkel gebaseerd zijn op de rendabiliteit van het eigen vermogen (Return on Equity). Daarentegen wordt de kwalitatieve variabele bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen behaald gedurende het afgelopen boekjaar.

#### **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 of enig ander recht op verwerving van 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 in het algemeen afsluiten 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 |
| Philippe HELLEPUTTE | 18 maanden |
| Christian KARKAN    | 18 maanden |
| Philippe OPSOMER    | 12 maanden |

##### **TERUGVORDERINGSRECHT**

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

|            |   |
|------------|---|
| <b>87</b>  | <b>GECONSOLIDEERDE JAARREKENING</b>   |
| 87         | GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN                         |
| 88         | GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE  |
| 89         | GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT   |
| 90         | GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN  |
| 91         | BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN   |
| 97         | TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING   |
| 97         | Wijziging van boekhoudmethode : toepassing van de herziene versie van IAS 19 “personeelsbeloningen” |
| 98         | 1. Sectoriële informatie - Financiële gegevens per sector   |
| 100        | 2. Omzet  |
| 100        | 3. Overige bedrijfsopbrengsten  |
| 100        | 4. Kostprijs van de omzet   |
| 101        | 5. Personeelskosten   |
| 101        | 6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa                                      |
| 101        | 7. Overige bedrijfskosten   |
| 102        | 8. Financieel resultaat   |
| 103        | 9. Belastingen op het resultaat   |
| 103        | 10. Resultaat per aandeel   |
| 104        | 11. Immateriële vaste activa  |
| 104        | 12. Materiële vaste activa  |
| 104        | 13. Vastgoedbeleggingen   |
| 105        | 14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen  |
| 105        | 15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop   |
| 105        | 16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen   |
| 106        | 17. Voorraden   |
| 107        | 18. Handelsvorderingen  |
| 108        | 19. Overige vlottende activa  |
| 109        | 20. Informatie betreffende netto financiële schuld  |
| 112        | 21. Eigen vermogen  |
| 113        | 22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen   |
| 114        | 23. Voorzieningen   |
| 115        | 24. Handelsschulden   |
| 115        | 25. Overige vlottende passiva   |
| 116        | 26. Schommeling van het bedrijfskapitaal  |
| 117        | 27. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen  |
| 117        | 28. Informatie over de verbonden partijen   |
| 118        | 29. Gebeurtenissen na de afsluiting   |
| 119        | 30. Joint ventures  |
| 120        | 31. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen                             |
| 123        | VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN  |
| 124        | VERSLAG VAN DE COMMISSARIS  |
| <b>125</b> | <b>STATUTAIRE JAARREKENING</b>  |
| 125        | FINANCIËLE POSITIE  |
| 126        | TOTAAL RESULTAAT  |
| 126        | RESULTAATVERWERKING   |
| 127        | SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS   |



# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IN DUIZENDEN EURO)

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

|   | NOTA'S    | 31-12-2013     | 31-12-2012<br>HERWERKT |
|---|-----------|----------------|------------------------|
| <b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>  |           | <b>65 114</b>  | <b>133 706</b>         |
| Omzet   | 2         | 53 847         | 126 771                |
| Overige bedrijfsopbrengsten   | 3         | 11 267         | 6 935                  |
| <b>BEDRIJFSKOSTEN</b>   |           | <b>-54 543</b> | <b>-114 333</b>        |
| Kostprijs van de omzet  | 4         | -35 152        | -95 135                |
| Personeelskosten  | 5         | -7 982         | -8 013                 |
| Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa<br>(met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)                      | 6         | -435           | -675                   |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen  | 13        | -60            | 377                    |
| Overige bedrijfskosten  | 7         | -10 914        | -10 887                |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>  |           | <b>10 571</b>  | <b>19 373</b>          |
| Renteopbrengsten  |           | 293            | 465                    |
| Rentelasten   |           | -9 193         | -6 529                 |
| Overige financiële opbrengsten  |           | 71             | 57                     |
| Overige financiële kosten   |           | -441           | -784                   |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>   | <b>8</b>  | <b>-9 270</b>  | <b>-6 791</b>          |
| Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen   |           | 189            | 23                     |
| <b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE<br/>BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>   |           | <b>1 490</b>   | <b>12 605</b>          |
| Belastingen   | 9         | -20            | -910                   |
| <b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>  |           | <b>1 470</b>   | <b>11 695</b>          |
| <b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>   |           | <b>1 470</b>   | <b>11 695</b>          |
| Aandeel van de minderheidsbelangen  |           | -1             | -10                    |
| <b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>  |           | <b>1 471</b>   | <b>11 705</b>          |
| <b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>   |           | <b>1 470</b>   | <b>11 695</b>          |
| <b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen<br/>worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>      |           | <b>-99</b>     | <b>827</b>             |
| Omrekeningsverschillen  |           | -99            | 1 083                  |
| Omrekeningsverschillen - later hergebruik in de resultatenrekening  |           | -              | -256                   |
| <b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen<br/>worden hergebruikt in de resultatenrekening</b> |           | <b>-208</b>    | <b>-330</b>            |
| Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen  |           | -208           | -330                   |
| <b>Uitgestelde belastingen</b>  |           | <b>-</b>       | <b>-</b>               |
| <b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>  |           | <b>-307</b>    | <b>497</b>             |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>   |           | <b>1 163</b>   | <b>12 192</b>          |
| Aandeel van de minderheidsbelangen  |           | -1             | -10                    |
| <b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>  |           | <b>1 164</b>   | <b>12 202</b>          |
| <b>NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR)<br/>(BASIS EN VERWATERD)</b>   | <b>10</b> | <b>0,36</b>    | <b>2,84</b>            |
| <b>GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR)<br/>(BASIS EN VERWATERD)</b>  |           | <b>0,28</b>    | <b>2,96</b>            |

# GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

| ACTIVA   | NOTA'S        | 31-12-2013        | 31-12-2012<br>HERWERKT         | 31-12-2011<br>HERWERKT         |
|--|---------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                            |               | <b>6 517</b>      | <b>7 693</b>                   | <b>5 844</b>                   |
| Immateriële vaste activa                       | 11            | 95                | 36                             | 47                             |
| Materiële vaste activa                         | 12            | 1 024             | 1 255                          | 1 214                          |
| Vastgoedbeleggingen                            | 13            | 2 603             | 2 663                          | 2 286                          |
| Investerings in de geassocieerde ondernemingen | 14            | 1 097             | 1 069                          | 1 254                          |
| Financiële activa beschikbaar voor verkoop     | 15            | 0                 | 1 300                          | 77                             |
| Uitgestelde belastingvorderingen               | 16            | 1 444             | 1 117                          | 717                            |
| Overige vaste activa                           |               | 254               | 253                            | 249                            |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                        |               | <b>520 447</b>    | <b>409 874</b>                 | <b>400 954</b>                 |
| Voorraden                                      | 17            | 464 655           | 359 924                        | 327 863                        |
| Handelsvorderingen                             | 18            | 9 063             | 12 816                         | 10 956                         |
| Fiscale vorderingen                            |               | 391               | 376                            | 5                              |
| Overige vlottende activa                       | 19            | 14 944            | 9 840                          | 15 166                         |
| Geldmiddelen en kasequivalenten                | 20            | 31 394            | 26 918                         | 46 964                         |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                           |               | <b>526 964</b>    | <b>417 567</b>                 | <b>406 798</b>                 |
| <b>EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>        | <b>NOTA'S</b> | <b>31-12-2013</b> | <b>31-12-2012<br/>HERWERKT</b> | <b>31-12-2011<br/>HERWERKT</b> |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>                   | <b>21</b>     | <b>183 177</b>    | <b>187 731</b>                 | <b>182 752</b>                 |
| <b>EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL</b>     |               | <b>183 168</b>    | <b>187 775</b>                 | <b>182 785</b>                 |
| Kapitaal                                       |               | 60 302            | 60 302                         | 60 302                         |
| Ingehouden winsten                             |               | 122 710           | 127 010                        | 122 517                        |
| Reserves                                       |               | 156               | 463                            | -34                            |
| <b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>                     |               | <b>9</b>          | <b>-44</b>                     | <b>-33</b>                     |
| <b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>              |               | <b>152 396</b>    | <b>136 224</b>                 | <b>112 684</b>                 |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen      | 22            | 916               | 685                            | 339                            |
| Voorzieningen                                  | 23            | 30                | 11                             | 2 997                          |
| Financiële schulden                            | 20            | 151 450           | 135 528                        | 109 348                        |
| <b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>              |               | <b>191 391</b>    | <b>93 612</b>                  | <b>111 362</b>                 |
| Voorzieningen                                  | 23            | 1 295             | 1 785                          | 1 479                          |
| Financiële schulden                            | 20            | 148 757           | 51 788                         | 74 330                         |
| Handelsschulden                                | 24            | 20 729            | 21 509                         | 20 883                         |
| Fiscale schulden                               |               | 309               | 1 424                          | 1 476                          |
| Afgeleide financiële instrumenten              | 20            | 473               | 2 132                          | 1 807                          |
| Overige kortlopende passiva                    | 25            | 19 828            | 14 974                         | 11 387                         |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> |               | <b>526 964</b>    | <b>417 567</b>                 | <b>406 798</b>                 |

# GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

|  | NOTA'S | 31-12-2013      | 31-12-2012<br>HERWERKT |
|--|--------|-----------------|------------------------|
| Bedrijfsresultaat  |        | 10 571          | 19 373                 |
| Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa                                | 6      | 435             | 675                    |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen                                       | 13     | 60              | -377                   |
| Wijziging van voorzieningen  | 7, 23  | -448            | -2 664                 |
| <b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN<br/>VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b> |        | <b>10 618</b>   | <b>17 007</b>          |
| Schommeling van het bedrijfskapitaal   | 26     | -100 567        | -21 725                |
| <b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN<br/>VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b>        |        | <b>-89 949</b>  | <b>-4 718</b>          |
| Betaalde rente   | 8      | -9 730          | -10 016                |
| Betaalde belastingen   | 9      | -1 477          | -1 733                 |
| <b>NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>   |        | <b>-101 156</b> | <b>-16 467</b>         |
| Verkoop van deelnemingen   | 14     | 1 300           | 220                    |
| Aanschaffingen van vaste activa  |        | -104            | -286                   |
| <b>NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>   |        | <b>1 196</b>    | <b>-66</b>             |
| Nieuwe leningen  | 20     | 125 915         | 81 442                 |
| Terugbetaling leningen   | 20     | -15 631         | -77 804                |
| Ontvangen rente  | 8      | 293             | 465                    |
| Overige financieringskasstromen  | 8      | -370            | -403                   |
| Betaalde bruto dividenden  |        | -5 771          | -7 213                 |
| <b>NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>  |        | <b>104 436</b>  | <b>-3 513</b>          |
| <b>TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN<br/>EN KASEQUIVALENTEN</b>                    |        | <b>4 476</b>    | <b>-20 046</b>         |
| <b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>                            |        | <b>26 918</b>   | <b>46 964</b>          |
| <b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                            |        | <b>31 394</b>   | <b>26 918</b>          |

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



# GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

|   | KAPITAAL      | INGEHOUDEN<br>WINSTEN | RESERVE IN<br>VERBAND MET<br>KASSTROOM-<br>AFDEKKING | RESERVE IN<br>VERBAND MET<br>PENSIOEN-<br>PLANNEN | EIGEN VERMOGEN<br>TOEREKENBAAR<br>AAN DE GROEP | MINDERHEIDS-<br>BELANGEN | TOTAAL EIGEN<br>VERMOGEN |
|---|---------------|-----------------------|--|---|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>2012</b>                               |               |                       |  |   |  |                          |                          |
| <b>SALDO PER 01-01-2012</b>               | <b>60 302</b> | <b>122 517</b>        | <b>-418</b>  | <b>424</b>  | <b>182 825</b>                                 | <b>-33</b>               | <b>182 792</b>           |
| Herziening IAS19                          | -             | -                     | -  | -40   | -40  | -                        | -40                      |
| <b>SALDO NA HERZIENING</b>                | <b>60 302</b> | <b>122 517</b>        | <b>-418</b>  | <b>384</b>  | <b>182 785</b>                                 | <b>-33</b>               | <b>182 752</b>           |
| Totaal globaal resultaat van het boekjaar | -             | 11 705                | 827  | -330  | 12 202   | -10                      | 12 192                   |
| Betaalde bruto dividenden                 | -             | -7 213                | -  | -   | -7 213   | -                        | -7 213                   |
| Andere bewegingen                         | -             | 1                     | -  | -   | 1  | -1                       | -                        |
| <b>SCHOMMELINGEN<br/>VAN HET BOEKJAAR</b> | <b>-</b>      | <b>4 493</b>          | <b>827</b>   | <b>-330</b>                                       | <b>4 990</b>                                   | <b>-11</b>               | <b>4 979</b>             |
| <b>SALDO PER 31-12-2012</b>               | <b>60 302</b> | <b>127 010</b>        | <b>409</b>   | <b>54</b>   | <b>187 775</b>                                 | <b>-44</b>               | <b>187 731</b>           |
| <b>2013</b>                               |               |                       |  |   |  |                          |                          |
| <b>SALDO PER 01-01-2013</b>               | <b>60 302</b> | <b>127 010</b>        | <b>409</b>   | <b>54</b>   | <b>187 775</b>                                 | <b>-44</b>               | <b>187 731</b>           |
| Totaal globaal resultaat van het boekjaar | -             | 1 471                 | -99  | -208  | 1 164  | -1                       | 1 163                    |
| Betaalde bruto dividenden                 | -             | -5 771                | -  | -   | -5 771   | -                        | -5 771                   |
| Andere bewegingen                         | -             | -                     | -  | -   | -  | 54                       | 54                       |
| <b>SCHOMMELINGEN VAN<br/>HET BOEKJAAR</b> | <b>-</b>      | <b>-4 300</b>         | <b>-99</b>   | <b>-208</b>                                       | <b>-4 607</b>                                  | <b>53</b>                | <b>-4 554</b>            |
| <b>SALDO PER 31-12-2013</b>               | <b>60 302</b> | <b>122 710</b>        | <b>310</b>   | <b>-154</b>                                       | <b>183 168</b>                                 | <b>9</b>                 | <b>183 177</b>           |

# 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 27 maart 2014 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2013:

- || IFRS 13 *Waardering tegen reële waarde* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013),
- || IAS 19 (herzien 2011) *Personeelsbeloningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013),
- || Verbeteringen aan IFRS (2009-2011) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013),
- || Aanpassing van IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS – *Ernstige hyperinflatie en verwijdering van vaste data voor eerste toepassers* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013),
- || Aanpassing van IFRS 1 Eerste toepassing van IFRS – *Overheidsleningen* (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 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: Realisatie van onderliggende activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013),
- || IFRIC 20 *Afgravingskosten tijdens de productiefase van een dagbouwmine* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2013).

De toepassing van deze standaarden en interpretaties heeft geen significant effect op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, met uitzondering van de toepassing van de herziening van IAS 19 *Personeelsbeloningen*, waarvan de effect wordt gepresenteerd in de toelichting.

### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2013

- || IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie),
- || 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 belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| IFRS 14 *Gereguleerde uitgestelde rekeningen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016),

|| IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie),

|| Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie),

|| Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Beleggingsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie),

|| Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| Aanpassing van IAS 36 – *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| Aanpassing van IAS 39 – *Financiële instrumenten – Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014),

|| IFRIC 21 – *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie).

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.

De impact van deze toepassing op de geconsolideerd overzicht van de financiële positie per 31 december 2013 is vermeld in toelichting 30.

De toepassing van IFRS 12 zal leiden tot bijkomende toelichtingen, namelijk voor wat betreft de joint ventures. De Groep verwacht geen ingrijpende wijzigingen vanwege de toepassing van de andere normen.

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

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

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

#### Negatieve goodwill

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

### 5. VREEMDE MUNTEN

#### OMREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN

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

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

## **TRANSACTIES IN VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP**

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

## **6. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**

De immateriële vaste activa worden geboekt op de balans als het waarschijnlijk is dat de verwachte economische voordelen in de toekomst die toegeschreven kunnen worden aan de activa zullen terugkomen naar de Vennootschap en als de kostprijs van deze activa betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

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

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

## **7. MATERIËLE VASTE ACTIVA**

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

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

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur 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) worden aanvankelijk gewaardeerd tegen de kostprijs om vervolgens omgerekend 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.

## **THESAUURIE EN EQUIVALENTEN VAN DE THESAUURIE**

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**

*Kasstroomen* zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

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

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

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

De kasstromen uit bedrijfsactiviteiten als gevolg van de overname van ondernemingen die toegewijd zijn aan projecten bedragen 31 534 KEUR voor het boekjaar 2013 (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, mits 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.

## **HANDELSCHULDEN**

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 aanschafprijs 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 waarschijnlijkheid 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 vermeld 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 toegezegde 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. INVESTERINGSSUBSIDIES**

De ontvangen investeringssubsidies 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 uit 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 verkoopscontract verschillende onderscheiden delen omvat, waarvan de levering afzonderlijk is, wordt de opname van de verkoopsopbrengsten voor deze delen afzonderlijk verwerkt.

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

Voor zover een verkoopscontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) niet beantwoordt aan de definitie van een onderhanden project in opdracht van derden, wordt de verkoopsopbrengst 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 de waardevermindering 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 waardevermindering opgenomen was door deze activa (thesauriegenererende eenheid). Op goodwill wordt geen enkele terugname van waardevermindering geboekt.

## 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 dekkingsinstrument 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 geëvalueerd als aangehouden voor verkoop. Een dergelijk component vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch gebied die operationeel en voor financiële verslaggevingdoelinden duidelijk kunnen worden onderscheiden. Het netto resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van het eventuele resultaat bij verkoop en belastingen) wordt afzonderlijk van de voortgezette bedrijfsactiviteiten in de winst- en verliesrekening gepresenteerd.

## 21. VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

### 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 voorraden 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.

### ORDELEN

De Groep bepaalt of hij controle, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis op investeringen heeft; hij moet ook oordelen wanneer dergelijke controle of invloed niet meer van toepassing is (bijvoorbeeld wanneer een onderneming toegewijd aan één project verkocht wordt aan een derde partij).

Bij het verwerven van controle over een onderneming, oordeelt de Groep of de overname al dan niet een bedrijfscombinatie is. In de meeste gevallen, zijn aanschaffingen van project ondernemingen geen bedrijfscombinaties.

## 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. SECTORIËLE 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 budgetten.

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

# TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

## WIJZIGING VAN BOEKHOUDMETHODE : TOEPASSING VAN DE HERZIENE VERSIE VAN IAS 19 "PERSONEELSBELONINGEN"

De Groep past vanaf 1 januari 2013 de bepalingen van de norm van de gewijzigde IAS 19 "Personeelsbeloningen" toe, die meerdere wijzigingen inzake boekhoudkundige verwerking van de pensioenverplichtingen inhoudt :

- ▮ de erkenning op de geconsolideerde balans van alle pensioenverplichtingen toegekend aan de werknemers van de Groep. De corridor methode alsook de mogelijkheid om de kosten over de verstreken diensttijd gelinkt aan de gemiddelde verkrijgingsperiode van de pensioenrechten via de winst en verlies rekening te verwerken is afgeschaft,
- ▮ de interest opbrengsten ter dekking van de pensioenverplichting worden berekend met dezelfde verdisconteringsvoet als voor de pensioenverplichtingen,
- ▮ de impact door aanpassingen van de pensioenregeling dient in de winst en verlies rekening te worden verwerkt,
- ▮ de erkenning van de herwaarderingsimpact in andere elementen van het globaal resultaat : actuariel resultaat van de verplichting, over- of onderrendement van de activa, zijnde het verschil tussen het effectief rendement en de actuariële waarde van de verplichting alsook het effect van het activaplafond.

Gepubliceerde financiële staten werden derhalve gewijzigd en werden als volgt beïnvloed :

|   | 31-12-2011<br>GEPUBLICEERD | IMPACT<br>HERZIENING IAS 19 | 31-12-2011<br>NA HERZIENING | 31-12-2012<br>GEPUBLICEERD | IMPACT<br>HERZIENING IAS 19 | 31-12-2012<br>NA HERZIENING |
|---|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>EIGEN VERMOGEN, WAARVAN :</b>          | <b>182 792</b>             | <b>-40</b>                  | <b>182 752</b>              | <b>187 811</b>             | <b>-80</b>                  | <b>187 731</b>              |
| Ingehouden winsten                        | 122 517                    |                             | 122 517                     | 127 024                    | -14                         | 127 010                     |
| Reserve in verband met pensioen-plannen   | 424                        | -40                         | 384                         | 120                        | -66                         | 54                          |
| <b>VERPLICHTINGEN, WAARVAN :</b>          |                            |                             |                             |                            |                             |                             |
| Pensioenen en soortgelijke verplichtingen | 299                        | 40                          | 339                         | 605                        | 80                          | 685                         |

## 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 |                               |
|---|---------------|-----------------------|-------------------|-------------------------------|
|   | 31-12-2013    | 31-12-2012<br>HERWERT | 31-12-2013        | 31-12-2012<br>HERWERT         |
| <b>KANTOREN</b>   |               |                       |                   |                               |
| België  | 8 958         | 59 039                | -1 953            | 4 711                         |
| Groothertogdom Luxemburg                                    | -             | -                     | 1 822             | 842                           |
| Polen   | -             | 19 091                | -638              | 8 590                         |
| <b>SUBTOTAAL KANTOREN</b>                                   | <b>8 958</b>  | <b>78 130</b>         | <b>-769</b>       | <b>14 143</b>                 |
| <b>RESIDENTIEEL</b>   |               |                       |                   |                               |
| België  | 17 410        | 18 585                | 4 666             | 394                           |
| Groothertogdom Luxemburg                                    | 9 098         | 16 220                | 1 318             | 2 179                         |
| Polen   | 3 275         | 2 417                 | 52                | -                             |
| <b>SUBTOTAAL RESIDENTIEEL</b>                               | <b>29 783</b> | <b>37 222</b>         | <b>6 036</b>      | <b>2 573</b>                  |
| <b>VERKAVELING</b>  |               |                       |                   |                               |
| België  | 15 106        | 11 419                | 5 304             | 2 657                         |
| <b>SUBTOTAAL VERKAVELING</b>                                | <b>15 106</b> | <b>11 419</b>         | <b>5 304</b>      | <b>2 657</b>                  |
| <b>TOTAAL GECONSOLIDEERD</b>                                | <b>53 847</b> | <b>126 771</b>        | <b>10 571</b>     | <b>19 373</b>                 |
| België  | 41 474        | 89 043                | 8 017             | 7 762                         |
| Groothertogdom Luxemburg                                    | 9 098         | 16 220                | 3 140             | 3 021                         |
| Polen   | 3 275         | 21 508                | -586              | 8 590                         |
|   |               |                       | <b>31-12-2013</b> | <b>31-12-2012<br/>HERWERT</b> |
| Financieel resultaat  |               |                       | -9 270            | -6 791                        |
| Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen |               |                       | 189               | 23                            |
| Belastingen   |               |                       | -20               | -910                          |
| <b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE<br/>BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>  |               |                       | <b>1 470</b>      | <b>11 695</b>                 |
| <b>NETTORESULTAAT</b>                                       |               |                       | <b>1 470</b>      | <b>11 695</b>                 |

## ELEMENTEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

|  | KANTOREN       | RESIDENTIEEL   | VERKAVELING   | GECONSOLIDEERD |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|
| <b>2013</b>  |                |                |               |                |
| Bedrijfsresultaat  | -769           | 6 036          | 5 304         | 10 571         |
| Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa  | 320            | 61             | 54            | 435            |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen         | 60             | -              | -             | 60             |
| Schommeling van de voorzieningen                             | 137            | -592           | 7             | -448           |
| Schommeling van het bedrijfskapitaal                         | -85 726        | -4 400         | -10 441       | -100 567       |
| <b>BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b> | <b>-85 978</b> | <b>1 105</b>   | <b>-5 076</b> | <b>-89 949</b> |
| <b>INVESTERINGSTHESAUURIE</b>                                | <b>1 238</b>   | <b>-23</b>     | <b>-19</b>    | <b>1 196</b>   |
| <b>2012</b>  |                |                |               |                |
| Bedrijfsresultaat  | 14 143         | 2 573          | 2 657         | 19 373         |
| Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa  | 219            | 378            | 78            | 675            |
| Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen         | -377           | -              | -             | -377           |
| Schommeling van de voorzieningen                             | -2 606         | -33            | -25           | -2 664         |
| Schommeling van het bedrijfskapitaal                         | 3 286          | -20 491        | -4 520        | -21 725        |
| <b>BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b> | <b>14 665</b>  | <b>-17 573</b> | <b>-1 810</b> | <b>-4 718</b>  |
| <b>INVESTERINGSTHESAUURIE</b>                                | <b>67</b>      | <b>-65</b>     | <b>-68</b>    | <b>-66</b>     |

## ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE

|  | KANTOREN | RESIDENTIEEL | VERKAVELING | GECONSOLIDEERD |
|--|----------|--------------|-------------|----------------|
| <b>2013</b>                            |          |              |             |                |
| Sectoriële activa                      | 292 013  | 109 037      | 91 334      | 492 384        |
| Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup> | -        | -            | -           | 34 580         |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>               | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>    | <b>526 964</b> |
| Sectoriële passiva                     | 20 233   | 19 276       | 5 896       | 45 405         |
| Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup> | -        | -            | -           | 298 382        |
| <b>TOTAAL DER PASSIVA</b>              | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>    | <b>343 787</b> |
| <b>2012</b>                            |          |              |             |                |
| Sectoriële activa                      | 210 786  | 96 103       | 79 645      | 386 534        |
| Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup> | -        | -            | -           | 31 033         |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>               | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>    | <b>417 567</b> |
| Sectoriële passiva                     | 23 945   | 10 042       | 4 977       | 38 964         |
| Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup> | -        | -            | -           | 190 872        |
| <b>TOTAAL DER PASSIVA</b>              | <b>-</b> | <b>-</b>     | <b>-</b>    | <b>229 836</b> |

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



|                                    | BELGIË  | GROOTHERTOGDOM<br>LUXEMBURG | POLEN  | TOTAAL  |
|------------------------------------|---------|-----------------------------|--------|---------|
| Sectoriële activa 31-12-2013       | 292 013 | 109 037                     | 91 334 | 492 384 |
| Sectoriële activa 31-12-2012       | 279 053 | 47 920                      | 59 561 | 386 534 |
| Sectoriële vaste activa 31-12-2013 | 4 845   | 225                         | 3      | 5 073   |
| Sectoriële vaste activa 31-12-2012 | 5 047   | 225                         | 1 304  | 6 576   |

## 2. OMZET

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

|                           | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---------------------------|---------------|---------------------|
| Kantoren                  | 8 958         | 78 130              |
| Residentieel <sup>1</sup> | 29 783        | 37 222              |
| Verkaveling <sup>2</sup>  | 15 106        | 11 419              |
| <b>TOTAAL OMZET</b>       | <b>53 847</b> | <b>126 771</b>      |

In 2013, heeft geen enkele transactie plaatsgehad met één individuele cliënt die meer dan 10% van de omzet vertegenwoordigd.

## 3. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| Kantoren                                  | 7 983         | 6 017               |
| Residentieel                              | 2 907         | 727                 |
| Verkaveling                               | 377           | 191                 |
| <b>TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b> | <b>11 267</b> | <b>6 935</b>        |

Deze rubriek omvat huurgelden (6.543 KEUR tegenover 3.990 KEUR in 2012) op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling, recuperatie van taksen en voorheffingen, doorrekeningen van kosten en andere diverse terugbetalingen.

## 4. KOSTPRIJS VAN DE OMZET

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

|                                      | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|--------------------------------------|----------------|---------------------|
| Kantoren                             | -6 552         | -58 768             |
| Residentieel                         | -22 087        | -30 512             |
| Verkaveling                          | -6 513         | -5 855              |
| <b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET</b> | <b>-35 152</b> | <b>-95 135</b>      |

en hebben betrekking tot de omzet en de projecten hierboven in nota 2 opgenomen.

1. De promoties *Bella Vita* in Waterloo, *Charmeraie* in Brussel (Ukkel), *Vallée du Maelbeek* en *Forum* in Brussel (Stad), *Lindepark* in Tervuren en *Green Hill* in het Groothertogdom Luxemburg dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "Residentieel". IMMOBEL heeft ook twee activa bestemd voor residentiële ontwikkeling in Polen (Warschau en Gdansk) verkocht.

2. In het kader van de verkoop van gronden werden in 2013 99 transacties afgerond voor in totaal netto 13,9 ha ( aandeel van de Groep) voor bebouwing geschikt. De belangrijkste recurrente verkopen (omzet van meer dan 200 KEUR) van het jaar hebben betrekking op de verkavelingen van *Berloz*, *Bredene*, *Chastre*, *Edingen*, *Eupen*, *Limbourg*, *Lontzen*, *Montzen*, *Rhisnes*, *Sart-Bernard*, *Soumagne*, *Sprimont*, *Stavelot*, *Temploux*, *Ukkel* en *Waterloo*.

## 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:

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité | -6 521        | -6 676              |
| Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders   | -650          | -656                |
| Sociale lasten  | -521          | -483                |
| Pensioenkosten - toegezegd-pensioenregeling   | -213          | -137                |
| Andere  | -77           | -61                 |
| <b>PERSONEELSKOSTEN</b>   | <b>-7 982</b> | <b>-8 013</b>       |

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 27 in 2013, tegenover 28 in 2012.

## 6. AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

|  | 31-12-2013  | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|-------------|---------------------|
| Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa            | -274        | -251                |
| Waardeverlies op investeringen in de geassocieerde ondernemingen   | -120        | -                   |
| Waardeverlies op deelnemingen beschikbaar voor verkoop             | -           | -77                 |
| Waardeverminderingen op voorraden                                  | -14         | -506                |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op voorraden                | -           | 158                 |
| Waardeverminderingen op vorderingen                                | -27         | -                   |
| Terugnemingen van waardeverminderingen op vorderingen              | -           | 1                   |
| <b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA</b> | <b>-435</b> | <b>-675</b>         |

## 7. OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

|                                       | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|---------------------------------------|----------------|---------------------|
| Diensten en diverse goederen          | -9 577         | -9 631              |
| Overige kosten                        | -1 808         | -3 894              |
| Voorzieningen voor risico's en kosten | 471            | 2 638               |
| <b>OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN</b>         | <b>-10 914</b> | <b>-10 887</b>      |

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

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel   | -720          | -679                |
| Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet   | -6 526        | -7 337              |
| Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling | -2 331        | -1 615              |
| <b>TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>  | <b>-9 577</b> | <b>-9 631</b>       |

Verplichtingen inzake **operationele leasing**:

|  | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|------------|---------------------|
| Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode | -422       | -429                |
| Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:             |            |                     |
| - op minder dan één jaar   | -417       | -416                |
| - op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar                   | -1 257     | -1 622              |
| - op meer dan 5 jaar   | -          | -60                 |

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**:

|  | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|------------|---------------------|
| Erelonen van de commissaris binnen de Groep  | -185       | -190                |
| Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep <sup>1</sup> : | -98        | -105                |
| - Overige Opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht                                    | -98        | -105                |

De **overige bedrijfskosten** voor - 1 808 KEUR bevatten hoofdzakelijk niet geactiveerde belastingen (onroerende voorheffingen, gewestbelastingen, gemeentebelastingen ...) op activa opgenomen in voorraad. De cijfers van 2012 omvatten en vergoeding van 1,5 MEUR betaald in het kader van een geschil in verband met de "Kantoren" sector.

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

|  | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|------------|---------------------|
| Voorzieningen betreffende de verkopen                            | 466        | 2 638               |
| Overige voorzieningen  | 5          | -                   |
| <b>TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b> | <b>471</b> | <b>2 638</b>        |
| Toevoegingen   | -179       | -400                |
| Bestedingen  | 32         | 1 538               |
| Terugnemingen  | 618        | 1 500               |

## 8. FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

|  | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|---------------|---------------------|
| Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs | -12 531       | -9 473              |
| Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling                            | 1 680         | 2 944               |
| Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten                | 1 659         | -464                |
| Renteopbrengsten   | 293           | 465                 |
| Overige financiële lasten en opbrengsten                                   | -371          | -263                |
| <b>FINANCIËEL RESULTAAT</b>  | <b>-9 270</b> | <b>-6 791</b>       |
| Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs | -12 531       | -9 473              |
| Rente met betrekking tot 2012 / 2011 betaald in 2013 / 2012                | -140          | -683                |
| Rente met betrekking tot 2013 / 2012 betaalbaar in 2014 / 2013             | 2 941         | 140                 |
| <b>Betaalde rente (kasstroomoverzicht)</b>                                 | <b>-9 730</b> | <b>-10 016</b>      |

De stijging van de rentelasten is vooral toe te schrijven aan de obligatielening van 60 MEUR die tegen een rentevoet van 5,5% werd uitgegeven in maart 2013.

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



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 de zin van IAS 39. Deze instrumenten zijn gedetailleerd onder nota 20.

## 9. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar | -298          | -1 308              |
| Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren | -49           | -2                  |
| Uitgestelde belastingen                                 | 327           | 400                 |
| <b>TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING</b>   | <b>-20</b>    | <b>-910</b>         |
| Lopende belastingen                                     | -347          | -1 310              |
| Toename van de fiscale vorderingen                      | -15           | -371                |
| Afname van de fiscale schulden                          | -1 115        | -52                 |
| <b>Betaalde belastingen (kasstroomoverzicht)</b>        | <b>-1 477</b> | <b>-1 733</b>       |

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

|  | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|--------------|---------------------|
| Resultaat vóór belastingen   | 1 490        | 12 605              |
| Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen  | -189         | -23                 |
| <b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>   | <b>1 301</b> | <b>12 582</b>       |
| <b>BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99%</b>  | <b>-442</b>  | <b>-4 277</b>       |
| Fiscale effecten:  |              |                     |
| - niet-belastbare inkomsten  | -            | 2 774               |
| - verworpen uitgaven   | -215         | -239                |
| - van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren | 1 937        | 1 312               |
| - van fiscale verliezen van het boekjaar 2013 waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen                                    | -1 394       | -511                |
| - opname tijdens het jaar van uitgestelde belastingvorderingen op fiscale verliezen verdiend in voorgaande jaren                               | 151          | -                   |
| Belastingen van vroegere boekjaren en andere   | -57          | 31                  |
| <b>BELASTINGLAST</b>   | <b>-20</b>   | <b>-910</b>         |
| <b>EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR</b>   | <b>1,6%</b>  | <b>7,2%</b>         |

## 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:

|   | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|------------|---------------------|
| Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat | 4 121 987  | 4 121 987           |
| Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten                                    | 1 470      | 11 695              |
| Nettowinst, aandeel van de Groep  | 1 471      | 11 705              |
| Netto per aandeel (in EUR):   |            |                     |
| - Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten                                       | 0,36       | 2,84                |
| - Nettowinst, aandeel van de Groep  | 0,36       | 2,84                |

## 11. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

|   | 31-12-2013  | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|-------------|---------------------|
| <b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>                               | <b>195</b>  | <b>184</b>          |
| Aankopen  | 75          | 47                  |
| Overdracht naar materiële vaste activa  | -           | -36                 |
| <b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                                      | <b>270</b>  | <b>195</b>          |
| <b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b> | <b>-159</b> | <b>-137</b>         |
| Afschrijvingen  | -16         | -22                 |
| <b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>        | <b>-175</b> | <b>-159</b>         |
| <b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>   | <b>95</b>   | <b>36</b>           |

## 12. MATERIËLE VASTE ACTIVA

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| <b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>                               | <b>2 012</b>  | <b>1 742</b>        |
| Aankopen  | 27            | 234                 |
| Overdracht van immateriële vaste activa   | -             | 36                  |
| <b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>                                      | <b>2 039</b>  | <b>2 012</b>        |
| <b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b> | <b>-757</b>   | <b>-528</b>         |
| Afschrijvingen  | -258          | -229                |
| <b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>        | <b>-1 015</b> | <b>-757</b>         |
| <b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>   | <b>1 024</b>  | <b>1 255</b>        |

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:

|  | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|--------------|---------------------|
| <b>REËLE WAARDE OP 1 JANUARI</b>                               | <b>2 663</b> | <b>2 286</b>        |
| Variaties van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening | -60          | 377                 |
| <b>REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER</b>                             | <b>2 603</b> | <b>2 663</b>        |

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:

|  | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|------------|---------------------|
| Huurprijs (EUR) per m <sup>2</sup> residentieel (2013) / kantoren (2012) | 115        | 175                 |
| Actualisatievoet   | 6,75%      | 7,40%               |

#### 14. INVESTERINGEN IN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

|  | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|--------------|---------------------|
| <b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>                                       | <b>1 069</b> | <b>1 254</b>        |
| Aandeel in het resultaat   | 189          | 23                  |
| Aanschaffingen en reclassificatie                                | -            | 12                  |
| Overdrachten en reclassificatie                                  | -41          | -220                |
| Waardeverlies op investeringen in de geassocieerde ondernemingen | -120         | -                   |
| <b>MUTATIES VAN HET BOEKJAAR</b>                                 | <b>28</b>    | <b>-185</b>         |
| <b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>                                     | <b>1 097</b> | <b>1 069</b>        |

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

|   | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|------------|---------------------|
| Totale activa   | 10 030     | 10 990              |
| Totale verplichtingen                                       | 6 137      | 7 684               |
| Netto actief  | 3 893      | 3 306               |
| Aandeel van IMMOBEL in het netto actief                     | 1 042      | 853                 |
| Omzet   | 2 813      | 596                 |
| Netto resultaat van het boekjaar                            | 586        | 136                 |
| Aandeel van IMMOBEL in het netto resultaat van het boekjaar | 189        | 23                  |

De geassocieerde ondernemingen zijn opgenomen in nota 31.

#### 15. DEELNEMINGEN BESCHIKBAAR VOOR VERKOOP

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt:

|                                  | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|----------------------------------|---------------|---------------------|
| <b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>       | <b>1 300</b>  | <b>77</b>           |
| Overdrachten                     | -1 300        | 0                   |
| Aanschaffingen                   | -             | 1 300               |
| Waardeverlies op de deelnemingen | -             | -77                 |
| <b>MUTATIES VAN HET BOEKJAAR</b> | <b>-1 300</b> | <b>1 223</b>        |
| <b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>     | <b>0</b>      | <b>1 300</b>        |

De boekwaarde op 31 december van de deelnemingen beschikbaar voor verkoop, wordt als representatief van hun reële waarde beschouwd.

#### 16. UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN EN -VERPLICHTINGEN

De uitgestelde belastingsvorderingen 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 |                     |
|------------------------|----------------------------------|---------------------|
|                        | 31-12-2013                       | 31-12-2012 HERWERKT |
| Fiscale verliezen      | 1 313                            | 1 012               |
| Residentiële projecten | 131                              | 105                 |
| <b>TOTAAL</b>          | <b>1 444</b>                     | <b>1 117</b>        |

|   | UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN |                     |
|---|----------------------------------|---------------------|
|   | 31-12-2013                       | 31-12-2012 HERWERKT |
| <b>OP 1 JANUARI</b>   | <b>1 117</b>                     | <b>717</b>          |
| Uitgestelde belastingen geboekt in de resultatenrekening  | 327                              | 400                 |
| <b>OP 31 DECEMBER</b>   | <b>1 444</b>                     | <b>1 117</b>        |
|   |                                  |                     |
|   | 31-12-2013                       | 31-12-2012 HERWERKT |
| <b>BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN<br/>WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERING<br/>OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:</b> | <b>76 302</b>                    | <b>56 203</b>       |
| Te vervallen eind 2013  | -                                | 164                 |
| Te vervallen eind 2014  | 226                              | 631                 |
| Te vervallen eind 2015  | 623                              | 1 672               |
| Te vervallen eind 2016  | 2 671                            | 2 610               |
| Te vervallen eind 2017  | 1 744                            | 1 514               |
| Te vervallen eind 2018  | 3 024                            | 1 036               |
| Te vervallen eind 2019  | -                                | 2 418               |
| Niet beperkt in de tijd   | 68 014                           | 46 158              |

## 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:

|                         | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|-------------------------|----------------|---------------------|
| Kantoren                | 278 720        | 199 296             |
| Residentieel            | 100 541        | 88 881              |
| Verkaveling             | 85 394         | 71 747              |
| <b>TOTAAL VOORRADEN</b> | <b>464 655</b> | <b>359 924</b>      |

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

|                          | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|--------------------------|----------------|---------------------|
| België                   | 336 718        | 257 640             |
| Groothertogdom Luxemburg | 60 901         | 43 441              |
| Polen                    | 67 036         | 58 843              |
| <b>TOTAAL VOORRADEN</b>  | <b>464 655</b> | <b>359 924</b>      |

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

|  | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|----------------|---------------------|
| <b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>  | <b>359 924</b> | <b>327 863</b>      |
| Inkopen van het boekjaar   | 130 275        | 126 183             |
| Overdrachten van het boekjaar  | -27 210        | -96 718             |
| Leningskosten  | 1 680          | 2 944               |
| Geboekte waardeverminderingen  | -14            | -506                |
| Teruggenomen waardeverminderingen  | -              | 158                 |
| <b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>   | <b>104 731</b> | <b>32 061</b>       |
| <b>VOORRADEN OP 31 DECEMBER</b>  | <b>464 655</b> | <b>359 924</b>      |
| Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven als waarborg voor bankleningen | 431 442        | 335 913             |

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

|               | AANKOPEN       | OVERDRACHTEN   | LENINGSKOSTEN | NETTOWAARDE-<br>VERMINDERINGEN | NETTO          |
|---------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------------|----------------|
| Kantoren      | 77 946         | -              | 1 489         | -11                            | 79 424         |
| Residentieel  | 31 947         | -20 475        | 191           | -3                             | 11 660         |
| Verkaveling   | 20 382         | -6 735         | -             | -                              | 13 647         |
| <b>TOTAAL</b> | <b>130 275</b> | <b>-27 210</b> | <b>1 680</b>  | <b>-14</b>                     | <b>104 731</b> |

De aankopen van de sector "Kantoren" hebben voornamelijk betrekking op de projecten *Belair* en *Black Pearl*. De aankopen omvatten ook de overname van 33,33% van de vennootschap PEF Kons Investment, eigenares van de "Galerie Kons" in het Groothertogdom Luxemburg en 50% van de vennootschap CBD International eigenares van gronden gelegen in het centrum van Warschau (zie toelichting 31).

De inkoop en de overdrachten van de sector "Residentieel" betreffen vooral de projecten *Bella Vita*, *Charmerai*, *Forum*, *Green Hill*, *Lindepark* en *Boomkleverstuin*. De aankopen omvatten ook de overname van de vennootschap Eurooffice 461 Leasehold, houder van een zakelijk recht van erfpacht op het gebouw *Groene Hond* gelegen te Sint-Pieters-Woluwe (zie toelichting 31).

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

|                             | AANKOPEN       | OVERDRACHTEN   | LENINGSKOSTEN | NETTOWAARDE-<br>VERMINDERINGEN | NETTO          |
|-----------------------------|----------------|----------------|---------------|--------------------------------|----------------|
| België                      | 94 469         | -17 057        | 1 680         | -14                            | 79 078         |
| Groothertogdom<br>Luxemburg | 25 050         | -7 590         | -             | -                              | 17 460         |
| Polen                       | 10 756         | -2 563         | -             | -                              | 8 193          |
| <b>TOTAAL</b>               | <b>130 275</b> | <b>-27 210</b> | <b>1 680</b>  | <b>-14</b>                     | <b>104 731</b> |

## 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 Beheersverslag ontwikkeld.

## 18. HANDELSVORDERINGEN<sup>1</sup>

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

|                                  | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|----------------------------------|--------------|---------------------|
| Kantoren                         | 2 577        | 3 422               |
| Residentieel                     | 3 639        | 3 470               |
| Verkaveling                      | 2 847        | 5 924               |
| <b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b> | <b>9 063</b> | <b>12 816</b>       |

De analyse van de betalingsachterstand eind 2013 is als volgt :

|                                    | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|------------------------------------|------------|---------------------|
| vervallen < 3 maanden              | 2 483      | 4 112               |
| vervallen > 3 maanden < 6 maanden  | 32         | 216                 |
| vervallen > 6 maanden < 12 maanden | 866        | 367                 |
| vervallen > 1 jaar                 | 781        | 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-invoerbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2013 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen. De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

|                                    | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|------------------------------------|------------|---------------------|
| <b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>       | <b>221</b> | <b>222</b>          |
| Toevoegingen                       | 27         | -                   |
| Terugnemingen                      | -          | -1                  |
| Reclassificatie                    | -14        | -                   |
| <b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b> | <b>13</b>  | <b>-1</b>           |
| <b>TOESTAND OP 31 DECEMBER</b>     | <b>234</b> | <b>221</b>          |

## 19. OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA<sup>1</sup>

De onderdelen van deze rubriek zijn:

|  | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|---------------|---------------------|
| Overige vorderingen  | 11 656        | 7 072               |
| waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen | 4 635         | 2 193               |
| belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW                                     | 3 248         | 2 118               |
| te ontvangen subsidies en toelagen   | 2 255         | 1 238               |
| overige  | 1 518         | 1 523               |
| Over te dragen kosten en verworven opbrengsten   | 3 288         | 2 768               |
| waarvan: op ontwikkelingsprojecten   | 2 756         | 1 873               |
| overige  | 532           | 895                 |
| <b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>   | <b>14 944</b> | <b>9 840</b>        |

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

|  | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|---------------|---------------------|
| Kantoren                               | 7 599         | 4 849               |
| Residentieel                           | 4 668         | 3 499               |
| Verkaveling                            | 2 677         | 1 492               |
| <b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b> | <b>14 944</b> | <b>9 840</b>        |

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

## 20. INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD<sup>1</sup>

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -268 813 KEUR op 31 december 2013 tegenover -160 398 KEUR op 31 december 2012.

|                                     | 31-12-2013      | 31-12-2012 HERWERKT |
|-------------------------------------|-----------------|---------------------|
| Geldmiddelen en kasequivalenten (+) | 31 394          | 26 918              |
| Langlopende financiële schulden (-) | 151 450         | 135 528             |
| Kortlopende financiële schulden (-) | 148 757         | 51 788              |
| <b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>      | <b>-268 813</b> | <b>-160 398</b>     |

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 147% op 31 december 2013 tegenover 85% eind 2012.

### GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 31 394 KEUR tegenover 26 918 KEUR op einde 2012, dus een verhoging van 4 476 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt:

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden | -             | -                   |
| Beschikbare middelen  | 31 394        | 26 918              |
| <b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>                                    | <b>31 394</b> | <b>26 918</b>       |

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 stegen met 112 891 KEUR, van 187 316 KEUR op 31 december 2012 naar 300 207 KEUR op 31 december 2013. De financiële schulden zijn als volgt:

|  | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|----------------|---------------------|
| Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 - rentevoet 7% nominale waarde van 40 MEUR   | 39 523         | 39 363              |
| Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 28-03-2018 - rentevoet 5,5% nominale waarde van 60 MEUR | 58 856         | -                   |
| Bankleningen   | 53 071         | 96 165              |
| <b>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>   | <b>151 450</b> | <b>135 528</b>      |
| Bankleningen   | 146 150        | 51 788              |
| <b>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>   | <b>146 150</b> | <b>51 788</b>       |
| <b>SUBTOTAAL</b>   | <b>297 600</b> | <b>187 316</b>      |
| Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente  | 2 607          | -                   |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>  | <b>300 207</b> | <b>187 316</b>      |
| Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden   | 199 221        | 147 953             |
| Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg                                     | 434 045        | 338 576             |

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

De financiële schulden evolueren als volgt:

|   | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|----------------|---------------------|
| <b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>   | <b>187 316</b> | <b>183 678</b>      |
| Aangegane schulden                        | 125 915        | 81 442              |
| Terugbetaalde schulden                    | -15 631        | -77 804             |
| <b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER</b> | <b>297 600</b> | <b>187 316</b>      |

Alle financiële schulden zijn in EUR.

IMMOBEL heeft in maart 2013 een obligatielening uitgegeven voor een bedrag van 60 MEUR. De terugbetaling van de obligaties zal gebeuren in maart 2018 aan 100% van de nominale waarde. Een coupon van 5,5% zal op de jaarlijkse vervaldag worden uitgekeerd.

Behalve de obligatieleningen, 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 2013 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011) van 60 MEUR, waarvan 13,5 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2013, die in juni 2014 afloopt. Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2013 over bevestigde bankkredietlijnen van 241 MEUR waarvan 186 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2013. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Per 31 december 2013 bedraagt de boekhoudwaarde van de activa van de Groep welke in pand worden gegeven om het "Corporate" krediet en de "Project Financing" kredieten te waarborgen, 434 MEUR.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep :

| TE VERVALLEN IN                   | 2014           | 2015          | 2016          | 2018          | TOTAL                |
|-----------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| Obligatieleningen                 | -              | -             | 40 000        | 60 000        | 100 000 <sup>1</sup> |
| Corporate krediet                 | 13 500         | -             | -             | -             | 13 500               |
| Project Financing kredieten       | 132 650        | 42 291        | 10 780        | -             | 185 721              |
| <b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b> | <b>146 150</b> | <b>42 291</b> | <b>50 780</b> | <b>60 000</b> | <b>299 221</b>       |

#### RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2013, heeft elke schommeling van 1% van de rentevoet een jaarlijkse toe-of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet van 1 992 KEUR tot gevolg.

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 2013 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende :

|               | PERIODE           | OPTIES      | UITOEFENPRIJS | NOTIONELE BEDRAGEN |
|---------------|-------------------|-------------|---------------|--------------------|
|               | 06/2011 - 06/2014 | CAP gekocht | 4,00%         | 36 000             |
|               | 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              |
|               | 07/2012 - 07/2015 | IRS gekocht | 0,75%         | 26 000             |
|               | 03/2012 - 03/2014 | IRS gekocht | 0,94%         | 89 600             |
| <b>TOTAAL</b> |                   |             |               | <b>196 600</b>     |

1. Het bedrag opgenomen in de balans, 98 379 KEUR, houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 1 621 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016 en 2018.



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 het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.

|  | 31-12-2013  | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|-------------|---------------------|
| <b>REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b> |             |                     |
| Kasstroomindexering:                               |             |                     |
| - Gekochte CAP opties                              | 100         | 80                  |
| - Gekochte IRS opties                              | -573        | -2 212              |
| <b>TOTAAL</b>                                      | <b>-473</b> | <b>-2 132</b>       |

|  | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|---------------|---------------------|
| <b>WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>   |               |                     |
| <b>SITUATIE OP 1 JANUARI</b>   | <b>-2 132</b> | <b>-1 807</b>       |
| Mutatie van de periode :   |               |                     |
| - Betaalde premies   | -             | 139                 |
| - Variaties in de reële waarde erkend in het geconsolideerd overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten | 1 659         | -464                |
| <b>SITUATIE OP 31 DECEMBER</b>   | <b>-473</b>   | <b>-2 132</b>       |

Per 31 december 2013 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindexering documentatie.

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de balans en reële waarde, ingedeeld naargelang hun waardingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde similair geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde similair geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).

De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen,
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten,
- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

|                                   | NIVEAU VAN REËLE<br>WAARDE | NETTO<br>BOEKWAARDE<br>31-12-2013 | BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS<br>VOLGENS IAS 39 TEGEN |                                      | REËLE WAARDE<br>31-12-2013 |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------------------|----------------------------|
|                                   |                            |                                   | GEAMORTISEERDE<br>KOSTPRIJS                             | REËLE WAARDE VIA<br>WINST OF VERLIES |                            |
| <b>ACTIVA</b>                     |                            |                                   |   |                                      |                            |
| Geldmiddelen en kasequivalenten   | Niveau 2                   | 31 394                            | 31 394  |                                      | 31 394                     |
| Overige vaste activa              | Niveau 2                   | 254                               | 254   |                                      | 254                        |
| Handelsvorderingen                | Niveau 2                   | 9 063                             | 9 063   |                                      | 9 063                      |
| Overgie bedrijfsporderingen       | Niveau 2                   | 14 944                            | 14 944  |                                      | 14 944                     |
| <b>TOTAAL</b>                     |                            | <b>55 655</b>                     | <b>55 655</b>   |                                      | <b>55 655</b>              |
| <b>VERPLICHTINGEN</b>             |                            |                                   |   |                                      |                            |
| Rentedragende schulden            | Niveaus 1 en 2             | 297 600                           | 297 600   |                                      | 299 221                    |
| Handelsschulden                   | Niveau 2                   | 20 729                            | 20 729  |                                      | 20 729                     |
| Overige bedrijfsverplichtingen    | Niveau 2                   | 22 435                            | 22 435  |                                      | 22 435                     |
| Afgeleide financiële instrumenten | Niveau 2                   | 473                               |   | 473                                  | 473                        |
| <b>TOTAAL</b>                     |                            | <b>341 237</b>                    | <b>340 764</b>  | <b>473</b>                           | <b>342 858</b>             |

#### 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 2013 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

#### VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter indekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

## 21. EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt 183 177 KEUR tegenover 187 731 KEUR op 31 december 2013, hetzij een daling van 4 554 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.

|   | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|--------------|---------------------|
| <b>OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>  |              |                     |
| Huidige waarde van de verplichtingen  | 3 420        | 2 361               |
| Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode  | -2 504       | -1 676              |
| <b>NETTO PASSIVA DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDRAGEN</b>                     | <b>916</b>   | <b>685</b>          |
| <b>OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN</b>   |              |                     |
| Kost van verleende diensten   | 102          | 89                  |
| Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen                              | 47           | 80                  |
| Interestopbrengsten op de activa van het plan   | - 34         | - 69                |
| Administratieve kosten  | 8            | 7                   |
| <b>BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING</b>  | <b>123</b>   | <b>107</b>          |
| Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:  |              |                     |
| - wijzigingen van demografische hypothesen  | -            | 80                  |
| - wijzigingen van financiële hypothesen   | - 145        | 295                 |
| - aanpassingen ten gevolge van ervaring   | 353          | - 45                |
| <b>HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b> | <b>208</b>   | <b>330</b>          |
| <b>KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN</b>  | <b>331</b>   | <b>437</b>          |
| <b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI</b>  | <b>2 361</b> | <b>2 240</b>        |
| Kost van verleende diensten   | 102          | 89                  |
| Rentelasten   | 47           | 80                  |
| Bijdragen van de werknemers   | 23           | 27                  |
| Actuariële (winsten) / verliezen  | 967          | 293                 |
| Betaalde voordelen  | - 80         | - 368               |
| <b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER</b>  | <b>3 420</b> | <b>2 361</b>        |
| <b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI</b>   | <b>1 676</b> | <b>1 901</b>        |
| Interestopbrengsten   | 34           | 69                  |
| Bijdragen van de werkgever  | 100          | 91                  |
| Bijdragen van de werknemers   | 23           | 27                  |
| Betaalde voordelen  | - 80         | - 368               |
| Actuariële (winsten) / verliezen  | 759          | - 37                |
| Administratieve kosten  | - 8          | - 7                 |
| <b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER</b>   | <b>2 504</b> | <b>1 676</b>        |
| <b>BIJDRAGE VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2014 / 2013</b>  | <b>91</b>    | <b>76</b>           |

3  
1  
1

**ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN**

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Actualisatiepercentage                        | 2,50%    | 2,00%    |
| Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen | 3,50%    | 3,50%    |
| Gemiddeld inflatiepercentage                  | 2,00%    | 2,00%    |
| Gehanteerde overlevingstafel                  | MR/FR -3 | MR/FR -3 |

**GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2013**

|                              |       |       |       |
|------------------------------|-------|-------|-------|
| Actualisatiepercentage       | 2,50% | 3,00% | 2,00% |
| Bedrag van de verplichtingen | 3 420 | 3 285 | 3 565 |

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn vooral belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt -208 KEUR.

Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt -154 KEUR.

Historisch overzicht van de kerngegevens van de laatste jaren:

|   | 2013  | 2012  | 2011  | 2010  |
|---|-------|-------|-------|-------|
| Actuele waarde van de verplichtingen                                | 3 420 | 2 361 | 2 200 | 2 222 |
| Rëele waarde van de activa van het plan op het einde van de periode | 2 504 | 1 676 | 1 901 | 1 876 |
| Verliezen van de gefinancierde plannen                              | 916   | 685   | 299   | 346   |
| Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:                     |       |       |       |       |
| - passiva van het plan  | -968  | 77    | 223   | 136   |
| - activa van het plan   | 760   | -50   | -50   | -51   |

**23. VOORZIENINGEN**

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

|                                       |                                |                | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|---------------------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|---------------------|
| Voorzieningen betreffende de verkopen |                                |                | 1 154        | 1 620               |
| Overige voorzieningen                 |                                |                | 171          | 176                 |
| <b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>           |                                |                | <b>1 325</b> | <b>1 796</b>        |
|                                       | <b>BETREFFENDE DE VERKOPEN</b> | <b>OVERIGE</b> |              |                     |
| <b>VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI</b>     | <b>1 620</b>                   | <b>176</b>     | <b>1 796</b> | <b>4 476</b>        |
| Toevegingen                           | 155                            | 24             | 179          | 400                 |
| Gebruiken                             | -3                             | -29            | -32          | -1 580              |
| Terugnemingen                         | -618                           | -              | -618         | -1 500              |
| <b>SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR</b>   | <b>-466</b>                    | <b>-5</b>      | <b>-471</b>  | <b>-2 680</b>       |
| <b>VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER</b>   | <b>1 154</b>                   | <b>171</b>     | <b>1 325</b> | <b>1 796</b>        |
| Waarvan kortlopende voorzieningen     | 1 154                          | 141            | 1 295        | 1 785               |

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:

|  | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|--------------|---------------------|
| Kantoren   | 1 135        | 1 004               |
| Residentieel   | 95           | 697                 |
| Verkaveling  | 95           | 95                  |
| <b>TOTAAL</b>  | <b>1 325</b> | <b>1 796</b>        |
| Schommeling van de voorzieningen                               | -471         | -2 680              |
| Schommeling van de voorzieningen met betrekking tot pensioenen | 23           | 16                  |
| <b>Schommeling van de voorzieningen (kasstroomoverzicht)</b>   | <b>-448</b>  | <b>-2 664</b>       |

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 uiteindelijke 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. HANDELSSCHULDEN<sup>1</sup>

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

|                               | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|-------------------------------|---------------|---------------------|
| Kantoren                      | 11 861        | 13 893              |
| Residentieel                  | 4 793         | 5 231               |
| Verkaveling                   | 4 075         | 2 385               |
| <b>TOTAAL HANDELSSCHULDEN</b> | <b>20 729</b> | <b>21 509</b>       |

## 25. OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA<sup>1</sup>

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

|  | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|---------------|---------------------|
| Sociale schulden   | 523           | 736                 |
| Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW                            | 1 266         | 5 093               |
| Ontvangen voorschotten op verkopen (voornamelijk betrekking met residentiële ontwikkeling) | 8 683         | 715                 |
| Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen                         | 3 093         | 1 436               |
| Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten  | 631           | 1 410               |
| Bedrijfs subsidies   | 3 459         | 2 263               |
| Overige  | 2 173         | 3 321               |
| <b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA</b>  | <b>19 828</b> | <b>14 974</b>       |

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:

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|---------------|---------------------|
| Kantoren                                | 5 089         | 8 671               |
| Residentieel                            | 13 632        | 3 943               |
| Verkaveling                             | 1 107         | 2 360               |
| <b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA</b> | <b>19 828</b> | <b>14 974</b>       |

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden<sup>1</sup>:

|  | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|----------------|---------------------|
| Handelsvorderingen   | 9 063          | 12 816              |
| Overige vlottende activa                                     | 14 944         | 9 840               |
| <b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b> | <b>24 007</b>  | <b>22 656</b>       |
| Handelsschulden  | 20 729         | 21 509              |
| Overige kortlopende passiva                                  | 19 828         | 14 974              |
| <b>TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE PASSIVA</b> | <b>40 557</b>  | <b>36 483</b>       |
| <b>NETTO SALDO VAN DE BEDRIJFS- VORDERINGEN EN SCHULDEN</b>  | <b>-16 550</b> | <b>-13 827</b>      |

## 26. SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

|   | 31-12-2013      | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|-----------------|---------------------|
| Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties | -100 808        | -30 765             |
| Handelsvorderingen en overige vlottende activa  | -3 668          | 3 467               |
| Handelsschulden en overige kortlopende passiva  | 3 909           | 5 573               |
| <b>SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>   | <b>-100 567</b> | <b>-21 725</b>      |

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

|   | 31-12-2013     | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|----------------|---------------------|
| Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:  |                |                     |
| - voorraden   | 82 049         | 42 836              |
| - bouwcontracten  | -              | 215                 |
| - andere activa   | 111            | 111                 |
| <b>TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP</b>  | <b>82 160</b>  | <b>43 162</b>       |
| De waarborgen bestaan uit:  |                |                     |
| - waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffing met verminderde registratierechten)   | 13 400         | 13 615              |
| - waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)   | 45 877         | 11 667              |
| - waarborgen "Goed eind van uitvoering" (gegeven in het kader van werken)   | 20 257         | 17 769              |
| - waarborgen "Overige" (betalingswaarborgen, verhuring...)  | 2 626          | 111                 |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>82 160</b>  | <b>43 162</b>       |
| Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving  | 102 631        | 59 631              |
| Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden   | 434 045        | 338 576             |
| <b>BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN</b>  | <b>434 045</b> | <b>338 576</b>      |
| Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:  |                |                     |
| - langlopende financiële schulden   | 53 071         | 96 165              |
| - kortlopende financiële schulden   | 146 150        | 51 788              |
| <b>TOTAAL</b>   | <b>199 221</b> | <b>147 953</b>      |
| Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden   | 13 141         | 21 412              |
| Verbintenissen voor de overdracht van voorraden   | 138 407        | 11 199              |
| 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 <sup>2</sup> 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:

|                         | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|-------------------------|------------|---------------------|
| Andere vlottende activa | 1 181      | 1 253               |

**RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS**

|  | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|------------|---------------------|
| Cresida Investment S.à r.l.                        | 29,85%     | 24,99%              |
| Capfi Delen Asset Management n.v.                  | 5,06%      | 5,06%               |
| JER Audrey S.à.r.l.                                | -          | 5,53%               |
| Fidea n.v.   | -          | 3,46%               |
| Andere   | 65,09%     | 60,95%              |
| Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen | 4 121 987  | 4 121 987           |

**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.

|                               | 31-12-2013   | 31-12-2012 HERWERKT |
|-------------------------------|--------------|---------------------|
| Bezoldigingen                 | 3 907        | 3 635               |
| Voordelen na uitdiensttreding | 99           | 91                  |
| Andere voordelen              | 6            | 9                   |
| <b>TOTAAL</b>                 | <b>4 012</b> | <b>3 735</b>        |

**RELATIES MET ANDERE VERBONDEN PARTIJEN**

|   | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|---|------------|---------------------|
| Opgenomen bedragen als opbrengsten - prestatie van diensten | 555        | 1 007               |
| Opgenomen bedragen als opbrengsten - verkoop van goederen   | -          | 491                 |
| Opgenomen bedragen als kosten                               | 507        | 472                 |
| Geactiveerde bedragen in voorraden                          | -          | 200                 |
| Schulden aan verbonden partijen                             | 263        | 124                 |
| Vorderingen op verbonden partijen                           | 149        | 102                 |

**29. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING**

Op 10 maart 2014 verkocht IMMOBEL haar deelneming van 40% in RAC 1, de vennootschap die eigenaar is van de eerste fase van het *Belair* project. Met uitzondering van deze verkoop, heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2013 tot en met 27 maart 2014, datum waarop de financiële staten 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.

Vanaf 1 januari 2014, in toepassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten*, zullen de joint ventures volgens de methode van vermogensmutatie in de geconsolideerde financiële staten opgenomen zijn.

Het geconsolideerd overzicht van de financiële positie per 31 december 2013 zal als volgt worden beïnvloed :

#### ACTIVA

|   | 31-12-2013     | IMPACT<br>IFRS 11 | 31-12-2013<br>HERWERKT |
|---|----------------|-------------------|------------------------|
| <b>VASTE ACTIVA</b>                             | <b>6 517</b>   | <b>31 538</b>     | <b>38 055</b>          |
| Investeringen in de geassocieerde ondernemingen | 1 097          | 32 391            | 33 488                 |
| Overige vaste activa                            | 5 420          | -853              | 4 567                  |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                         | <b>520 447</b> | <b>-156 278</b>   | <b>364 169</b>         |
| Voorraden                                       | 464 655        | -179 721          | 284 934                |
| Handelsvorderingen                              | 9 063          | -2 723            | 6 340                  |
| Overige vlottende activa                        | 15 335         | 41 074            | 56 409                 |
| Geldmiddelen en kasequivalenten                 | 31 394         | -14 908           | 16 486                 |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                            | <b>526 964</b> | <b>-124 740</b>   | <b>402 224</b>         |

#### EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN

|  | 31-12-2013     | IMPACT<br>IFRS 11 | 31-12-2013<br>HERWERKT |
|--|----------------|-------------------|------------------------|
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>                   | <b>183 177</b> | <b>-</b>          | <b>183 177</b>         |
| <b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>              | <b>152 396</b> | <b>-13 071</b>    | <b>139 325</b>         |
| Financiële schulden                            | 151 450        | -13 071           | 138 379                |
| Overige langlopende verplichtingen             | 946            | -                 | 946                    |
| <b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>              | <b>191 391</b> | <b>-111 669</b>   | <b>79 722</b>          |
| Financiële schulden                            | 148 757        | -94 019           | 54 738                 |
| Handelsschulden                                | 20 729         | -8 515            | 12 214                 |
| Overige kortlopende verplichtingen             | 21 905         | -9 135            | 12 770                 |
| <b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b> | <b>526 964</b> | <b>-124 740</b>   | <b>402 224</b>         |

○  
✓  
✓

### 31. DOCHTERONDERNEMINGEN, JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Vennootschappen die op 31 december 2013 deel van de Groep uitmaken:

#### DOCHTERONDERNEMINGEN

| NAAM   | ONDERNEMINGSNUMMER | HOOFDZETEL | AANDEEL IN KAPITAAL IN% <sup>1</sup> |
|--|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Cedet  | -                  | Warschau   | 100,00                               |
| Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)                      | 0401 541 990       | Waver      | 100,00                               |
| Compagnie Immobilière Luxembourgeoise                        | -                  | Luxemburg  | 100,00                               |
| Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)                   | 0403 360 741       | Brussel    | 100,00                               |
| Espace Nivelles  | 0472 279 241       | Brussel    | 100,00                               |
| Eurooffice 461 Leasehold                                     | 0897 498 339       | 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 Financiële Deelnemingen (CIPAF) | 0454 107 082       | Brussel    | 100,00                               |
| Immo-Puyhoek   | 0847 201 958       | Brussel    | 100,00                               |
| Katavia Investment   | -                  | Warschau   | 100,00                               |
| Lotinvest Development  | 0417 100 196       | Brussel    | 96,20                                |
| Noordwarande   | 0444 857 737       | Brussel    | 100,00                               |
| Okraglak Development   | -                  | Warschau   | 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% <sup>1</sup> |
|--------------------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| Bella Vita                     | 0890 019 738       | Brussel    | 50,00                                |
| CBD International              | -                  | Warschau   | 50,00                                |
| Château de Beggen              | -                  | Luxemburg  | 50,00                                |
| Espace Trianon                 | 0450 883 417       | Embourg    | 50,00                                |
| Fanster Enterprise             | -                  | Warschau   | 50,00                                |
| Foncière du Parc               | 0433 168 544       | Brussel    | 50,00                                |
| Gateway                        | 0501 968 664       | Brussel    | 50,00                                |
| Ilot Ecluse                    | 0441 544 592       | Gilly      | 50,00                                |
| Intergénérationnel de Waterloo | 0890 182 460       | Brussel    | 50,50                                |
| Pef Kons Investment            | -                  | Luxemburg  | 33,33                                |
| 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% <sup>1</sup> |
|---------------------|--------------------|------------|--------------------------------------|
| 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**

|  | 31-12-2013 | 31-12-2012 HERWERKT |
|--|------------|---------------------|
| Dochterondernemingen - globale integratie      | 23         | 24                  |
| Joint ventures - evenredige integratie         | 18         | 16                  |
| Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie | 3          | 3                   |
| <b>TOTAAL</b>                                  | <b>44</b>  | <b>43</b>           |

1. Het aangehouden% komt overeen met de stemrechten.

Tijdens het boekjaar 2013 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

#### **Inkomende ondernemingen**

- Pef Kons Investment (Groothertogdom Luxemburg) - aanschaffing van 33,33% van de aandelen van de vennootschap,
- CBD International sp. Z.o.o. (Polen) - aanschaffing van 50% van de aandelen van de vennootschap,
- Eurooffice 461 Leasehold - aanschaffing van 50% van de aandelen van de vennootschap.

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

|   | 31-12-2013     |
|---|----------------|
| Vorraden                                  | 34 597         |
| Overige activa                            | 407            |
| Geldmiddelen en kasequivalenten           | 195            |
| <b>TOTAAL ACTIVA</b>                      | <b>35 199</b>  |
| Overige verplichtingen                    | 3 470          |
| <b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>              | <b>3 470</b>   |
| <b>BETAALDE PRIJS</b>                     | <b>31 729</b>  |
| Aankoopprijs betaald in cash              | -31 729        |
| Verworven geldmiddelen                    | 195            |
| <b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b> | <b>-31 534</b> |

De aanschaffingen worden niet verantwoord als bedrijfscombinaties volgens IFRS 3, omdat de verworven activa en verplichtingen niet als activiteiten ("business") worden beschouwd. 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**

- Project Papeblok - 100% aangehouden - fusie door overname door IMMOBEL,
- Immobiliën Vennootschap voor Verkavelingen (Lotinvest) - 100% aangehouden - fusie door overname door IMMOBEL.

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

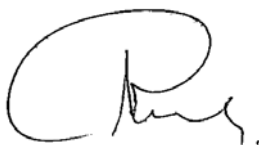
Ondergetekende verklaren dat, voorzover hen bekend:

- ▮ de Geconsolideerde Jaarrekening van NV IMMOBEL SA en haar dochterondernemingen per 31 december 2013 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 2013 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 2013

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, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2013, het geconsolideerd overzicht van 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 boekhoudkundige principes en methoden en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### **VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL 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. De totale activa in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie bedragen 526.964 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 1.471 (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 de 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 noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is 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 (International Standards on Auditing - ISA) 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 afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van 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 die relevant is voor het opstellen van de 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 effectiviteit 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, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste opheleringen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### **Oordeel zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België, afgekort: Immobel NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2013, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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 en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring 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 overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 28 maart 2014

**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

|   | 31-12-2013     | 31-12-2012     |
|---|----------------|----------------|
| <b>ACTIVA</b>                                   |                |                |
| <b>VASTE ACTIVA</b>                             | <b>104 842</b> | <b>93 936</b>  |
| Oprichtingskosten                               | 1 621          | 637            |
| Immateriële vaste activa                        | 95             | 36             |
| Materiële vaste activa                          | 1 334          | 1 565          |
| Financiële vaste activa                         | 101 792        | 91 698         |
| <b>VLOTTENDE ACTIVA</b>                         | <b>260 604</b> | <b>176 264</b> |
| Vorderingen op meer dan één jaar                | 100            | -              |
| Vorraden  | 106 625        | 39 879         |
| Vorderingen op ten hoogste één jaar             | 144 715        | 128 930        |
| Liquide middelen                                | 8 423          | 7 086          |
| Overlopende rekeningen                          | 741            | 369            |
| <b>TOTAAL DER ACTIVA</b>                        | <b>365 446</b> | <b>270 200</b> |
| <b>PASSIVA</b>                                  |                |                |
| <b>EIGEN VERMOGEN</b>                           | <b>192 981</b> | <b>189 467</b> |
| Kapitaal  | 60 302         | 60 302         |
| Reserves  | 10 076         | 10 076         |
| Overgedragen winst                              | 122 603        | 119 089        |
| <b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> | <b>640</b>     | <b>1 035</b>   |
| Voorzieningen voor risico's en kosten           | 640            | 1 035          |
| <b>SCHULDEN</b>                                 | <b>171 825</b> | <b>79 698</b>  |
| Schulden op meer dan één jaar                   | 142 515        | 50 000         |
| Schulden op ten hoogste één jaar                | 26 611         | 29 628         |
| Overlopende rekeningen                          | 2 699          | 70             |
| <b>TOTAAL DER PASSIVA</b>                       | <b>365 446</b> | <b>270 200</b> |

## TOTAAL RESULTAAT

|   | 31-12-2013    | 31-12-2012    |
|---|---------------|---------------|
| Bedrijfsopbrengsten   | 17 370        | 14 931        |
| Bedrijfskosten  | -13 017       | -11 070       |
| <b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>  | <b>4 353</b>  | <b>3 861</b>  |
| Financiële opbrengsten  | 7 146         | 7 979         |
| Financiële kosten   | -8 494        | -5 396        |
| <b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>                                     | <b>-1 348</b> | <b>2 583</b>  |
| <b>WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN</b> | <b>3 005</b>  | <b>6 444</b>  |
| Uitzonderlijke opbrengsten                                      | 2 710         | 5 216         |
| Uitzonderlijke kosten   | -2 199        | -65           |
| <b>UITZONDERLIJK RESULTAAT</b>                                  | <b>511</b>    | <b>5 151</b>  |
| <b>WINST VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN</b>                  | <b>3 516</b>  | <b>11 595</b> |
| Belastingen   | -2            | -3            |
| <b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>                                   | <b>3 514</b>  | <b>11 592</b> |
| <b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>                      | <b>3 514</b>  | <b>11 592</b> |

## RESULTAATVERWERKING

|  | 31-12-2013     | 31-12-2012     |
|--|----------------|----------------|
| <b>TE BESTEMMEN WINST</b>                  | <b>122 603</b> | <b>124 860</b> |
| Te bestemmen winst van het boekjaar        | 3 514          | 11 592         |
| Overgedragen winst van het vorige boekjaar | 119 089        | 113 268        |
| <b>OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>            | <b>122 603</b> | <b>119 089</b> |
| Over te dragen winst                       | 122 603        | 119 089        |
| <b>UIT TE KEREN WINST</b>                  | <b>0</b>       | <b>5 771</b>   |
| Vergoeding van het kapitaal                | 0              | 5 771          |



# SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De **materiële vaste activa** worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel. De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende:

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| I Gebouwen                     | 3%  |
| I Inrichtingskosten            | 5%  |
| I Meubilair en kantoomaterieel | 10% |
| I Informatica materieel        | 33% |
| I Rollend materieel            | 20% |

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen** op meer dan één jaar en de vorderingen op ten hoogste één jaar worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde. 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 onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter dekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overmatig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.

# ALGEMENE INLICHTINGEN

## BENAMING

IMMOBEL

## MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België  
RPR Brussel - BTW BE 0405.966.675

## RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP

Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht, opgericht op 9 juli 1863, gemachtigd bij Koninklijk Besluit van 23 juli 1863.

## DUUR

Onbeperkt

## OVERSCHRIJDING VAN DE STATUTAIRE DREMPELS

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

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

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

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

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

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

## WEBSITE

[www.immobel.be](http://www.immobel.be)

## FINANCIËLE AGENDA

|   |                  |
|---|------------------|
| Bekendmaking van de jaarresultaten 2013:            | 28 maart 2014    |
| Gewone Algemene Vergadering 2014:                   | 22 mei 2014      |
| Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2014: | 29 augustus 2014 |
| Bekendmaking van de jaarresultaten 2014:            | 27 maart 2015    |
| Gewone Algemene Vergadering 2015:                   | 28 mei 2015      |

## FINANCIËLE DIENSTEN

- || BNP Paribas Fortis
- || KBC Bank
- || ING België
- || Bank Degroof

## INVESTOR RELATIONS & VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

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

## BELANGRIJKSTE VERTALINGEN

Lindsay Edwards - Christine Leroy

## DRUK

Snel

## GRAFISCH ONTWERP EN PRODUCTIE

[www.chriscom.eu](http://www.chriscom.eu)

## BELANGRIJKSTE FOTO'S

- © J-M Byl (Projecten)
- © Laurent van Steensel (Portretten)
- © Blueclac Productions sprl en Violaine le Hardy (150 jaar)

## ANDERE FOTO'S EN VIRTUELE BEELDEN ©

Gabari (Advanced Real Estate Communication - [www.gabari.be](http://www.gabari.be)) – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – Studio Arne Quinze – M3 Architectes – Jaspers-Eyers Architects – A2RC Architects – DS-Architecture – A2RC Architects – Art & Build Architects – Rhode Kellerman Wawrowsky & Andrzej M. Choldzynski – KiR Architekci – Pierre Accarain - Marc Bouillot Architectes Associés – HC Demytteraere Architectenbureau – Rademacker & Schoffers Architecten – Fly By Amazing Aerial Imagery.

De synthesebeelden hebben geen enkel contractueel karakter.

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.

---

ONTDEK OOK  
DE ONLINE VERSIE  
VAN DIT RAPPORT:  
[HTTP://ANNUALREPORT.  
IMMOBEL.BE](http://annualreport.immobel.be)

---



---

**IMMOBEL**  
*1863 - 2013*  
**150 years**

IMMOBEL  
Naamloze vennootschap  
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België