

# BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

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

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

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

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

### ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

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

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

#### a) België

##### • Aankopen

- IMMOBEL heeft de vennootschap overgenomen die eigenaar is van *Parc Seny* (13.000 m<sup>2</sup>) in Brussel (Oudergem). Het voormalige kantoorgebouw wordt omgevormd tot een modern wooncomplex waarin de meest geavanceerde milieutechnologie wordt geïntegreerd.

- IMMOBEL tekende een partnership voor 50 % met Codic, voor de ontwikkeling van het project *Gateway*. Het project is gelegen in het hart van de luchthaven van Zaventem (vroegere terminal) en zal bestaan uit de bouw/renovatie van 36.000 m<sup>2</sup> kantoren.

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

##### • Verkopen en opleveringen

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

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

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

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

• **Verhuur:** IMMOBEL ontwikkelt de *Belair* site (64.308 m<sup>2</sup> bovengrondse kantoren), in Brussel, in partnership (voor 40 %). Het grootste deel van het kantoorgebouw (fase 1) werd in 2011 voor 18 jaar verhuurd aan de Regie der Gebouwen, voor rekening van de Federale Politie. In mei 2012 werd een aanhangsel getekend, met het oog op de verhuring van de rest van het kantoorproject (fase 1).

- In het project *Gateway* (36.000 m<sup>2</sup> bovengrondse kantoorruimte) werden alle kantoren, onder voorbehoud van de aflevering van de ad hoc vergunningen, voor 18 jaar verhuurd aan Deloitte.

- **Vergunningen en werken**

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

- *Black Pearl* – Brussel: Na de aflevering van de uitvoerbare vergunningen in 2011 en meteen na het vertrek van de laatste huurder, ging IMMOBEL in april 2012 van start met de afbraak en de heropbouw van dit kantoorproject van 11.000 m<sup>2</sup>. Naast de BREEAM certificatie “Excellent”, zal *Black Pearl* ook van genieten van het label “Passiefgebouw” en werd het op 19 februari dit jaar bekroond als “Voorbeeldgebouw 2012” door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

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

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

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

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

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

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

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

- **Publiek-Private samenwerking**

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

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

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

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

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

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

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

## b) Groothertogdom Luxemburg

- **Verkopen**

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

- **Verhuur**

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

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

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

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

#### c) Polen

##### • Verkopen

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

##### • Opleveringen en verhuur

Het project *Okraglak* in Poznan (7.600 m<sup>2</sup>) werd in september 2012 opgeleverd. *Okraglak* werd bekroond in de categorie “Best Modernisation of the Year” in de wedstrijd die elk jaar georganiseerd wordt door het “Central & Eastern European Construction & Investment Journal” (CEE CIJ).

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

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

## FINANCIËN

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

## TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

### 1. Geconsolideerde rekeningen

#### Resultatenrekening

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

#### Balans

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

### 2. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

#### Resultatenrekening

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

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

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

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

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

## Balans

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

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

## Bestemming van de resultaten

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

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

Het winstsaldo zal zodoende als volgt bestemd worden:

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

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

## BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

### Het marktrisico

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

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

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

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

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

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

### Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren uitvoert, kon

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

## De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als ze haar directiepersoneel en andere kernmedewerkers verliest of

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie is IMMOBEL onderhevig

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

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

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

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

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

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

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

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

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

impact kan hebben op de activiteiten van IMMOBEL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VII. Aanvullende informatie

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

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

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

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

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

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

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

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

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft op 4 juli 2012 een

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

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

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

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

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

## **X. Openbaar overnamebod**

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

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

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

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

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

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

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

## **XI. Bestuur van de Vennootschap – Uitvoerend Comité**

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

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

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

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

---

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

---

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

**Baron BUYSSE**

Voorzitter van de Raad

**GAËTAN PIRET sprl**

Gedelegeerd Bestuurder



# COMITÉ VAN ONAFHANKELIJKE BESTUURDERS

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

Brussel, 4 juli 2012

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Laurent Wasteels**  
Onafhankelijk  
Bestuurder

**Luc Luyten**  
Onafhankelijk  
Bestuurder

**Arsema sprl**  
vertegenwoordigd  
door Mr. Didier Bellens  
Onafhankelijk Bestuurder

**Baron Buysse**  
Voorzitter van de Raad van Bestuur,  
Onafhankelijk Bestuurder

# BEOORDELING VAN DE COMMISSARIS

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

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

De beoogde transacties zijn de volgende:

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

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

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

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

Op basis van bovenstaande werkzaamheden kunnen wij besluiten dat:

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

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

Diegem, 18 september 2012

De commissaris



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

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

# BEZOLDIGINGSVERSLAG

## Procedure voor de uitstippeling van het bezoldigingsbeleid

### VAN DE BESTUURDERS:

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

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

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

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

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

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

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

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

### VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Procedure voor de bepaling van de individuele bezoldiging

### VAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS:

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

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

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

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

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

	AANWEZIGHEDEN RVB	AANWEZIGHEDEN AFC	AANWEZIGHEDEN BBC	AANWEZIGHEDEN IAC	BEZOLDIGING
Baron Buysse	6/6	4/4 (genodigde)	4/4 (genodigde)	4/4 (genodigde)	450 000 EUR <sup>1</sup>
GAETAN PIRET bvba <sup>2</sup>	6/6	4/4 (genodigde)	4/4 (genodigde)	4/4	Cfr. page 88
ARSEMA bvba <sup>3</sup>	6/6	4/4	4/4	-	50 000 EUR
Maciej Drozd	5/6	4/4	-	-	12 500 EUR
Maciej Dyjas	5/6	-	-	4/4	12 500 EUR
Dany Dwek	3/3	-	2/2	1/1	7 603 EUR
Marc Grosman	3/6	-	-	3/4	12 500 EUR
Luc Luyten	4/4	-	2/2	-	16 575 EUR
Marek Modecki	5/6	-	2/4	-	25 000 w EUR
Wilfried Verstraete	5/6	4/4	-	4/4	50 000 EUR
Laurent Wasteels	6/6	-	-	-	25 000 EUR
<b>Totale bruto bezoldiging</b>					<b>661 678 EUR</b>

1. Een tegemoetkoming in de autoleasingkosten inbegrepen

2. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Gaëtan PIRET

3. Vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger Didier BELLENS

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

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

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

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

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

#### **DE PRINCIPES EN HET VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING EN PRESTATIES:**

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

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

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

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

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

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

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

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

aspecten en van 40 % aan de kwalitatieve aspecten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **BEOORDELING VAN DE PRESTATIES**

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

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

ele Bestuurders wordt beoordeeld in het kader van de herverkiezingsprocedure.

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

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

#### **Aandelen en opties op aandelen**

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

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

##### **AANWERVING**

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

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

##### **VERTREK**

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

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

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

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





---

GECONSOLIDEERDE  
JAARREKENING  
*en Verkorte  
Statutaire  
Jaarrekening*

---

# INHOUD

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

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

## GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN

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

# GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

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

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

# GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

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

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

## GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

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

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

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

# BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

## 1. Algemene informatie

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

## 2. IFRS-conformiteitverklaring

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

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

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

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

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

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

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

## 3. Opstelling en presentatie van de financiële staten

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

## 4. Consolidatiegrondslagen

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

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



## DOCHTERONDERNEMINGEN

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

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

## DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

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

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

## AANDELEN IN DE VERBODEN ONDERNEMINGEN

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

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

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

## AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

## BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

### Goodwill

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

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

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

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

### Negatieve goodwill

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

## 5. Vreemde munten

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

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

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

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

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

## 6. Immateriële vaste activa

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

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

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

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

## 7. Materiële vaste activa

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

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

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbeperkt is.

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

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

## 8. Vastgoedbeleggingen

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

## 9. Huurcontracten

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

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

### FINANCIËLE LEASING

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

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

### OPERATIONELE LEASING

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

## 10. Financiële instrumenten

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

### HANDELSVORDERINGEN

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

### THESAURIE EN EQUIVALENTEN VAN DE THESAURIE

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

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

### KASSTROMEN

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

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

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

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

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

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

#### **EIGEN VERMOGEN**

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

#### **BANKLENINGEN EN DEBETSALDI**

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

#### **HANDELSSCHULDEN**

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

#### **AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DEKKINGSVERRICHTINGEN**

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

## **11. Bouwcontracten - Vastgoedontwikkeling**

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

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

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

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

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

## **12. Voorraden**

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

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

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

## **13. Voorzieningen**

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

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

#### **ZEKERHEDEN**

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

#### **VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA**

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

### **14. Personeelsbeloningen : pensioenregelingen**

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

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

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

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

### **15. Investeringsubsidies**

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

### **16. Opbrengsten van de gewone activiteiten**

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

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

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

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

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

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

### **17. Waardeverminderingen van de activa**

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

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

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

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

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

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

## 18. Leningskosten

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

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

## 19. Belastingen

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

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

## 20. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

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

## 21. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen

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

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

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

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

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

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

## 22. Tijdelijke handelsvennootschappen

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

## 23. Gesegmenteerde informatie

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

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

# TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

## 1. Sectoriële informatie - Financiële gegevens per sector

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

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

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

### RESULTATENREKENING

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

## ELEMENTEN VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

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

## ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE

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

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

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

## 2. Omzet

De omzet bestaat uit de volgende onderdelen:

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

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

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

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

Deze klanten behoren tot de omzet "Kantoren".

## 3. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

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

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

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

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

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



#### 4. Kostprijs van de omzet

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

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

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

#### 5. Personeelskosten

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

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden:

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

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

#### 6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

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

#### 7. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

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

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

	31-12-2012	31-12-2011
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	-679	-508
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-7 337	-6 301
Overige diensten en diverse goederen (waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten ...)	-1 615	-1 465
<b>TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>	<b>-9 631</b>	<b>-8 274</b>

Verplichtingen inzake **operationele leasing**:

	31-12-2012	31-12-2011
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	-429	-424
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan één jaar	-416	-389
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-1 622	-1 465
- op meer dan 5 jaar	-60	-408

Deze bedragen komen hoofdzakelijk overeen met de huurprijs van de maatschappelijke zetel en de huurprijs van de voertuigen.

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de **BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren**:

	31-12-2012	31-12-2011
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-190	-175
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep <sup>1</sup>	-105	-28
- Overige Opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht	-105	-28

In aanvulling op belastingen (onroerende voorheffingen, regionale en gemeentelijke belastingen...) niet geactiveerd op activa opgenomen in voorraad, de **overige kosten** van -3.894 KEUR omvatten een vergoeding van -1.537 KEUR betaald in het kader van een geschil in verband met de "Kantoren" sector. Deze vergoeding werd geprovisioneerd in het verleden, zie hieronder - bestedingen van voorzieningen.

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

	31-12-2012	31-12-2011
Voorzieningen betreffende de verkopen	2 638	861
Overige voorzieningen	-	18
<b>TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b>	<b>2 638</b>	<b>879</b>
Toevoegingen	-400	-267
Bestedingen	1 538	1 046
Terugnemingen	1 500	100

Een voorziening van 400 KEUR wordt geboekt om het risico van een geschil betreffende een verkoop vóór 2012 te dekken. De bestedingen van voorzieningen hebben vooral betrekking met de overige kosten - zie boven. De terugnemingen van voorzieningen zijn verbonden met een voormalige bouwproject. Na een gunstige uitkomst voor IMMOBEL, de voorziening van 1.500 KEUR, geboekt in 2007, werd teruggenomen.

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

## 8. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31-12-2012	31-12-2011
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-9 473	-6 210
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	2 944	989
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-464	-241
Renteopbrengsten	465	284
Overige financiële lasten	-320	-260
Overige financiële opbrengsten	57	14
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-6 791</b>	<b>-5 424</b>

Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-9 473
Rente met betrekking 2011 betaald in 2012	-683
Rente met betrekking 2012 betaalbaar in 2013	140
<b>Betaalde rente (kasstroomoverzicht)</b>	<b>-10 016</b>

De stijging van de rentelasten is vooral toe te schrijven aan de obligatielening van 40 MEUR die tegen een rentevoet van 7 % werd uitgegeven in december 2011.

De bedragen in verband met de kasstroomindekkingen komen uit financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die niet zijn boekhoudkundig gekwalificeerd als financiële instrumenten in zin van IAS 39. Deze instrumenten zijn gedetailleerd onder nota 20.

## 9. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31-12-2012	31-12-2011
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-1 308	-2 065
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	-2	53
Uitgestelde belastingen	400	715
<b>TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>-910</b>	<b>-1 297</b>

Lopende belastingen	-1 310
Toename van de fiscale vorderingen :	-371
- excess vooruitbetalingen	-353
- overigen	-18
Afname van de fiscale schulden :	-52
- geschatte belastingen	746
- betaalde belastingen op vorige jaren	-798
<b>Betaalde belastingen (kasstroomoverzicht)</b>	<b>-1 733</b>

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

	31-12-2012	31-12-2011
Resultaat vóór belastingen	12 619	17 471
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-23	-305
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>12 596</b>	<b>17 166</b>
<b>BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99 %</b>	<b>-4 281</b>	<b>-5 835</b>
Fiscale effecten:		
- niet-belastbare inkomsten	2 774	-
- verworpen uitgaven	-239	-181
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren	1 312	5 595
- van fiscale verliezen en notionele interesten van het boekjaar 2012 waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen	-507	-1 366
- opname tijdens het jaar van uitgestelde belastingvorderingen op fiscale verliezen en notionele interesten verdiend in voorgaande jaren	-	445
Belastingen van vroegere boekjaren en andere	31	45
<b>BELASTINGLAST</b>	<b>-910</b>	<b>-1 297</b>
<b>EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>7,2 %</b>	<b>7,6 %</b>

## 10. Resultaat per aandeel

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel worden bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	31-12-2012	31-12-2011
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 987	4 121 934
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	11 709	16 174
Nettowinst, aandeel van de Groep	11 719	16 184
Netto per aandeel (in EUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,84	3,92
- Nettowinst, aandeel van de Groep	2,84	3,93

## 11. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>184</b>	<b>144</b>
Aankopen	47	40
Overdracht naar materiële vaste activa	-36	-
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>195</b>	<b>184</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>-137</b>	<b>-132</b>
Afschrijvingen	-22	-5
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-159</b>	<b>-137</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>36</b>	<b>47</b>

## 12. Materiële vaste activa

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>1 742</b>	<b>1 682</b>
Aankopen	234	104
Overdracht van immateriële vaste activa	36	-
Verkopen en buitengebruikstellingen	-	-44
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2 012</b>	<b>1 742</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>-528</b>	<b>-404</b>
Afschrijvingen	-229	-168
Verkopen en buitengebruikstellingen	-	44
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-757</b>	<b>-528</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>1 255</b>	<b>1 214</b>

De materiële vaste activa bevatten hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de inrichting van de maatschappelijke zetel, afgeschreven over de leaseperiode, zijnde 9 jaar.

## 13. Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen op basis van het reële waardemodel in overeenstemming met de norm IAS 40.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>REËLE WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>2 286</b>	<b>2 280</b>
Variaties van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening	377	6
<b>REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>2 663</b>	<b>2 286</b>

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw. De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekeninghoudend met het feit dat de mutatierechten ten laste van de koper zijn.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2012	31-12-2011
Huurprijs (EUR) per m <sup>2</sup> kantoren	175	185
Actualisatievoet	7,40 %	8,15 %

## 14. Investerings in de geassocieerde ondernemingen

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

	31-12-2012	31-12-2011
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>1 254</b>	<b>7 445</b>
Aandeel in het resultaat	23	305
Aanschaffingen en reclassificatie	12	13
Overdrachten	-220	-
Uitbetaalde dividenden door de ondernemingen	-	-4 634
Terugbetaald kapitaal door de ondernemingen	-	-1 875
<b>MUTATIES VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-185</b>	<b>-6 191</b>
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>1 069</b>	<b>1 254</b>

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

	31-12-2012	31-12-2011
Totale activa	10 990	11 474
Totale verplichtingen	7 684	7 394
Netto actief	3 306	4 080
Aandeel van IMMOBEL in het netto actief	853	1 055
Omzet	596	6 534
Netto resultaat van het boekjaar	136	1 651
Aandeel van IMMOBEL in het netto resultaat van het boekjaar	23	305

De geassocieerde ondernemingen zijn opgenomen in nota 31.

## 15. Deelnemingen beschikbaar voor verkoop

De deelnemingen beschikbaar voor verkoop evolueerden als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>77</b>	<b>77</b>
Aanschaffingen	1 300	-
Waardeverminderingen op de deelnemingen	-77	-
<b>MUTATIES VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>1 223</b>	<b>0</b>
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>1 300</b>	<b>77</b>

De boekwaarde op 31 december 2012 van de deelnemingen beschikbaar voor verkoop, wordt als representatief van hun reële waarde beschouwd.

## 16. Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen

De uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten. De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder het eigen vermogen geboekt worden.

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN	
	31-12-2012	31-12-2011
Fiscale verliezen	1 012	717
Reële waarde van de financiële instrumenten	105	-
<b>TOTAAL</b>	<b>1 117</b>	<b>717</b>
<b>OP 1 JANUARI</b>	<b>717</b>	
Uitgestelde belastingen geboekt in de resultatenrekening	400	
<b>OP 31 DECEMBER</b>	<b>1 117</b>	

	31-12-2012	31-12-2011
<b>BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:</b>	<b>56 203</b>	<b>33 327</b>
Te vervallen eind 2013	164	92
Te vervallen eind 2014	631	176
Te vervallen eind 2015	1 672	850
Te vervallen eind 2016	2 610	1 019
Te vervallen eind 2017	1 514	732
Te vervallen eind 2018	1 036	1 210
Te vervallen eind 2019	2 418	-
Niet beperkt in de tijd	46 158	29 248

## 17. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	199 296	190 381
Residentiële Ontwikkeling	88 881	71 500
Verkaveling	71 747	65 982
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>359 924</b>	<b>327 863</b>

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

	31-12-2012	31-12-2011
België	257 640	217 141
Groothertogdom Luxemburg	43 441	49 866
Polen	58 843	60 856
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>359 924</b>	<b>327 863</b>

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>	<b>327 863</b>	<b>240 769</b>
Inkopen van het boekjaar	126 183	127 668
Overdrachten van het boekjaar	-96 718	-41 757
Leningskosten	2 944	989
Reclassificatie	-	-263
Geboekte waardeverminderingen	-506	-471
Teruggenomen waardeverminderingen	158	928
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>32 061</b>	<b>87 094</b>
<b>VOORRADEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>359 924</b>	<b>327 863</b>
Boekwaarde van de voorraden in pand gegeven als waarborg voor bankleningen	335 913	274 022

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	AANKOPEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	OVERBOEKINGEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
Kantoren	70 006	-58 621	2 792	-5 232	-30	8 915
Residentiële Ontwikkeling	43 278	-32 361	152	6 630	-318	17 381
Verkaveling	12 899	-5 736	-	-1 398	-	5 765
<b>TOTAAL</b>	<b>126 183</b>	<b>-96 718</b>	<b>2 944</b>	<b>-</b>	<b>-348</b>	<b>32 061</b>

De aankopen van de sector "Kantoren" hebben voornamelijk betrekking met de projecten *Belair*, *Black Pearl*, *Forum*, *Château-Rempart* en *Okraglak* (Polen); de overdrachten omvatten de laatste fase van het project *Forum*, de fase 2 van het project *Château-Rempart* en de verkoop van het project *Bitra* (Polen).

De aankopen en de overdrachten van de sector "Residentiële Ontwikkeling" betreffen vooral de projecten *Bella Vita*, *Charmeraië*, *Vallée du Maalbeek*, *Forum*, *Green Hill* en *Saint-Hubert*. De overdrachten omvatten ook de overname van de vennootschap eigenares van het gebouw *Park Seny* in Oudergem (zie noot 31).

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

	AANKOPEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	OVERBOEKINGEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
België	109 061	-71 219	2 681	-	-24	40 499
Groothertogdom Luxemburg	7 719	-14 144	-	-	-	-6 425
Polen	9 403	-11 355	263	-	-324	-2 013
<b>TOTAAL</b>	<b>126 183</b>	<b>-96 718</b>	<b>2 944</b>	<b>-</b>	<b>-348</b>	<b>32 061</b>

## MARKTRISICO

Behoudens de risico's en onzekerheden die gepaard gaan met de vakgebieden waarin de Groep actief is (zoals een aanzienlijke stijging van de rentevoeten, de ommekeer op de vastgoedmarkt, de evolutie van de economische conjunctuur op wereldschaal, het verlies aan belangstelling bij de beleggers voor de vastgoedmarkt, een verstrakking van de kredietvoorwaarden door de bankiers, ...), en gezien de reeds afgeleverde bouwvergunningen vertrouwt de Raad van Bestuur erop dat de nodige vergunningen zullen verkregen worden voor de ontwikkeling van de huidige projecten van de Groep en dat hij vandaag, op basis van de informatie waarover hij beschikt, geen grote risico's of onzekerheden vaststelt die de toekomstige resultaten van de Groep in belangrijke mate kunnen schaden.

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in het Beheerverslag uiteengezet.

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

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	3 422	2 174
Residentiële Ontwikkeling	3 470	2 893
Verkaveling	5 924	5 889
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>12 816</b>	<b>10 956</b>

De analyse van de betalingsachterstand eind 2012 is als volgt:

	31-12-2012
vervallen < 3 maanden	4 112
vervallen > 3 maanden < 6 maanden	216
vervallen > 6 maanden < 12 maanden	367
vervallen > 1 jaar	111

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



## KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen.

Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico.

De klanten worden regelmatig gevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2012 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele derde. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>	<b>222</b>	<b>553</b>
Toevoegingen	-	5
Terugnemingen	-1	-336
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-1</b>	<b>-331</b>
<b>TOESTAND OP 31 DECEMBER</b>	<b>221</b>	<b>222</b>

## 19. Overige vlottende activa<sup>1</sup>

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2012	31-12-2011
Overige vorderingen	7 072	10 634
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen	2 193	4 205
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	2 118	3 518
te ontvangen subsidies en toelagen	1 238	1 358
overige	1 523	1 553
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	2 768	4 532
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	1 873	3 833
overige	895	699
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9 840</b>	<b>15 166</b>

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	4 849	9 675
Residentiële Ontwikkeling	3 499	4 074
Verkaveling	1 492	1 417
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>9 840</b>	<b>15 166</b>

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

## 20. Informatie betreffende netto financiële schuld<sup>1</sup>

Netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -160.398 KEUR op 31 december 2012 tegenover -136.714 KEUR op 31 december 2011.

	31-12-2012	31-12-2011
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	26 918	46 964
Langlopende financiële schulden (-)	135 528	109 348
Kortlopende financiële schulden (-)	51 788	74 330
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>-160 398</b>	<b>-136 714</b>

De schuldratio van de Groep bedraagt 85 % op 31 december 2012 tegenover 75 % eind 2011.

### GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen tot 26.918 KEUR tegenover 46.964 KEUR op einde 2011, dus een daling van 20.046 KEUR.

De geldmiddelen evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Termijndeposito's met een duurtijd van minder dan 3 maanden	-	2 191
Beschikbare middelen	26 918	44 773
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>26 918</b>	<b>46 964</b>

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

### FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden verhogen met 3.638 KEUR, van 183.678 KEUR op 31 december 2011 naar 187.316 KEUR op 31 december 2012. De financiële schulden zijn als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 rentevoet 7 % - nominale waarde van 40 MEUR op 31-12-2012 / 30 MEUR op 31-12-2011	39 363	29 403
Bankleningen	96 165	79 945
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>135 528</b>	<b>109 348</b>
Bankleningen	51 788	74 330
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>51 788</b>	<b>74 330</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>187 316</b>	<b>183 678</b>
Bedrag van de schulden gegarandeerd door zekerheden	147 953	154 275
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg	338 576	276 808

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

De financiële schulden evolueren als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>	<b>183 678</b>	<b>88 180</b>
Aangegane schulden	81 442	100 922
Terugbetaalde schulden	-77 804	-5 424
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>187 316</b>	<b>183 678</b>

Alle financiële schulden zijn in EUR.

Op 13 februari 2012 heeft IMMOBEL een aanvulling van 10 MEUR bij de private plaatsing van 15 december 2011 afgesloten, op dezelfde voorwaarden als de eerste plaatsing van 30 MEUR, zijnde vervaldatum 21 december 2016 en met een intrest van 7 % jaarlijks betaalbaar na vervallen termijn.

In maart 2012 heeft een bankconsortium een specifieke financiering van 224 MEUR (100 %) verleend voor de ontwikkeling van het *Belair* project mede-ontwikkeld door IMMOBEL tot 40 %. Dit krediet vervalt in maart 2014.

Behalve de obligatielening, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

IMMOBEL beschikt op 31 december 2012 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011) van 60 MEUR, waarvan 10 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2012, die in juni 2014 afloopt.

Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2012 over bevestigde bankkredietlijnen van 221 MEUR waarvan 138 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2012. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten en omvatten namelijk het aandeel van IMMOBEL in het krediet van het *Belair* project.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep:

VERVALDATUM	2013	2014	2015	2016	TOTAL
Obligatielening	-	-	-	40 000	40 000 <sup>1</sup>
Corporate Krediet	-	10 000	-	-	10 000
Project Financing Kredieten	51 788	44 445	41 720	-	137 953
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>51 788</b>	<b>54 445</b>	<b>41 720</b>	<b>40 000</b>	<b>187 953</b>

## RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2012, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet tot gevolg een jaarlijkse toe-of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet van 1.480 KEUR. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financing", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 31 december 2012 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende:

PERIODE	OPTIES	UITOEFENPRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
02/2011 - 06/2013	CAP gekocht	3,50 %	15 750
06/2011 - 06/2014	CAP gekocht	4,00 %	36 000
09/2012 - 09/2013	CAP gekocht	1,00 %	19 775
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00 %	20 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	3,02 %	10 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	3,07 %	8 000
03/2010 - 03/2014	IRS gekocht	2,99 %	7 000
06/2010 - 06/2013	IRS gekocht	2,88 %	20 000
07/2012 - 07/2015	IRS gekocht	0,75 %	26 000
03/2012 - 03/2014	IRS gekocht	0,94 %	89 600
<b>TOTAL</b>			<b>252 125</b>

1. Het bedrag opgenomen in de balans (39.363 KEUR) houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 637 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016.

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door de resultatenrekening.

	31-12-2012	31-12-2011
<b>REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
Kasstroomindekking:		
- Gekochte CAP opties	80	20
- Gekochte IRS opties	-2 212	-1 827
<b>TOTAAL</b>	<b>-2 132</b>	<b>-1 807</b>

	31-12-2012	31-12-2011
<b>WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
<b>SITUATIE OP 1 JANUARI</b>	<b>-1 807</b>	<b>-1 824</b>
Mutatie van de periode :		
Betaalde premies	139	258
Variaties in de reële waarde erkend in de resultatenrekening	-464	-241
<b>SITUATIE OP 31 DECEMBER</b>	<b>-2 132</b>	<b>-1 807</b>

Per 31 december 2012 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindekking documentatie.

#### **LIQUIDITEITSRISICO**

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop heeft. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

#### **FINANCIËLE VERBINTENISSEN**

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2012 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen

#### **VALUTARISICO**

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

## **21. Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bedraagt 187.811 KEUR tegenover 182.792 KEUR op 31 december 2011, hetzij een verhoging van 5.019 KEUR. De verklaring van de schommelingen in het eigen vermogen is opgenomen in de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen.

#### **BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL**

IMMOBEL streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken. Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen. Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio's.

## 22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste bijdragen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31-12-2012	31-12-2011
<b>BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS</b>		
Huidige waarde van de verplichtingen	2 281	2 200
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 676	-1 901
<b>TEKORT VAN DE GEFINANCIERDE PLANNEN</b>	<b>605</b>	<b>299</b>
<b>BEWEGINGEN VAN DE NETTOVERPLICHTINGEN IN DE BALANS</b>		
<b>VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI</b>	<b>299</b>	<b>346</b>
Totale last bestaande uit de volgende onderdelen:	81	115
- Kost van verleende diensten tijdens de periode	78	93
- Financiële kost	78	99
- Verwacht rendement van de activa van het plan	-75	-77
Bijdragen van de Groep	-79	-103
Erkend bedrag in het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat	304	-59
<b>VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>605</b>	<b>299</b>
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI</b>	<b>2 200</b>	<b>2 222</b>
Kost van de verleende diensten tijdens de periode	78	93
Bijdrage van de werknemers	27	37
Financiële kost	78	99
Winst (verlies) ten gevolge van de actuariële hypothesen	254	-109
Betaalde voordelen	-356	-142
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>2 281</b>	<b>2 200</b>
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 1 JANUARI</b>	<b>1 901</b>	<b>1 876</b>
Verwacht rendement van de activa van het plan	75	77
Bijdrage van de Groep	79	103
Bijdrage van de werknemers	27	37
Winst (verlies) ten gevolge van de actuariële hypothesen	-50	-50
Betaalde voordelen	-356	-142
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET STELSEL OP 31 DECEMBER</b>	<b>1 676</b>	<b>1 901</b>
Bijdrage van de werkgever verwacht voor 2013/2012	76	104
<b>EFFECTIEF RENDEMENTSPERCENTAGE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
<b>ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN</b>		
Actualisatiepercentage	2,00 %	3,80 %
Verwacht rendementspercentage van de activa van het plan <sup>1</sup>	-	4,10 %
Verwacht groeipercantage van de bezoldigingen	3,50 %	3,50 %
Gemiddeld inflatiepercentage	2,00 %	2,00 %

1. Vervangen door het actualisatiepercentage.

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn vooral belegd in obligaties. Het verwachte rendementspercentage van de planactiva weerspiegelt de door de verzekeringsmaatschappij gewaarborgde interestvoet. Het erkende bedrag in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt -304 KEUR. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 120 KEUR.

Historisch overzicht van de kerngegevens van de laatste jaren:

	2012	2011	2010	2009
Actuele waarde van de verplichtingen	2 281	2 200	2 222	2 540
Rëele waarde van de activa van het plan op het einde van de periode	1 676	1 901	1 876	1 754
Verliezen van de gefinancierde plannen	605	299	346	786
Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:				
- passiva van het plan	77	223	136	1 168
- activa van het plan	-50	-50	-51	-83

## 23. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

					31-12-2012	31-12-2011
Voorzieningen betreffende de verkopen					1 620	1 278
Voorzieningen voor lopende geschillen					-	2 980
Overige voorzieningen					176	218
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>					<b>1 796</b>	<b>4 476</b>
	BETREFFENDE DEVERKOPEN	LOPENDE GESCHILLEN	SUBTOTAAL	OVERIGE		
<b>VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI</b>	<b>1 278</b>	<b>2 980</b>	<b>4 258</b>	<b>218</b>	<b>4 476</b>	<b>5 360</b>
Toevingen	400	-	400	-	400	266
Gebruiken (overige bedrijfskosten)	-58	-1 480	-1 538	-	-1 538	-1 050
Terugnemingen (overige bedrijfskosten)		-1 500	-1 500	-	-1 500	-100
Gebruiken (personeelkosten)	-	-		-42	-42	-
<b>SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>342</b>	<b>-2 980</b>	<b>-2 638</b>	<b>-42</b>	<b>-2 680</b>	<b>-884</b>
<b>VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>1 620</b>	<b>-</b>	<b>1 620</b>	<b>176</b>	<b>1 796</b>	<b>4 476</b>
Waarvan kortlopende voorzieningen					<b>1 785</b>	<b>1 479</b>

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	1 004	2 988
Residentiële Ontwikkeling	697	1 062
Verkaveling	95	426
<b>TOTAAL</b>	<b>1 796</b>	<b>4 476</b>
Schommeling van de voorzieningen	-2 680	
Schommeling van de voorzieningen met betrekking tot pensioenen	2	
<b>Schommeling van de voorzieningen (kasstroomoverzicht)</b>	<b>-2 678</b>	

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het eindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

## 24. Handelsschulden<sup>1</sup>

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	13 893	12 441
Residentiële Ontwikkeling	5 231	6 156
Verkaveling	2 385	2 286
<b>TOTAAL HANDELSCHULDEN</b>	<b>21 509</b>	<b>20 883</b>

## 25. Overige vlottende passiva<sup>1</sup>

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31-12-2012	31-12-2011
Sociale schulden	736	611
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	5 093	286
Ontvangen voorschotten (voornamelijk betrekking met residentiële ontwikkeling)	715	3 088
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	1 436	2 313
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 550	1 052
Bedrijfssubsidies	2 263	2 263
Overige	3 181	1 774
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA</b>	<b>14 974</b>	<b>11 387</b>

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

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2012	31-12-2011
Kantoren	8 671	3 359
Residentiële Ontwikkeling	3 943	6 832
Verkaveling	2 360	1 196
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA</b>	<b>14 974</b>	<b>11 387</b>

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

	31-12-2012	31-12-2011
Handelsvorderingen	12 816	10 956
Overige vlottende activa	9 840	15 166
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>22 656</b>	<b>26 122</b>
Handelsschulden	21 509	20 883
Overige kortlopende passiva	14 974	11 387
<b>TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>36 483</b>	<b>32 270</b>
<b>NETTO SALDO VAN DE BEDRIJFS- VORDERINGEN EN SCHULDEN</b>	<b>-13 827</b>	<b>-6 148</b>

## 26. Schommeling van het bedrijfskapitaal

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	31-12-2012	31-12-2011
Voorraden, inclusief aanschaffingen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-30 765	-77 055
Handelsvorderingen	-1 859	-744
Handelsschulden	626	4 916
Overige vlottende activa en kortlopende passiva	10 273	-17 052
<b>SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>	<b>-21 725</b>	<b>-89 935</b>

De schommeling per sector wordt in nota 1 (Financiële gegevens per sector) gegeven.

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



## 27. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	31-12-2012	31-12-2011
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	42 836	48 085
- bouwcontracten	215	215
- andere activa	111	329
<b>TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP</b>	<b>43 162</b>	<b>48 629</b>
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "Vastgoedmakelaar" (aanschaffing met verminderde registratierechten)	13 615	13 615
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	11 667	7 036
- waarborgen "Goed eind van uitvoering" (gegeven in het kader van werken)	17 769	16 718
- waarborgen "Overige" (betalingwaarborgen, verhuring...)	111	11 260
<b>TOTAAL</b>	<b>43 162</b>	<b>48 629</b>
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	59 631	49 036
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	338 576	276 308
<b>BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN</b>	<b>338 576</b>	<b>276 308</b>
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:		
- langlopende financiële schulden	96 165	79 945
- kortlopende financiële schulden	51 788	74 330
<b>TOTAAL</b>	<b>147 953</b>	<b>154 275</b>
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	21 412	15 124
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	11 199	26 607
De verplichtingen waarvan de waarde van aanschaffing of overdracht niet bepaald kan worden, want onafhankelijk van toekomstige gebeurtenissen (opschortende voorwaarden, verkrijgen van vergunningen, aantal m <sup>2</sup> bouwrijp ...) zijn niet inbegrepen.		

## 28. Informatie over de verbonden partijen

De lijst van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen is opgenomen in nota 31.

De transacties tussen IMMOBEL, de dochterondernemingen en de joint ventures zijn geëlimineerd in de consolidatie. De relaties met de verbonden ondernemingen bestaan hoofdzakelijk uit leningen en voorschotten, waarvan de bedragen opgenomen zijn in de balans onder de rubrieken:

	31-12-2012	31-12-2011
Andere vlottende activa	1 253	1 229

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

**RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS**

	31-12-2012	31-12-2011
Cresida Investment S.à.r.l.	24,99 %	25,00 %
JER Audrey S.à.r.l.	5,53 %	5,53 %
Capfi Delen Asset Management n.v.	5,06 %	5,06 %
Fidea n.v.	3,46 %	3,46 %
KBC Assurances n.v.	-	1,73 %
Other	60,95 %	59,22 %
Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	4 121 987	4 121 934

**RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS**

Het gaat over de bezoldigingen van de Leden van het Management Comité, van het Uitvoerend Comité en van de Raad van Bestuur.

	31-12-2012	31-12-2011
Bezoldigingen	3 635	3 897
Voordelen na uitdiensttreding	91	81
Andere voordelen	9	9
<b>TOTAAL</b>	<b>3 735</b>	<b>3 987</b>

**RELATIES MET ANDERE VERBONDEN PARTIJEN**

	31-12-2012	31-12-2011
Opgenomen bedragen als opbrengsten - prestatie van diensten	1 007	0
Opgenomen bedragen als opbrengsten - verkoop van goederen	491	-
Opgenomen bedragen als kosten	472	276
Geactiveerde bedragen in voorraden	200	200
Schulden aan verbonden partijen	124	33
Vorderingen op verbonden partijen	102	0

**29. Gebeurtenissen na de afsluiting**

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

Met uitzondering van die overnames, heeft zich geen enkele belangrijke gebeurtenis voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2012 tot en met 11 maart 2013, datum waarop de financiële staten werden afgesloten zijn door de Raad van Bestuur, die de financiële staten zou kunnen wijzigen.

### 30. Joint ventures

De gezamenlijk gecontroleerde vennootschappen worden onder nota 31 vermeld. De belangen van de Groep in deze vennootschappen worden in het rapport opgenomen door de methode van evenredige consolidatie, door hergroepering van de elementen lijn per lijn te gebruiken. Het aandeel van de joint ventures in de geconsolideerde financiële staten is opgesplitst als volgt:

	31-12-2012	31-12-2011
Totaal vaste activa	1	2
Totaal vlottende activa	122 245	117 200
Totaal langlopende verplichtingen	36 454	7 565
Totaal kortlopende verplichtingen	27 915	42 718
Totaal opbrengsten	20 793	6 970
Totaal kosten	21 015	7 828

### 31. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen

Vennootschappen die op 31 december 2012 deel van de Groep uitmaken:

#### DOCHTERONDERNEMINGEN

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % <sup>1</sup>
Cedet	-	Warschau	100,00
Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)	0401 541 990	Waver	100,00
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise	-	Luxemburg	100,00
Deka Vastgoed	0417 100 196	Brussel	100,00
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)	0403 360 741	Brussel	100,00
Espace Nivelles	0472 279 241	Brussel	100,00
Foncière Jennifer	0464 582 884	Brussel	100,00
Foncière Montoyer	0826 862 642	Brussel	100,00
Garden Point	-	Warschau	100,00
IMMOBEL POLAND	-	Warschau	100,00
Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen	0403 342 826	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap voor Verkavelingen (Lotinvest)	0451 565 088	Brussel	100,00
Immobiëlen Vennootschap voor Financiële Deelnemingen (CIPAF)	0454 107 082	Brussel	100,00
Immo-Puyhoek	0847 201 958	Brussel	100,00
Katavia Investment	-	Warschau	100,00
Noordwarande	0444 857 737	Brussel	76,00
Okraglak Development	-	Warschau	100,00
Project Papeblok	0831 193 097	Brussel	100,00
Quomago	0425 480 206	Brussel	100,00
SPI Parc Seny	0478 120 522	Brussel	100,00
The Green Corner	0443 551 997	Brussel	100,00
Torres Investment	-	Warschau	100,00
Veldimmo	0430 622 986	Brussel	100,00
WestSide	-	Luxemburg	100,00

1. Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

## JOINT VENTURES

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % <sup>1</sup>
Bella Vita	0890 019 738	Brussel	50,00
Château de Beggen	-	Luxemburg	50,00
Espace Trianon	0450 883 417	Embourg	50,00
Fenster Enterprise	-	Warschau	50,00
Foncière du Parc	0433 168 544	Brussel	50,00
Gateway	0501 968 664	Brussel	50,00
Ilot Ecluse	0441 544 592	Gilly	50,00
Intergénérationnel de Waterloo	0890 182 460	Brussel	50,50
RAC 1	0819 582 791	Antwerpen	40,00
RAC 2	0819 585 959	Antwerpen	40,00
RAC 3	0819 588 830	Antwerpen	40,00
RAC 4	0819 593 481	Antwerpen	40,00
Temider Enterprise	-	Warschau	50,00
Universalis Park	0891 775 438	Brussel	50,00
Vennootschap Leopoldruimte	0435 890 977	Brussel	50,00
Vilpro	0437 858 295	Brussel	50,00

## GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

NAAM	ONDERNEMINGSNUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % <sup>1</sup>
DHR Clos du Château	0895 524 784	Brussel	33,33
Espace Midi	0402 594 342	Brussel	20,00
Promotion Léopold	0439 904 896	Brussel	35,50

## WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING - AANTAL ENTITEITEN

	31-12-2012	31-12-2011
Dochterondernemingen - globale integratie	24	22
Joint ventures - evenredige integratie	16	17
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	4
<b>TOTAAL</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

1. Het aangehouden % komt overeen met de stemrechten.

Tijdens het boekjaar 2012 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd :

**Inkomende ondernemingen :**

- Galt spv 23 Y sp. Z.o.o. - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- Gateway - vennootschap opgericht op 28-11-2012, 50 % aangehouden
- Immobiliën Vennootschap van Vlaanderen - vennootschap opgericht op 28-06-2012, 100 % aangehouden
- Immo-Puyhoek - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap
- SPI Parc Seny - aanschaffing van 100 % van de aandelen van de vennootschap

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

**31-12-2012**

Vorraden	23 970
Overige activa	253
Geldmiddelen en kasequivalenten	312
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>24 535</b>
Overgie verplichtingen	353
<b>TOTAAL VERPLICHTINGEN</b>	<b>353</b>
<b>BETAALDE PRIJS</b>	<b>24 182</b>
Aankoopprijs betaald in cash	-24 182
Verworven geldmiddelen	312
<b>KASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>-23 870</b>

De aanschaffingen worden niet verantwoord als bedrijfscombinaties volgens IFRS 3, omdat de verworven activa en verplichtingen niet-activiteiten ("business") worden. De verworven activa en verplichtingen zijn dus geboekt volgens de toepasselijke standaard (voornamelijk IAS 2 - "Vorraden"). Uitgaande kasstromen in verband met dergelijke overnames zijn geclassificeerd als kasstroom uit bedrijfsactiviteiten.

**Uitgaande ondernemingen**

- Overdracht van 80 % van de deelneming in Bitra (50 % aangehouden)
- Investimmo, 100 % aangehouden, fusie door overname door IMMOBEL
- Harmonia, 100 % aangehouden, fusie door overname door IMMOBEL
- Lex 2000, 50 % aangehouden, fusie door overname door Vennootschap Leopoldruimte
- Esplanade 64, 25 % aangehouden, in vereffening

De verkoop van projectvennootschappen wordt als normaal beschouwd, en wordt geregistreerd als omzet en kostprijs ervan. Het maakt deel uit van de bedrijfscashflow. Deze boekhoudkundige verwerking is consistent met voormelde aankoop van projectvennootschappen.

## VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Ondergetekende verklaren dat, voorzover hen bekend:

- de Geconsolideerde Jaarrekening van NV IMMOBEL SA en haar dochterondernemingen per 31 december 2012 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS"), en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- het Beheersverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2012 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:



GAËTAN PIRET BVBA  
Gedelegeerd Bestuurder



Baron Buysse CMG CBE  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

## AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE

### GECONSOLIDEERDE JAARREKENING AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2012

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening zoals hieronder gedefinieerd, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen.

#### **VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING - OPINIE ZONDER VOORBEHOUD**

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België, afgekort: IMMOBEL NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening bestaat uit de geconsolideerde overzicht van financiële positie op 31 december 2012, het geconsolideerde overzicht van het gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening. De totale activa in de geconsolideerde overzicht van financiële positie bedragen 417.567 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 11.719 (000) EUR.

#### **Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening**

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze nodig acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat, als gevolg van fraude of van fouten.

#### **Verantwoordelijkheid van de commissaris**

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie met betrekking tot uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, inclusief diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking met betrekking tot het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de doeltreffende werking van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen en de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de verantwoordelijken en van de raad van bestuur van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

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

#### **Opinie zonder voorbehoud**

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van Immobiliën Vennootschap van België, afgekort: IMMOBEL NV een getrouw beeld van het vermogen en de financiële positie van de groep per 31 december 2012, en van haar resultaten en kasstromen voor het boekjaar eindigend op die datum, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

#### **VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN**


De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat, is het onze verantwoordelijkheid om, voor alle betekenisvolle aspecten, de naleving van bepaalde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften na te gaan. Op grond hiervan voegen wij de volgende bijkomende vermelding die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt in alle van materieel belang zijnde opzichten overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen informatie die kennelijk inconsistent is met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 12 maart 2013

**De commissaris**



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

**Deloitte.**

# STATUTAIRE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven. In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV IMMOBEL en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

IMMOBEL NV  
 Regentschapsstraat 58  
 BE-1000 Brussel  
 België  
 www.immobel.be

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van NV IMMOBEL.

## FINANCIËLE POSITIE

	31-12-2012	31-12-2011
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>93 936</b>	<b>105 848</b>
Oprichtingskosten	637	597
Immateriële vaste activa	36	47
Materiële vaste activa	1 565	1 155
Financiële vaste activa	91 698	104 049
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>176 264</b>	<b>207 813</b>
Vorraden	39 879	63 235
Vorderingen op ten hoogste één jaar	128 930	109 170
Geldbeleggingen	0	192
Liquide middelen	7 086	34 128
Overlopende rekeningen	369	1 088
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>270 200</b>	<b>313 661</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>189 467</b>	<b>183 645</b>
Kapitaal	60 302	60 302
Reserves	10 076	10 075
Overgedragen winst	119 089	113 268
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>1 035</b>	<b>3 024</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 035	3 024
<b>SCHULDEN</b>	<b>79 698</b>	<b>126 992</b>
Schulden op meer dan één jaar	50 000	83 700
Schulden op ten hoogste één jaar	29 628	43 019
Overlopende rekeningen	70	273
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>270 200</b>	<b>313 661</b>



## TOTAAL RESULTAAT

	31-12-2012	31-12-2011
Bedrijfsopbrengsten	14 931	22 407
Bedrijfskosten	-11 070	-13 655
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>3 861</b>	<b>8 752</b>
Financiële opbrengsten	7 979	9 576
Financiële kosten	-5 396	-2 615
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>2 583</b>	<b>6 961</b>
<b>WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>6 444</b>	<b>15 713</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	5 216	7 209
Uitzonderlijke kosten	-65	-3 996
<b>UITZONDERLIJK RESULTAAT</b>	<b>5 151</b>	<b>3 213</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN</b>	<b>11 595</b>	<b>18 926</b>
Belastingen	-3	-4
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>11 592</b>	<b>18 922</b>
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>11 592</b>	<b>18 922</b>

## RESULTAATVERWERKING

	31-12-2012	31-12-2011
<b>TE BESTEMMEN WINST</b>	<b>124 860</b>	<b>120 481</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	11 592	18 922
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	113 268	101 559
<b>OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>119 089</b>	<b>113 268</b>
Over te dragen winst	119 089	113 268
<b>UIT TE KEREN WINST</b>	<b>5 771</b>	<b>7 213</b>
Vergoeding van het kapitaal	5 771	7 213

## SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

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

• Gebouwen	3 %
• Inrichtingskosten	5 %
• Meubilair en kantoomaterieel	10 %
• Informatica materieel	33 %
• Rollend materieel	20 %

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

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

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffings- waarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoop- prijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden

tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goede- ren in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de reali- satiewaarde. De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onder- handse overeenkomst voorzien werd.

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

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

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

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