



BUILDING  
THE FUTURE,  
ADDING VALUE.

*150 YEARS*



---

IMMOBEL  
*since 1863*

# 150 jaar

1863 — 2013

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





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

# INTERVIEW MET DE VOORZITTER EN DE GEDELEGEERD BESTUURDER

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

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

**Baron Buysse** – De economische situatie in Europa weegt op de hele vastgoedmarkt. Ook België, en meer bepaald Brussel, ontsnapt daar niet aan. De kantoormarkt stagneert al sinds enkele jaren en het is vooral de vraag die kleiner is dan voorheen. In Warschau daarentegen, bleek de kantoormarkt erg actief in 2012. We noteerden er een recordjaar wat het aantal verhuurde m<sup>2</sup> betreft.

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

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

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

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

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

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

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

**G.P.** – In het centrum van Poznan hebben we een beschermd kantoor- en winkelcomplex met een totale oppervlakte van 7.600 m<sup>2</sup>, grondig gerenoveerd. Het gebouw, dat in september 2012 werd opgeleverd, dateert van de jaren '50, en is een opmerkelijk voorbeeld van modernistische architectuur. IMMOBEL werd voor haar aanpak beloond in de categorie “Best Modernisation of the Year” in een wedstrijd in Polen. Vandaag is 66 % van *Okraglak* verhuurd. Het IMMOBEL POLAND team, dat we in 2012 hebben opgericht om onze projecten ter plaatse te beheren, telt op dit moment ongeveer 15 mensen.

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

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

Forum ter beschikking gesteld aan de Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers en hebben we met Deloitte een huurovereenkomst van lange duur getekend voor het volledige Gateway project (36.000 m<sup>2</sup>), waarin we een participatie hebben van 50 %. Wat betreft de residentiële sector werd met de bouw begonnen van *Bella Vita* (Waterloo), *Lindepark* (Tervuren) en *Charme-raie* (Ukkel). Het zijn net als *Bredene*, *Etterbeek* en *Eupen* voorbeeldprojecten in meer dan één opzicht.

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

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

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

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

**Is geografische diversificatie nog altijd de toekomst voor IMMOBEL?**

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

Eind vorig jaar hadden we een portefeuille in evenwicht, met 190.000 m<sup>2</sup> residentiële projecten, 153.000 m<sup>2</sup> kantoren en 416 ha verkavelingen (telkens aandeel van de Groep). Samen met partners, ontwikkelt IMMOBEL zowat 650.000 m<sup>2</sup> kantoren en residentiële projecten, in België, Luxemburg en Polen samen.

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

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

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

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

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



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

1. bvba

# 150 JAAR *in perspectief*

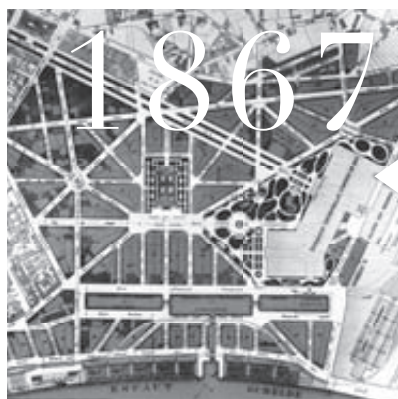
IMMOBEL, opgericht onder de naam van de Immobiliën  
Vennootschap van België, is beursgenoteerd sinds 1863.

## ONTSTAAN

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



1863



1867

## DE EERSTE *STEEN*

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



1879

## AMBITIEUZE PROJECTEN

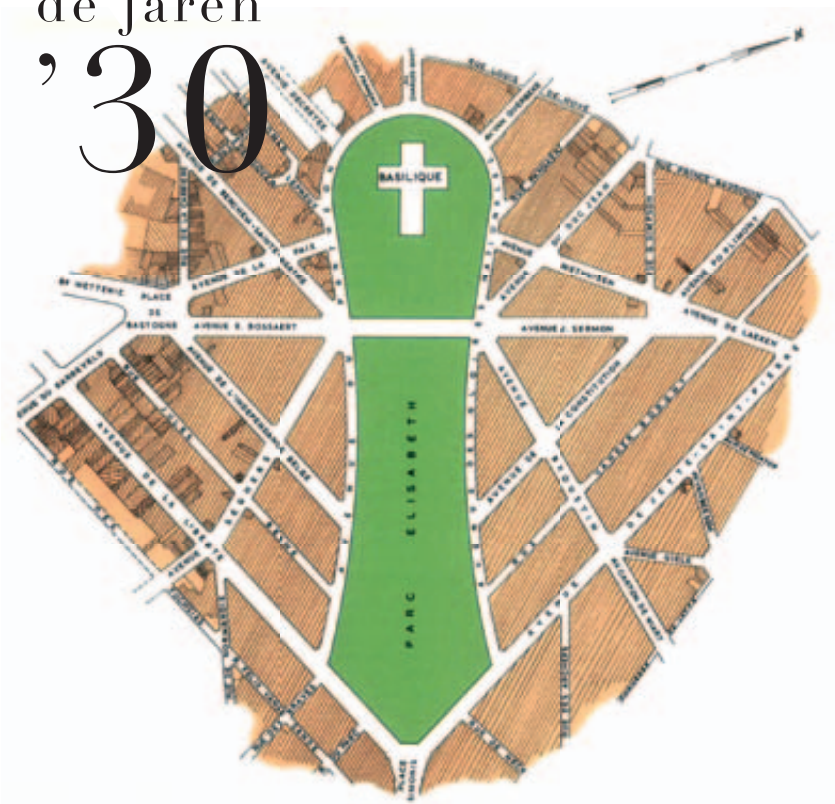
De Vennootschap voert een ambitieus stadsontwikkelingsproject in Brussel uit. Dit omvat de inrichting van sociale woningen, de bouw van een overdekte markt in Sint-Joost en van het Zuid-paleis, de sanering van een wijk van 10 ha in het stadscentrum, de aanleg van de vijvers van Elsene en het plein "Koningstuin",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

## ZICHT *op de* BASILIEK

---

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

de jaren  
'30



### *DE GROENE RAND*

---

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



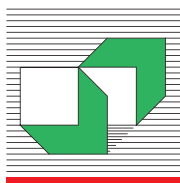
### *EEN NIEUW ELAN*

---

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

## De FACTOR FORMAAT

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



# 1987

## CIBIX

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

# 1998

C I B I X

# 1988

## INVESTIMMO

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

## GROEP DE WAELE

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



# 1991

EOREAL BELGILUX - Brussel  
(Anderlecht) - Assar Architects



# 2001

## TERUG naar de BASIS

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

Cibix fuseert met Befimmo.



# 2007

## NIEUWE PERSPECTIEVEN

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

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

# 2008



IMMOBEL  
since 1863

## IMMOBEL

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

OKRAGLAK · Poznan ·  
RKW Rhode Kellerman Wawrowsky

# 2010

150 jaar  
1863 – 2013

# 2013

## 150 JAAR

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

## CENTRAAL- EUROPA

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

# 2012 *in het* KORT

Belangrijke aankopen en projectontwikkelingen ten belope van 126 MEUR



## AANKOPEN *in* BELGIË

- Met het oog op de ontwikkeling van het project *Gateway*, ondertekende IMMOBEL met Codic een 50/50 partnershipovereenkomst. Het project is gelegen in het hart van de luchthaven van Zaventem (vroegere terminal) en betreft de bouw/renovatie van 36.000 m<sup>2</sup> kantoren.
- IMMOBEL heeft de vennootschap overgenomen die eigenaar is van *Parc Seny* (13.000 m<sup>2</sup>) in Brussel (Oudergem). Het voormalige kantoorgebouw wordt omgevormd tot een modern wooncomplex waarin de meest geavanceerde milieutechnologie wordt geïntegreerd.
- In het kader van haar verkavelingsactiviteiten, heeft IMMOBEL in 2012 voor een totaal van 34 ha gronden aangekocht of de controle erover verworven met het oog op de verkaveling ervan. Tevens werden er akkoorden afgesloten met het oog op de aankoop van nog eens 17 ha grond, verspreid over de vijf provincies van het Vlaams Gewest.



## VERKOPEN *in* BELGIË

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



## OPLEVERING

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

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

## VERHUUR in LUXEMBURG

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

WESTSIDE VILLAGE · Capellen · Assar Architects



## AWARD in POLEN

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

## VERHUUR in BELGIË

- IMMOBEL ontwikkelt de *Belair*-site (64.308 m<sup>2</sup> bovengrondse kantoorruimte) in Brussel in partnership (40 %). Het grootste deel van het kantoorgebouw (fase 1) werd al in 2011 verhuurd aan de Regie der Gebouwen (bestemd voor de Federale Politie). In mei 2012 werd een aanhangsel getekend voor de rest van het gebouw.
- De kantoren in het project *Gateway* (36.000 m<sup>2</sup> bovengrondse kantoorruimte) zijn volledig voorverhuurd aan Deloitte, voor een duur van 18 jaar en onder voorbehoud van het verkrijgen van de nodige vergunningen.

## PUBLIEK-PRIVATE samenwerking

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

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



OKRAGLAK · Poznan · RKW Rhode Kellerman Wawrowsky

## VERGUNNINGEN

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

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

CLOS DÉL WÈDE, rue Basse Hez · Bolland



## FINANCIERING

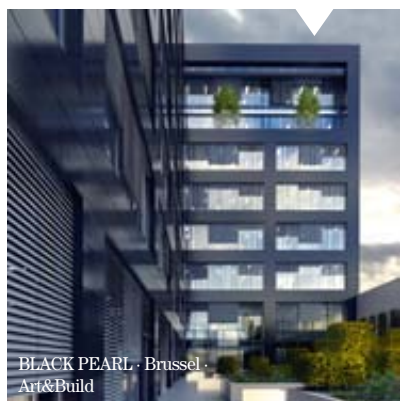
- In 2012 verkreeg of vernieuwde IMMOBEL, alleen of met partners, kredietlijnen voor ongeveer 470 MEUR (100 % participatie), met betrekking tot 8 projecten.
- De Groep vernieuwde ook haar kredietlijn bestemd voor "Verkavelingen", voor een totaal bedrag van 50 MEUR en met een looptijd van drie jaar.

## START WERKEN

- **Bella Vita · Waterloo** Na het verkrijgen van de nodige uitvoerbare vergunningen is IMMOBEL (participatie van 50 %) van start gegaan met de infrastructuurwerken. Het project werd met succes op de markt gebracht: op 31 december 2012 was 34 % van de geplande wooneenheden gereserveerd.
- **Black Pearl · Brussel** Na aflevering van de uitvoerbare vergunningen in 2011 en van zodra de laatste huurder het gebouw had verlaten, werd in april 2012 gestart met de afbraak en de heropbouw van dit kantoorproject van 11.000 m<sup>2</sup>. Naast het BREEAM-certificaat "Excellent", zal *Black Pearl* ook genieten van het label "Passiefgebouw" en werd het op 19 februari dit jaar bekroond als "Voorbeeldgebouw 2012" door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



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



BLACK PEARL · Brussel ·  
Art&Build

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

## OVERDRACHTEN in LUXEMBURG

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

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



DUINENZICHT · Bredene ·  
Architectenburo Berkeïn

## VERKOOP in POLEN

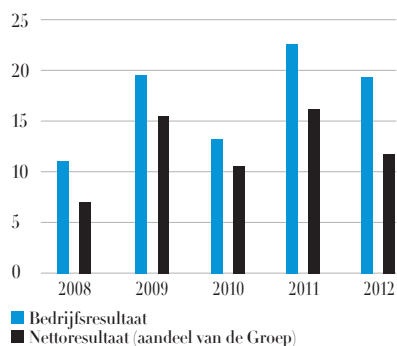
In maart 2012 verkocht IMMOBEL 80 % van haar 50 % aandeel in de vennootschap die eigenaar is van een grond in Warschau, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 65.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte (Wronia/Prosta straat).

## VARIA (POLEN)

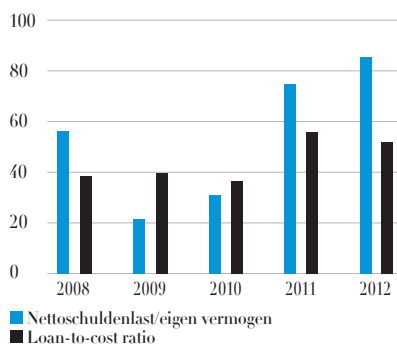
Gezien het toenemend aantal projecten, heeft IMMOBEL POLAND haar team (dat op het einde van het jaar uit ongeveer 15 mensen bestond) versterkt met een aantal medewerkers die gespecialiseerd zijn in de ontwikkeling van kantoor- en handelsruimte.

# FINANCIËLE INFORMATIE

**Geconsolideerd  
bedrijfsresultaat /  
nettoresultaat (MEUR)**

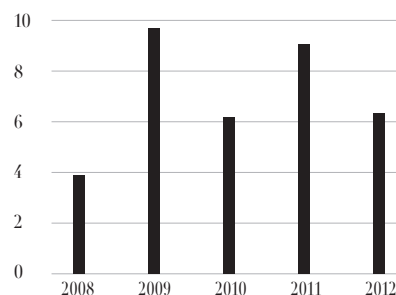


**Ratio nettoschuldenlast /  
eigen vermogen (%)  
en loan-to-cost ratio\* (%)**



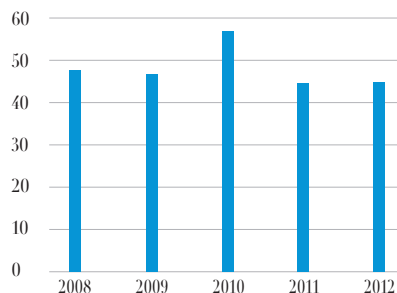
De netto financiële schuldenlast omvat alle financiële schulden (kort- en langlopend) verminderd met de geldmiddelen en kasequivalenten.  
\* Financiële schulden/voorraden

**Rendement op eigen  
vermogen (%)**

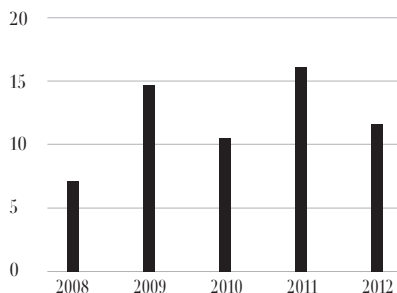


Het rendement op het eigen vermogen wordt berekend ten opzichte van het gemiddelde van het eigen vermogen in het begin en aan het einde van het boekjaar.

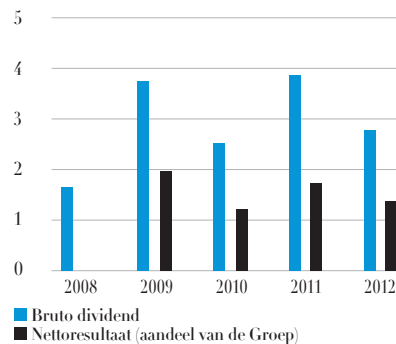
**Gearing ratio: eigen  
vermogen / totaal activa (%)**



**Nettowinst uit voortgezette  
bedrijfsactiviteiten (MEUR)**



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



## BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)

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

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

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

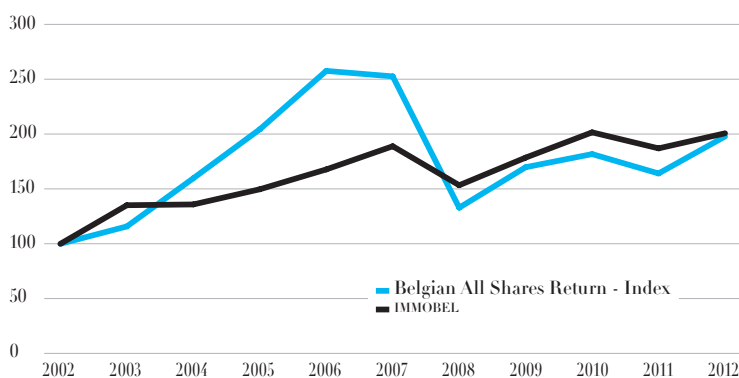
## GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

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

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

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

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



**11,7** MEUR  
geconsolideerd netto  
bedrijfsresultaat

**360** MEUR  
projecten in portefeuille

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

# CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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

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

## I. Beslissingsorganen (op 31 december 2012)

### DE RAAD VAN BESTUUR

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



#### ► Baron BUYSSE

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



#### ► Gaëtan PIRET<sup>1</sup>

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



#### ► Didier BELLEENS<sup>2</sup>

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







► **Maciej DROZD**

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

► **Dany DWEK**

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

► **Maciej DYJAS**

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



► **Marc GROSMAN**

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



► **Marek MODECKI**

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

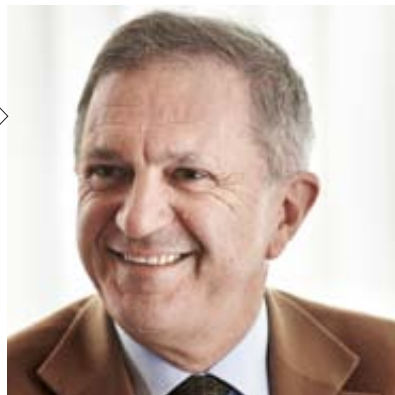


► **Wilfried VERSTRAETE**

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

► **Laurent WASTEELS**

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



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

## Samenstelling van de Raad van Bestuur

NAAM	FUNCTIE	DATUM EERSTE BENOEMING	EINDE MANDAAT	PROFESSIONEEL ADRES
<b>Baron BUYSSE</b>	Voorzitter van de Raad (Onafhankelijk)	13 november 2007	2016	c/o Bekaert NV, Diamant Building, Auguste Reyerslaan 80, 1030 Brussel
<b>Gaëtan PIRET<sup>1</sup></b>	Gedelegeerd Bestuurder	10 mei 1995	2015	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
<b>Didier BELLENS<sup>2</sup></b>	Bestuurder (Onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Belgacom NV, Koning Albert II-laan 27, 1030 Brussel
<b>Maciej DROZD</b>	Bestuurder	8 september 2010	2013	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
<b>Dany DWEK</b>	Bestuurder	24 mei 2012	2016	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
<b>Maciej DYJAS</b>	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
<b>Marc GROSMAN</b>	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium, Marcel Broodthaersplaats 8b2, 1060 Brussel
<b>Marek MODECKI</b>	Bestuurder (Onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Concordia Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 65/79, PL-00-697 Warschau (Polen)
<b>Wilfried VERSTRAETE</b>	Bestuurder (Onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Euler Hermes SA, 1 rue Euler, F-75008 Parijs (Frankrijk)
<b>Laurent WASTEELS</b>	Bestuurder (Onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Wasteels S.à r.l., 5 allée Guillaume Apollinaire, MC-98000 Monaco

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

## Activiteitenverslag

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

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

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

## **DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR**

### **Het Audit & Financieel Comité**

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

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

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

### **Samenstelling:**

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

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

### **Het Bezoldigings- & Benoemingscomité**

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

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

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

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

### **Samenstelling:**

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

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

### **Het Investerings- & Activabeheercomité**

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

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

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

### **Samenstelling:**

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

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

## HET MANAGEMENT COMITÉ

De voornaamste taken van het Management Comité bestaan eruit:

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

### Samenstelling:

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

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

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

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

## HET UITVOEREND COMITÉ

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

Onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder,

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

### Samenstelling:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,  
Pierre 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 Management Comité en het van het Uitvoerend Comité kan als volgt worden samengevat:

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



### ► Gaëtan PIRET

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



### ► Pierre DELHAISE

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

### ► Philippe HELLEPUTTE

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



► **Bartlomiej HOFMAN**

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



► **Christian KARKAN**

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

► **Sophie LAMBRIGHS**

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



► **Jean-Louis MAZY**

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



► **Joëlle MICHA**

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



► **Paul MUYLDERMANS**

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



► **Philippe OPSOMER**

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



## II. Interne controle en risicobeheer

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

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

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

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

### INTERNE CONTROLE-OMGEVING

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

#### Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap:

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

#### Een bepaling van de rollen van de beheerorganen:

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

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

#### Een risicocultuur:

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

#### De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:

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

#### Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen:

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

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

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

#### RISICO-ANALYSE

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

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

#### CONTROLEWERKZAAMHEDEN

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

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

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

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

### INFORMATIE EN COMMUNICATIE

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

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

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

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

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

### TOEZICHT EN MONITORING

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

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

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

## III. Reglementeringen en procedures

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

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

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

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

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

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



Philippe Garin & Frédéric Hovine

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

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

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

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

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

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

#### **GERECHTELIJKE EN ARBITRAGE PROCEDURES**

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

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

#### **IV. Inlichtingen omtrent het maatschappelijk kapitaal**

<b>31 DECEMBER 2012</b>	<b>AANTAL</b>	<b>VERBONDEN STEMRECHTEN</b>
Gewone aandelen	4 121 987	4 121 987

#### **STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP**

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

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

1. Collectief beleggingsorganisme



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

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

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

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

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

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

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

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

## **V. Andere tussenkomende personen**

### **COMMISSARIS**

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

### **HOOFDBETAALAGENT**

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

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

# EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT IN BELGIË

## De Belgische kantoorvastgoedmarkt in 2012 en vooruitzichten voor 2013<sup>1</sup>

### Huurmarkt

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

### Investeringsmarkt – Investeringsvolume (in MEUR)

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

1. Bron: Jones Lang LaSalle

### Brussel

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

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

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

### OPNAME

In 2012 kende de Brusselse kantoorhuurmarkt een forse verbetering, met in totaal voor 423.000 m<sup>2</sup> transacties of 21 % meer dan in 2011. Dit cijfer ligt iets onder het 5-jarig gemiddelde, maar toont toch wel aan dat de markt heropleeft ondanks de aanhoudende moeilijke economische context. Vooral de grote bedrijven ondersteunden de markt, met een bijdrage van 68 % aan de totale opname. Daar hoorden een aantal transacties van grote omvang bij in de rand, zoals de 36.000 m<sup>2</sup> van het *Gateway* project op de luchthaven van Brussel Nationaal die voorverhuurd werd aan Deloitte. Ook de Europese instellingen bleken zeer actief, met een volume van 85.000 m<sup>2</sup> gespreid over enkele grote gebouwen in de Leopoldwijk en in de Noordwijk. De Belgische administraties waren dan weer zo goed als afwezig op de huurmarkt in 2012, wat onder meer te wijten is aan de besparingsmaatregelen in het kader van de budgettaire beperkingen. De belangrijkste transactie van de Belgische administraties betrof de voorverhuuring van 12.000 m<sup>2</sup> in *Belair*.

### BESCHIKBAARHEID EN AANBOD

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



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

► Gaétan Clermont  
CEO Belgium, Luxembourg &  
Switzerland – CBRE

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

### HUURPRIJZEN

De faciale huurprijzen bleven vrij stabiel in 2012. Zo wijzigden de topkwartielhuurprijzen omzeggens niet, evenmin als de gewogen gemiddelde huurprijs. De tophuurprijzen voor uitzonderlijke gebouwen gingen echter voor het tweede jaar op rij lichtjes naar beneden, van 300 EUR/m<sup>2</sup>/jaar naar 285 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

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

### VOORUITZICHTEN

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

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

## INVESTERINGSVOLUME

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

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

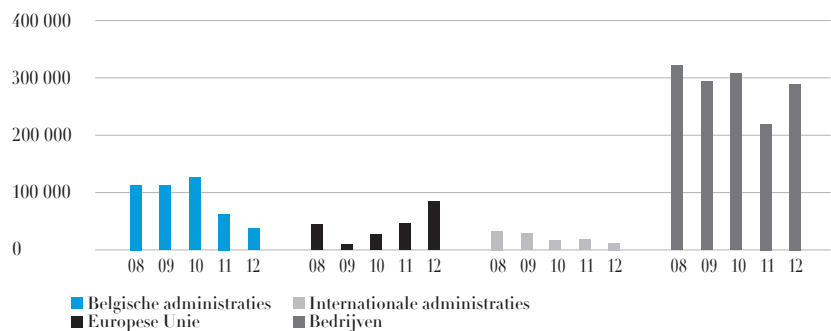
## RENDEMENT

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

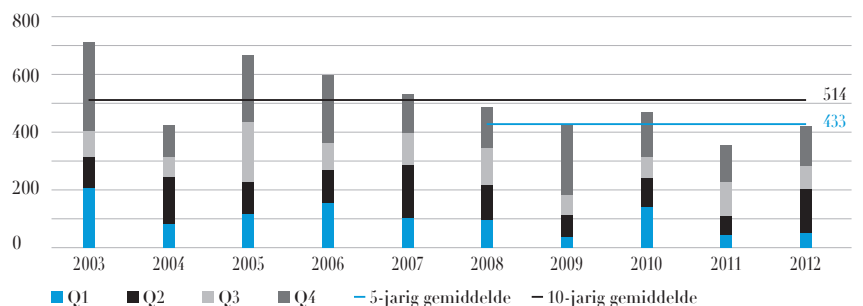
Met 7 % veranderde er ook niets aan de rendementen voor industrieel vastgoed van topniveau.

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

## Evolutie van de kantooropname in Brussel per sector



## Opname per kwartaal (in duizenden m<sup>2</sup>)



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

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

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

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

## VOORUITZICHTEN 2013

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

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

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

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

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

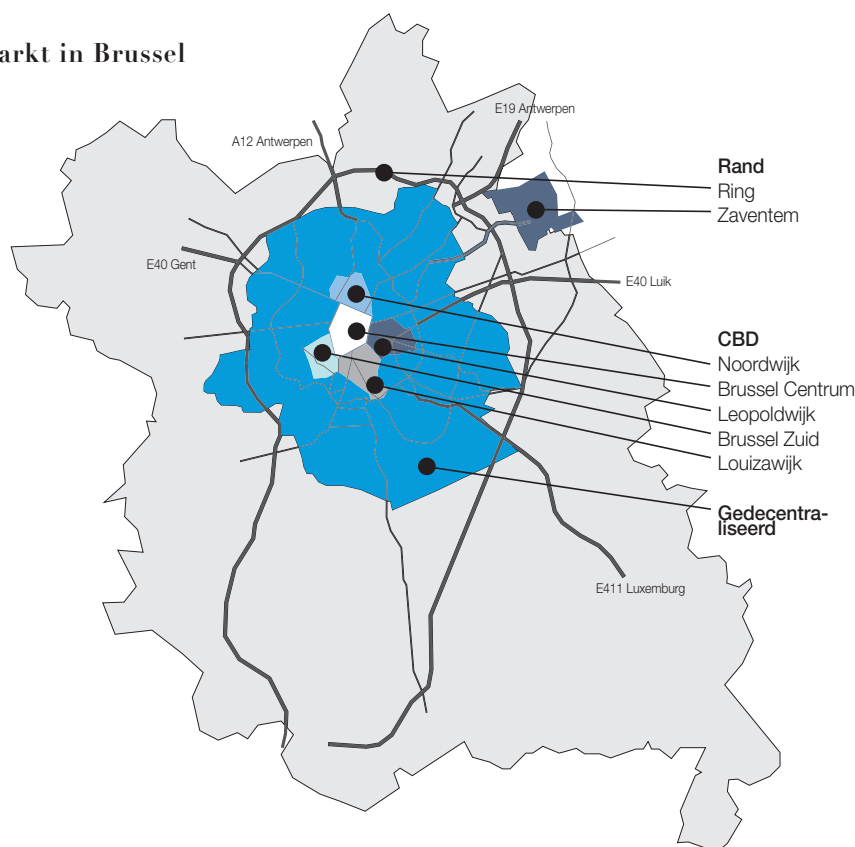
Tot slot verwachten wij verder een groot aantal transacties voor de herontwikkeling van oude kantoren, voornamelijk om ze te verbouwen tot woningen in het midden- of topsegment, en ook tot rusthuizen of scholen. De rentabiliteit van dergelijke transacties hangt volledig af van de aankoop prijs van het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

## Waals Gewest

Wij rekenen de vastgoedmarkt van Waals-Brabant bij de Brusselse rand. Bijgevolg zijn Luik, Charleroi en Namen de grootste drie markten van kantooroppervlaktes in Wallonië, met een gecombineerde oppervlakte van ongeveer 1 miljoen m<sup>2</sup>.

De totale opname van kantoren bedroeg in 2012 zowat 33.000 m<sup>2</sup> (17.000 m<sup>2</sup> in Luik en omgeving) - een daling met 27 % tegenover het jaar voordien - waarvan 17.000 m<sup>2</sup> in Luik en omgeving werd opgenomen. De belangrijkste transactie in Luik

## Vastgoedmarkt in Brussel



was de huur van 7.000 m<sup>2</sup> door de bevolkingsdienst van de stad Luik. Het ging er ook bedrijvig aan toe op de Naamse huurmarkt, met een totaal verhuurde oppervlakte van ongeveer 7.000 m<sup>2</sup>, of bijna 10 % meer dan in 2011. Daarvan werd 5.000 m<sup>2</sup> gehuurd door Atradius in het project Montagne du Parc. Opvallend is wel dat terwijl Namen traditioneel door de overheidssector wordt ondersteund, de belangrijkste transactie dit keer aan de privé-sector toe te schrijven is.

In 2012 vond op geen van de drie belangrijkste markten in Wallonië een oplevering plaats en ook in 2013 zou geen enkel project opgeleverd worden. Eind 2014 zouden de 38.000 m<sup>2</sup> van de Tour Paradis in Luik, die voorverhuurd is aan de FOD Financiën, voltooid kunnen zijn. De beschikbaarheidsgraad bleef zeer laag, tussen de 3 en 5 %, naargelang de stad.

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

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

## Vlaams Gewest

Voor het Vlaams Gewest wordt de totale kantooroppervlakte, met uitzondering van de gemeenten van Vlaams-Brabant die deel uitmaken van de Brusselse rand, op ongeveer 4,5 miljoen m<sup>2</sup> geraamd, waarvan 40 % in Antwerpen. De voorbije jaren hebben we fellere concurrentie gemerkt tussen de belangrijkste

steden van Vlaanderen: Antwerpen is niet langer de enige stad met een actieve kantoormarkt. Mechelen, Gent, Hasselt, Leuven en zelfs Aalst wedijveren met nieuw en toegankelijk vastgoed. Met 90.000 m<sup>2</sup> moest Antwerpen het doen met 14 % minder opname, terwijl dit percentage voor heel Vlaanderen met 45 % is gestegen. Zo vervijfvoudigden de transacties in Mechelen, tot 28.000 m<sup>2</sup>, en namen ze in Gent met 153 % toe, tot 36.000 m<sup>2</sup>. De mobiliteitsproblemen in Antwerpen bieden een verklaring voor deze felle concurrentie.

In Antwerpen had de privé-sector, net als in de andere steden, het monopolie op de vraag. De overheidssector was omzeggens niet te bespeuren op de markt, met uitzondering van een transactie van 9.000 m<sup>2</sup> voor de Federale Politie in Dendermonde. De beschikbaarheid is licht gedaald in Antwerpen maar blijft hoog op 11,6 %. Voor Mechelen en Gent is dat respectievelijk 10,3 % en 3,7 %. Voor Leuven schatten we de beschikbaarheid op 10,7 %.

Momenteel zijn de kantoorvastgoedontwikkelingsprojecten in Antwerpen beperkt. Voor 2013 en 2014 zou slechts 23.000 m<sup>2</sup> opgeleverd worden. Op langere termijn zouden de projecten Antwerpen X en Nieuw Zuid nieuw leven moeten blazen in het aanbod van nieuw vastgoed, maar slechts een klein deel van deze projecten beschikt over een vergunning. Dit zal op korte of middellange termijn tot gevolg hebben dat de beschikbaarheid afneemt, maar zal tegelijk ook de concurrentie met de andere steden, zoals Gent, nog versterken.

De tophuurprijzen in Antwerpen bleven stabiel op 145 EUR/m<sup>2</sup>/jaar.

Dit niveau geldt voor het CBD. In de Ring rond Antwerpen bleven de tophuurprijzen ongewijzigd op 140 EUR/m<sup>2</sup>/jaar, een niveau dat nu ook in Mechelen gehaald wordt (+4 % in een jaar). Ook in Gent gaan de tophuurprijzen met 4 % naar omhoog tot 145 EUR/m<sup>2</sup>/jaar, om op hetzelfde niveau als Antwerpen te belanden. In Leuven veranderde er niets aan de huurprijzen die nog steeds op 155 EUR/m<sup>2</sup>/jaar liggen.

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

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

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

# De Belgische residentiële vastgoedmarkt in 2012<sup>1</sup>

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

## Gezondheidssector

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

## Studentenhuisvesting

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

## Reconversie van kantoren

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

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

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

### EIND 2011 EN BEGIN 2012

De Brusselse vastgoedmarkt vertoonde in 2011 tekenen van herstel.

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

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

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

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

1. Bron: Latour & Petit

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

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

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

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

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

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

In Vlaanderen schommelden de prijzen tussen 1.750 EUR/m<sup>2</sup> (in Hasselt) en 2.450 EUR/m<sup>2</sup> (in Leuven). In Wallonië lagen de prijzen tussen 1.450 EUR/m<sup>2</sup> (in Charleroi) en 2.100 EUR/m<sup>2</sup> (in Namen).

Brussel bleef de duurste plek van het land, met een gemiddelde prijs van 2.600 EUR/m<sup>2</sup>.

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

De laagste prijzen per m<sup>2</sup> moeten gezocht worden in de gemeentes ten westen van Brussel, met prijzen gaande van 2.000 EUR/m<sup>2</sup> tot 2.200 EUR/m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

## Besluit

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

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

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



## De Belgische vastgoedmarkt van de verkavelingen in 2012<sup>1</sup>

In ons jaarverslag van 2011 voorspelden we dat het aantal bouwgrondtransactie lager zou liggen dan in 2010 en dat bleek ook zo te zijn. Uiteindelijk kwam het aantal verkopen van bouwgrond in 2011 op 18.657, voor een totale waarde van 2.322 MEUR en een totale oppervlakte van 22.622.925 m<sup>2</sup>.

Tijdens de eerste 3 kwartalen van 2012, werden 12.025 transacties afgerond - tegen 12.806 tijdens de eerste drie trimesters van 2011 -, voor een totale waarde van 1.519 MEUR en een oppervlakte van 14.297.338 m<sup>2</sup>. Het aantal transacties is dus opnieuw lichtjes gezakt. De gemiddelde prijs steeg evenwel met 3 %.

Achter dit prijsgemiddelde gaan echter grote verschillen schuil: in het Vlaams Gewest ligt de gemiddelde prijs op 168 EUR/m<sup>2</sup>, in het Brussels Gewest op 695 EUR/m<sup>2</sup> en in het Waals Gewest is die 52 EUR/m<sup>2</sup>.

Gaan we even terug in de tijd. In 1989 werden 46.271 bouwgronden verkocht, voor een totale verkoopprijs van 1.219 MEUR en een totale oppervlakte van 57.987.509 m<sup>2</sup>. Wat betekent dat in 22 jaar tijd de gemiddelde prijs van de bouwgrond verviervoudigd is (x 8 in het Vlaams Gewest en x 4 in het Brussels en het Waals Gewest), terwijl het aantal transacties en de bebouwde oppervlakte met 60 % afnam. Ter vergelijking, in dezelfde periode verviervoudigde de gemiddelde prijs van een woonhuis.

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

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

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

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

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

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

# 12.025

transacties tijdens de 3 eerste trimesters van 2012

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

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

1. Informatie gebaseerd op de eerste 3 kwartalen van 2012

# EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT IN LUXEMBOURG

## De vastgoedmarkt in 2012 en vooruitzichten voor 2013

### Kantoren<sup>1</sup>

De kantoormarkt in Luxemburg kromp ten opzichte van 2011, met een opname van 145.000 m<sup>2</sup>, een daling van 12 % in vergelijking met het jaar voordien. De banken en de financiële diensten ondersteunden de vraag en waren verantwoordelijk voor 37 % van de transacties. Paradoxaal genoeg is de herstructurering van de banksector gunstig gebleken voor de vastgoedmarkt omdat een aantal instellingen zoals de Société Générale hun diensten, die voordien verspreid waren over verschillende gebouwen, nu groeperen onder één dak. Ze kiezen daarvoor nieuwe gebouwen die efficiënter zijn op vlak van energieverbruik en bereikbaarheid.

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

► Vincent Bechet  
Gedelegeerd Bestuurder & Partner  
– Property Partners



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

Voor 2013 wordt de oplevering van 56.000 m<sup>2</sup> verwacht, wat minder is dan het 5-jarig gemiddelde van 121.000 m<sup>2</sup>. Er wordt gerekend op een verbetering tot 132.000 m<sup>2</sup> in 2014. We denken dus dat de beschikbaarheidsgraad in 2013 verder zal dalen, voor zover de vraag op het huidige peil blijft.

De tophuurprijzen gingen begin 2012 naar omhoog, van 38 EUR/m<sup>2</sup>/jaar naar 40 EUR/m<sup>2</sup>/jaar in het CBD. Dit niveau zal waarschijnlijk onveranderd blijven in 2013.

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

Met 57 % van het totale volume waren de Belgische investeerders in de meerderheid, gevolgd door de Luxemburgers (27 %) en de Duitsers (afwezig in 2011) met 12 %. De grootste transacties waren de verwerving door AG Real Estate van de toekomstige zetel van PwC (30.000 m<sup>2</sup>) in de gedecentraliseerde zone en de aankoop door Union Investment van het gebouw K-Point, dat aan verschillende huurders verhuurd is en gelegen is op het Kirchberg-plateau.

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

### Residentieel

De gemiddelde prijzen (per m<sup>2</sup>) van de appartementen gingen naar omhoog: +5 % voor bestaande appartementen en +1,4 % voor appartementen in aanbouw. Er is een duidelijke toename van de gemiddelde oppervlakte van de verkochte panden. Vooral nieuwe appartementen met een oppervlakte van minder dan 80 m<sup>2</sup>, werden duurder, met een gemiddelde prijs van 4.771 EUR/m<sup>2</sup>.

1. Bron: Jones Lang LaSalle

# EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT IN POLEN

## De vastgoedmarkt in Warschau en Poznan in 2012<sup>1</sup>

### Warschau, kantoren

In 2012 werd de kantoormarkt in Warschau gekenmerkt door een grote huurdersvraag met een hoge totale bruto-opname van 608.000 m<sup>2</sup>, wat een stijging betekent van 6 % in vergelijking met vorig jaar, ook al een recordjaar wat betreft opname. Ook de netto-opname (contracthernieuwingen niet inbegrepen) is verbeterd, met transacties ten belope van 440.000 m<sup>2</sup> (een stijging van 9 % tegenover 2011), waarvan bijna de helft voorverhuurcontracten. Eind 2012 bleef 8,8 % van de moderne kantoren onbezet op een totale oppervlakte van 3,9 miljoen m<sup>2</sup> in Warschau.

De tophuurprijzen in Warschau bleven stabiel in 2012, variërend tussen 22-25 EUR/m<sup>2</sup>/maand.

### Poznan, kantoren

De kantoormarkt in Poznan beslaat 288.000 m<sup>2</sup>. De beschikbaarheidsgraad is gestegen in 2012 en bedraagt nu 10,3 %. De tophuurprijzen zijn stabiel gebleven op 14-16 EUR/m<sup>2</sup>/maand. In 2012 bedroeg de opname in Poznan 20.500 m<sup>2</sup>.

### Warschau, residentieel

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

centage onverkochte appartementen vertoont een licht opwaartse trend en de gemiddelde prijs is lichtjes gedaald tot ongeveer 1.900 EUR/m<sup>2</sup> (incl. BTW).

### Investerings in Polen

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



*“Polen blijft een aantrekkelijke markt voor investeerders, zowel voor bedrijfs- als kapitaalinvesterings. De economie is stabiel en kent bovendien een groeiende interne consumptiemarkt. Een toenemend aantal bedrijven uit de industrie en de dienstensector, beschouwen Polen als ideale uitvalsbasis om vandaar uit Centraal en Oost-Europa en de grotere Europese regio te bedienen. Zo liep in 2012 de bruto kantooropname op tot een nooit gezien niveau van 978.000 m<sup>2</sup> (cijfer voor Warschau en de belangrijkste kantoormarkten in Polen), een toename van 12 % tegenover 2011. Polen blijft dus aantrekkelijk voor buitenlandse en binnenlandse investeerders op zoek naar een goede belegging.”*

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

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

# DUURZAME ONTWIKKELING

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

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

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

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

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

**Welke normen past u toe inzake duurzaam bouwen?**

**P.M.** – Als basismaatstaf voor onze kantoorprojecten, hebben wij gekozen voor het BREEAM-label. Daarnaast bestaan er nog tal van andere referentiekaders, die ons toelaten onze projecten te beoordelen op het gebied van energie, materiaalgebruik, maar ook inzake comfort en welzijn van de toekomstige bewoners/gebruikers. De Vlaamse Gemeenschap heeft haar eigen label, “Waardering van kantoorgebouwen”. In de residentiële sector is de belangrijkste norm de EPB<sup>1</sup> berekening, volgens de regionale reglementering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

► Evelyne Huytebroeck  
Brussels Minister van Leefmilieu,  
Energie en Stadsvernieuwing



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

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

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

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

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

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

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

# BREEAM

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

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

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

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

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

# 78 %

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





## BLACK PEARL Brussel

### Verwachte BREEAM-rating:

“Excellent” met een score van 78 %.

### Belangrijkste duurzaamheidskenmerken:

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

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

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

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

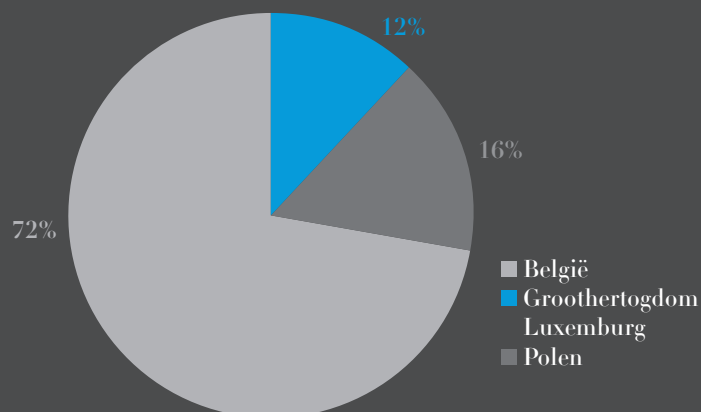
Het gebouw wordt ook nog uitgerust met een performant Gebouw Beheer Systeem (GBS).

België



# *Vastgoed-* ONTWIKKELING

Verdeling activa per land (op 31 december 2012)





# Groothertogdom Luxemburg



Polen





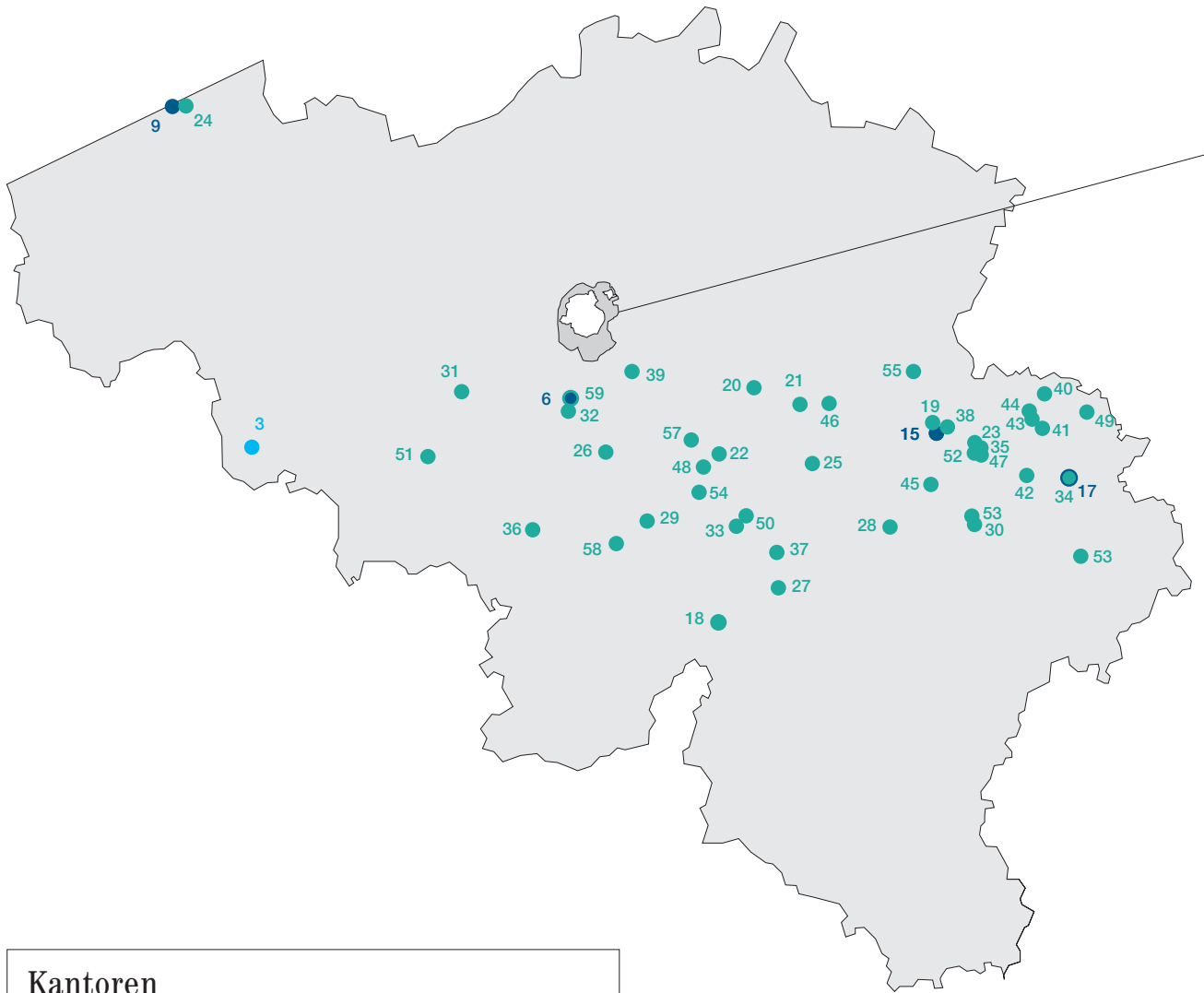
# BELGIË

*113.700* m<sup>2</sup>  
kantoorruimte

*179.100* m<sup>2</sup>  
residentiële ruimte

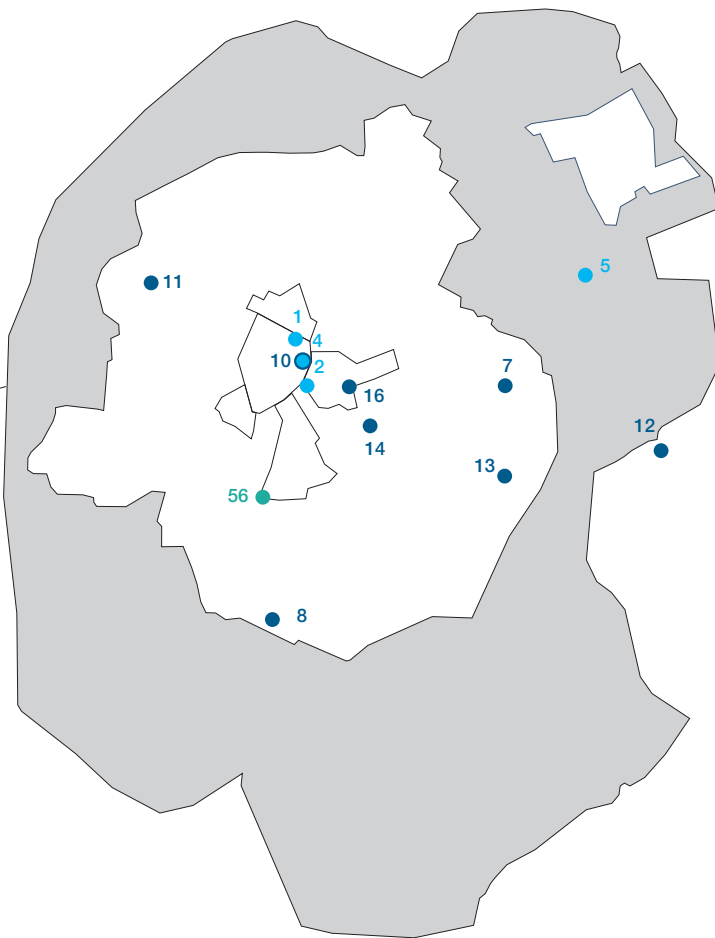
*416* ha  
verkavelingen

# LOCATIES



## Kantoren

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



## Verkavelingen<sup>1</sup>

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

## Residentieel

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

1. Verkoop lopende in 2012

## KANTOREN

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

### Bouw/verkoop/verhuur gestart, voortgezet of voltooid

#### BELAIR • BRUSSEL

Het grootste deel van het kantoorproject fase 1 (64.308 m<sup>2</sup> bovengronds), dat in partnership (voor 40 %) werd ontwikkeld, werd in 2011 voor 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen (bestemd voor de de Federale Politie). In mei 2012 werd een aanhangsel getekend voor de verhuur van de rest van het kantoorproject. Zo is nu de totale bovengrondse oppervlakte van 64.308 m<sup>2</sup> van deze eerste fase kantoorruimte verhuurd. In de loop van 2012 werd gestart met de renovatie ervan.

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



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



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

Hoofdstedelijke Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulpdienst m.b.t. de verhuur van 1.081 m<sup>2</sup>.

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



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

► ir Johan Willems  
Gedelegeerd Bestuurder – Willems

# 11.000 m<sup>2</sup>

kantoorruimte in  
het project *Black Pearl*

## **BLACK PEARL • BRUSSEL** (ZIE OOK INFRA)

IMMOBEL kocht dit (te herontwikkelen) kantoorproject in 2010. Het is gelegen op de hoek van de Montoyen en de Handelsstraat in Brussel. In 2011 vroeg en verkreeg IMMOBEL de uitvoerbare stedenbouwkundige en milieuvergunningen voor een nieuw kantoorgebouw van 11.000 m<sup>2</sup>.

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

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



*“We hebben deelgenomen aan de aanbesteding uitgeschreven voor de bouw van het ambitieuze Black Pearl en hebben het project ook in de wacht gesleept. We zijn blij om betrokken te mogen zijn bij de bouw van het eerste ontwikkelingsproject van meer dan 10.000 m<sup>2</sup> in de Europese wijk, dat een BREEAM-certificaat ‘Excellent’ nastreeft.”*

► Olivier Herpain  
Gedelegeerd Bestuurder –  
Herpain Entreprise

BLACK PEARL • Brussel •  
Art&Build



CHÂTEAU-REMPART · Doornik ·  
Yellowstone



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

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



FORUM 2 · Brussel ·  
Archi 2000

#### CHÂTEAU-REMPART · DOORNIK

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

#### FORUM 2 · BRUSSEL

Dit grootscheepse project van meer dan 43.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het Federaal Parlement, in het blok dat begrensd wordt door de Parlementstraat, de IJzerenkruisstraat, de Drukpersstraat en de Leuvenseweg.

5.633 m<sup>2</sup>  
kantoorruimte en vergaderzalen  
verhuurd aan de Regie der  
Gebouwen in Doornik

Het project bestaat uit 3 fasen:

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





## GATEWAY • ZAVENTEM

In november 2012 verwierf IMMOBEL 50 % van het *Gateway* project. Het is gelegen op de site van de oude terminal van de luchthaven van Zaventem en betreft de bouw/heropbouw van een kantoorgebouw met een bovengrondse oppervlakte van 36.000 m<sup>2</sup>. In overleg met The Brussels Airport Company worden binnenkort de nodige vergunningen aangevraagd.

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

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

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

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

Plaats voor  
**2.000**  
medewerkers in het  
kantoorgebouw *Gateway*

**36.000** m<sup>2</sup>  
bovengrondse oppervlakte  
in *Gateway*



GATEWAY • Zaventem •  
Jaspers-Eyers



Patrick De Meirleir &  
Charles-Antoine Schobbens



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



# BLACK PEARL

Brussel

Het *Black Pearl* project beslaat 11.000 m<sup>2</sup> bovengrondse kantoorruimte, gelegen in het hart van de Leopoldwijk, op de hoek van de Montoyer- en de Handelsstraat. Het gebouw werd ontworpen als passiefgebouw met het oog op een BREEAM-rating “Excellent”. Hoge energieprestaties (K22–E47) zullen het energieverbruik drukken, zowel wat verwarming als wat koeling betreft.

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

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

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

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

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



# RESIDENTIEEL

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

## Bouw/verkoop/verhuur gestart, voortgezet of voltooid

### **BELLA VITA • WATERLOO** (ZIE OOK INFRA)

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

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

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

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

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



ZUR ALTEN BRAUEREI · Eupen ·  
Radermacher & Schoffers Architecten



RÉSIDENCE SAINT-HUBERT ·  
Luik · Audex



DUINENZICHT · Bredene ·  
Architectenburo Berkein

### **CHARMERAIE • BRUSSEL (UKKEL)**

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

### **DUINENZICHT • BREDENE**

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

### **FORUM • BRUSSEL**

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



PARC SENY • BRUSSEL  
(OUDERGEM) • A2RC

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

► Michel Verliefden  
Architect, Gedelegeerd Bestuurder  
– A2RC Architects



© Ellen Goegebuwer

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

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

Deze worden in 2013 opgeleverd.

#### **LINDEPARK • TERVUREN**

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

#### **RÉSIDENCE SAINT-HUBERT • LUIK**

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

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

#### **VALLÉE DU MAELBEEK • BRUSSEL**

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

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

#### **ZURALTEN BRAUEREI • EUPEN**

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

### Projecten ter studie

#### **HÔPITAL FRANÇAIS • BRUSSEL (SINT-AGATHA-BERCHEM)**

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

#### **PARC SENY • BRUSSEL (OUDERGEM)**

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

Het gebouw van meer dan 13.000 m<sup>2</sup> wordt op dit ogenblik gebruikt als kantoorruimte. Het is onder meer verhuurd aan de firma Sodexo.

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

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

#### **UNIVERSALIS PARK • BRUSSEL (ELSENE)**

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

# BELLA VITA

Waterloo

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

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

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

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



Harry Chkolar & Griet Trekels





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

## VERKAVELINGEN

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

Voor meer dan  
**140** ha  
werd een vergunning  
aangevraagd of voorbereid

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

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

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

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

Knokke (voor de bouw van 42 appartementen).

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

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

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



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



CLOS DEL WÈDE,  
RUE BASSE HEZ ·  
Bolland



93.000 m<sup>2</sup>  
verkocht

In het kader van de verkoop van gronden werden in 2012, 155 transacties afgerond voor in totaal netto 93.000 m<sup>2</sup> (aandeel van de Groep IMMOBEL) bouwgrond.

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



RUE GUSTAVE DEMOULIN · Montzen



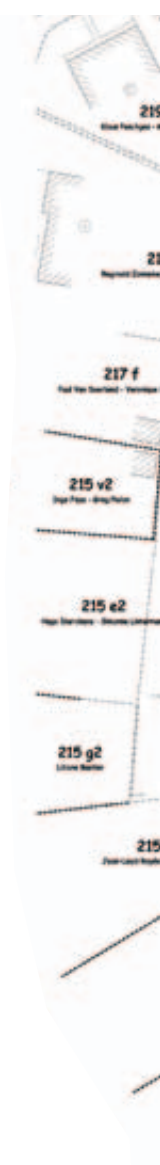
# BREEWEG

## Bredene

IMMOBEL is al sinds tientallen jaren zeer actief in Bredene.

Ook op dit moment zijn er een aantal projecten lopende. Het betreft onder meer, in samenwerking met een bouwonderneming van een-gezinswoningen, een verkaveling van ongeveer 10 ha, bestemd voor meer dan 300 woningen (Grote Polder) en een verkaveling waarvoor in 2011-2012 een aantal operaties werden uitgevoerd, namelijk: er werd een stuk grond van 5.000 m<sup>2</sup> verkocht aan het OCMW van Bredene voor de bouw van een rusthuis met 50 eenheden door de NV Serviceflats; er werd een residentiële verkaveling verkocht in 2012; en er was de ontwikkeling van 49 appartementen (participatie van 50 %), waarvan de eerste fase van 24 appartementen in 2012 met succes werd opgestart.

Tot slot verkocht de Groep in 2012 een terrein van 10.000 m<sup>2</sup> in zijn geheel aan een ontwikkelaar. Het is gelegen in een woonuitbreidingsgebied en maakt deel uit van een project waarin IMMOBEL een minderheidsbelang had.



Wauthier Dumont de Chassart,  
Marina Blijkers & Nicolas Mommens





Cathy Duchène, Luce Hermans  
& Olivier Xhonneux





# GROOT- HERTOGDOM LUXEMBURG

---

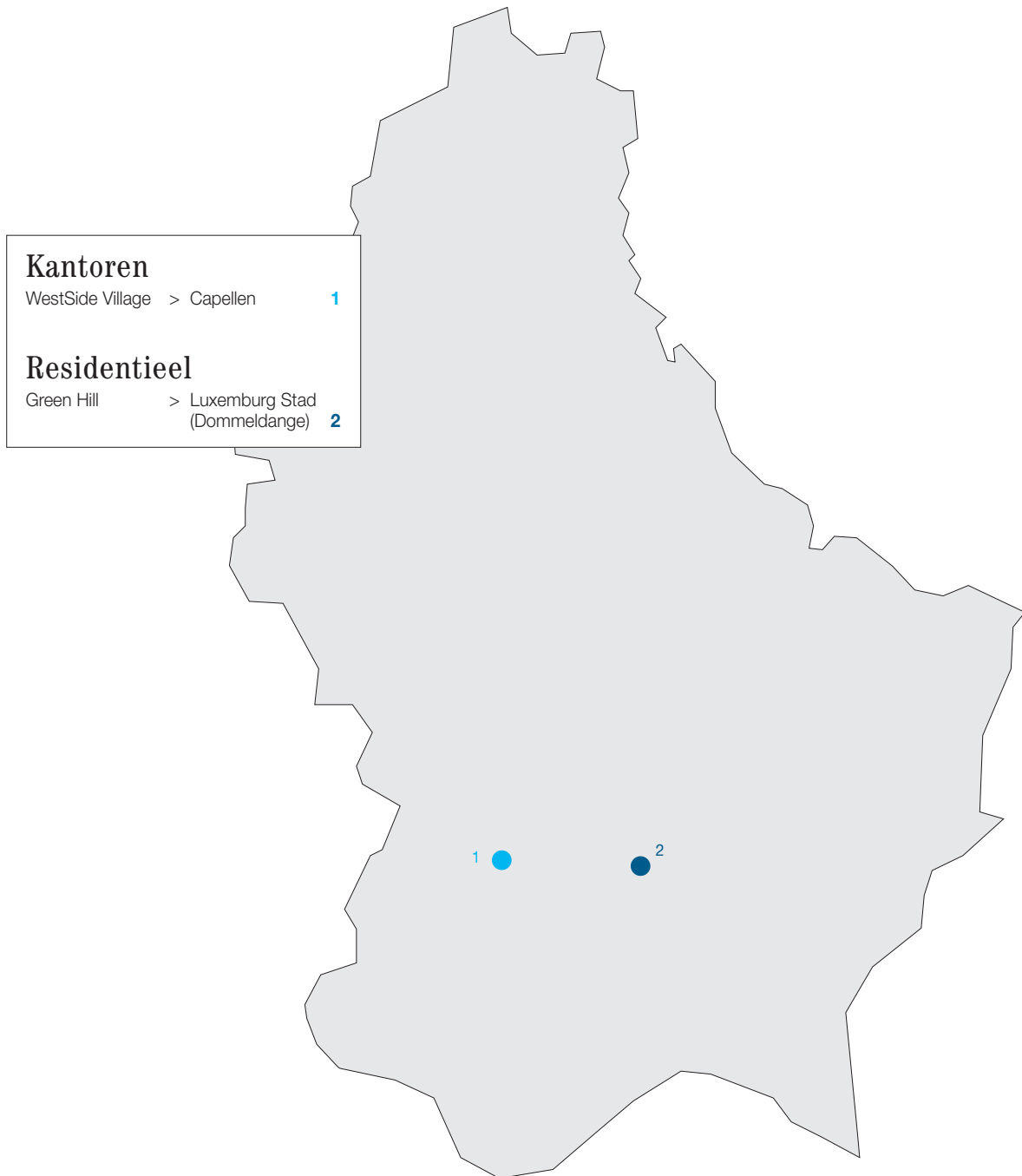
*11.700* m<sup>2</sup>  
kantoorruimte

---

*10.900* m<sup>2</sup>  
residentiële ruimte



# LOCATIES



# KANTOREN



## WESTSIDE VILLAGE · CAPELLEN

De bezettingsgraad van het gebouw *WestSide Village* ging van 41 % naar meer dan 70 % in 2012, dankzij de verhuur aan Grant Thornton (940 m<sup>2</sup>), Initio (362 m<sup>2</sup>), Business Training (551 m<sup>2</sup>), Oracle (648 m<sup>2</sup>), Easi (325 m<sup>2</sup>), EMC (548m<sup>2</sup>) en de uitbreiding van Fujitsu Technology Solutions (295 m<sup>2</sup>).

# RESIDENTIEEL

## GREEN HILL · LUXEMBURG STAD (DOMMELDANGE) (ZIE INFRA)

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

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

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

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



Pascale Devuyst,  
Jean-Louis Amandt &  
Patrick Morant





# GREEN HILL

Luxemburg Stad (Dommeldange)

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

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

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

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

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

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



# POLEN

27.600 m<sup>2</sup>  
kantoorruimte





# LOCATIES



## Kantoren

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

## Residentieel

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



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

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

## KANTOREN

### CEDET • WARSCHAU

In 2012 werd heel wat tijd besteed aan de ontwikkelingsplannen voor het *Cedet*-project, ongeveer 21.000 m<sup>2</sup> te verhuren kantoor- en handelsruimte in hartje Warschau. In december 2012 werd het ontwerp ter goedkeuring voorgelegd aan de dienst monumentenzorg in Warschau. Met de bouw van het project wordt mogelijkerwijze nog in 2013 gestart, van zodra de nodige vergunningen werden bekomen.

### KRAKOWSKA • WARSCHAU

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



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

### OKRAGLAK • POZNAN

(ZIE OOK INFRA)

In september 2012 werd de zware renovatie van het *Okraglak*-project beëindigd. Het omvat zowat 7.600 m<sup>2</sup> te verhuren ruimte in *Okraglak* en het aanpalende Kwadraciak-gebouw. Beide gebouwen verkregen een BREEAM-certificaat. *Okraglak* werd bovendien bekroond in de categorie "Best Modernisation of the Year" in de wedstrijd die jaarlijks georganiseerd wordt door het "Central & Eastern European Construction & Investment Journal". Eind 2012 was al bijna 50 % van het project verhuurd aan gereputeerde bedrijven. Tot op heden wist het project huurders als Nordea Bank, Kredyt Bank, Open Finance, GWW (Grynhoff), Citytravel, Intermax, Tuxbel, Exorigo en Colliers aan te trekken. Op dit moment is *Okraglak* voor 66 % verhuurd.

### POKOJU • KRAKAU

IMMOBEL verkocht in juli 2012 haar belang in het kantoorproject van ongeveer 15.000 m<sup>2</sup> in Krakau (Pokojułaan), dat deel uitmaakte van de Ruch-portefeuille.



CEDET • Warschau  
Rhode Kellerman Wawrowsky  
en Andrzej M. Choldzynski

### WRONIA-TOWAROWA • WARSCHAU

In maart 2012 verkocht IMMOBEL 80 % van haar 50 % aandeel in de vennootschap die eigenaar is van een grond in Warschau (Wronia/Prosta straat), met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 65.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte. De site werd in november 2011 gekocht van Ruch in een 50 % partnerschap met Griffin Real Estate.

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

# RESIDENTIEEL<sup>1</sup>

## **DURACZA • WARSCHAU**

IMMOBEL verkocht in maart 2012 ook haar belang in een ander project van de Ruch-portefeuille, aangekocht in 2011 in een 50 % partnerschap, nl. een residentiële ontwikkeling in de Duracza straat in Warschau, met 5.200 m<sup>2</sup> potentiële handelsoppervlakte.

## **JANA KAZIMIERZA • WARSCHAU**

De plannen voor deze residentiële ontwikkeling met een oppervlakte van bijna 35.000 m<sup>2</sup> werden voltooid en IMMOBEL heeft een milieuv vergunning verkregen voor een residentiële ontwikkeling. Er worden stappen ondernomen om een beslissing te verkrijgen in verband met de bestemming. De afbraakwerken zijn volop aan de gang en worden voltooid in het tweede kwartaal van 2013.

## **KIERBEDZIA • WARSCHAU**

Deze site, met een oppervlakte van ongeveer 16.000 m<sup>2</sup>, is geschikt voor residentiële ontwikkeling. IMMOBEL heeft al een beslissing in verband met de bestemming en een vergunning

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

## **KOPERNIKA • GDANSK**

We werken verder aan de plannen voor het Kopernika-perceel in Gdansk met 4.000 m<sup>2</sup> potentiële residentiële ontwikkeling, zoals voorzien in het masterplan en het ontwerp.

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





KIERBEDZIA · Warschau ·  
Jan Kucza - Kuczynski



KIERBEDZIA · Warschau ·  
Jan Kucza - Kuczynski

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

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



# OKRAGLAK

Poznan (Polen)

IMMOBEL heeft de renovatie van het gemengd kantoor- en winkelproject (ongeveer 7.600 m<sup>2</sup> in *Okraglak* en *Kwadraciak*), gelegen in het centrum van Poznan, afgerond. Het gebouw, opgetrokken in de jaren '50 naar een ontwerp van architect Marek Leykam, is een icoon van het modernisme en tevens één van de symbolen van Poznan.

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

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

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

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

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







## “Winnaar beste kantoorrenovatie 2012 in Polen”



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

## SAMENGEVAT

# VASTGOEDPORTEFEUILLE: OVERZICHT

## Kantoren

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

## Residentieel

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

## Verkavelingen

GRONDVOORRAAD (IN M <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
In exploitatie	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099	544 161	675 145
In reserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857	2 511 758	2 509 943
<b>Totaal op 31 december</b>	<b>3 103 460</b>	<b>2 947 829</b>	<b>2 840 517</b>	<b>2 894 647</b>	<b>3 006 146</b>	<b>2 896 956<sup>2</sup></b>	<b>3 055 919<sup>3</sup></b>	<b>3 188 308<sup>4</sup></b>
Verkochte netto-oppervlakte	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340	205 603	93 048
<b>Aantal transacties</b>	<b>222</b>	<b>232</b>	<b>141</b>	<b>150</b>	<b>159</b>	<b>174</b>	<b>168</b>	<b>155</b>

1. Aandeel van de Groep IMMOBEL

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

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

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

# 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 Assurantie- wezen 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 Assurantie- wezen 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 Assurantie- we-

zen en aan de vennootschap, zonder afbreuk te doen aan het door de wet voorziene bijzondere stelsel voor effecten die werden verworven door erfopvolging.

## Website

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

## Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2012: 12 maart 2013  
Gewone Algemene Vergadering 2013: 23 mei 2013  
Bekendmaking van de halfjaarlijkse  
resultaten 2013: 30 augustus 2013  
Bekendmaking van de jaarresultaten 2013: 21 maart 2014  
Gewone Algemene Vergadering 2014: 22 mei 2014

## Financiële diensten

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

## Investor relations

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

## Verantwoordelijke uitgever

Joëlle Micha  
Tel.: 32(0)2/422.53.57 - Fax: 32(0)2/422.53.02  
E-mail: [joelle.micha@IMMOBEL.be](mailto:joelle.micha@IMMOBEL.be)

## Belangrijkste vertalingen

Lindsay Edwards - Christine Leroy

## Druk

Massoz

## Grafisch ontwerp en productie

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

## Belangrijkste foto's

© Georges De Kinder (Projecten)  
© Laurent van Steensel (Portretten)

## Andere foto's en virtuele beelden ©

Airprint - Gabari (Advanced Real Estate Communication - [www.gabari.be](http://www.gabari.be)) – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – Studio Arne Quinze – Ellen Goegebuer

IMMOBEL tracht de wettelijke voorschriften in verband met de intellectuele rechten maximaal na te leven. Ze nodigt elke persoon, die zich desalniettemin zou benadeeld voelen, uit om contact met haar op te nemen.

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

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





IMMOBEL  
*since 1863*

IMMOBEL  
Naamloze Vennootschap  
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België