

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Date du dépôt	N° 0405.966.675	P.	U.	D.	C 1.1

**COMPTES ANNUELS EN EUROS**

DENOMINATION: **Compagnie Immobilière de Belgique en abrégé "IMMOBEL"**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Rue de la Régence**

N°: **58**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Bruxelles**

Adresse Internet \*: **http://www.immobel.be**

Numéro d'entreprise

**0405.966.675**

DATE **28/04/2011** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

**22/05/2014**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

**01/01/2013**

au

**31/12/2013**

Exercice précédent du

**01/01/2012**

au

**31/12/2012**

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas** \*\* identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

**Comte Buysse**

Sint-Hubertuspad 5 , 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 24/05/2012- 26/05/2016

**Gaëtan Piret SPRL 0476.986.612**

Avenue Georges Benoidt 21 , 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

Représenté par

Piret Gaëtan

Avenue Hamoir 24i , 1180 Uccle, Belgique

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **68**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2, 8, 9

Signature  
(nom et qualité)  
**Gaëtan Piret SPRL**  
Administrateur Délégué

Signature  
(nom et qualité)  
**Comte Buysse**  
Président du Conseil d'Administration

\* Mention facultative.

\*\* Biffer la mention inutile.

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

**Arsema SPRL 0895.691.367**

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Auderghem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

Représenté par

Bellens Didier

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Auderghem, Belgique

**Bruckner Davina**

Boulevard Albert 1er 17 , 9800 Monaco, Monaco

Fonction : Administrateur

Mandat : 14/01/2014- 26/05/2016

**Drozd Maciej**

Szmocin 9a , 02-003 Warsaw, Pologne

Fonction : Administrateur

Mandat : 23/05/2013- 25/05/2017

**Dwek Dany**

Rue Heienhaff 1B , 1736 Senningerberg, Luxembourg

Fonction : Administrateur

Mandat : 24/05/2012- 14/01/2014

**Dyjas Maciej**

Rosochata 40 , 02-998 Warsaw, Pologne

Fonction : Administrateur

Mandat : 08/09/2010- 22/05/2014

**Grosman Marc**

Rue de la Vallée 18 , 1050 Ixelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 08/09/2010- 22/05/2014

**Modecki Marek**

Avenue Louise 385 , 1050 Ixelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

**Verstraete Wilfried**

Rue de Phalsbourg 15 , 75017 Paris, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

## LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

**Wasteels Laurent**

Avenue de Grande-Bretagne 28 , 98000 Monaco, Monaco

Fonction : Administrateur

Mandat : 26/05/2011- 28/05/2015

**Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC sfd SCRL 0429.053.863**

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00025

Mandat : 26/05/2011- 22/05/2014

## Représenté par

Boxus Laurent

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Réviseur d'Entreprises

Numéro de membre : A01790

**DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE**

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ / n'ont\* pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénom, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise\*\*,
- B. L'établissement des comptes annuels\*\*,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.

**BILAN APRES REPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b> .....		20/28	<u>104.841.876</u>	<u>93.935.827</u>
Frais d'établissement .....	5.1	20	1.621.023	636.667
Immobilisations incorporelles .....	5.2	21	94.547	35.733
Immobilisations corporelles .....	5.3	22/27	1.333.788	1.565.505
Terrains et constructions .....		22	229.760	237.808
Installations, machines et outillage .....		23	619.552	758.565
Mobilier et matériel roulant .....		24	138.141	211.951
Location-financement et droits similaires .....		25		
Autres immobilisations corporelles .....		26	346.335	357.181
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27		
	5.4/			
Immobilisations financières .....	5.5.1	28	101.792.518	91.697.922
Entreprises liées .....	5.14	280/1	100.992.854	90.835.065
Participations .....		280	77.245.526	76.651.393
Créances .....		281	23.747.328	14.183.672
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation .....	5.14	282/3	781.274	857.558
Participations .....		282	781.274	857.558
Créances .....		283		
Autres immobilisations financières .....		284/8	18.390	5.299
Actions et parts .....		284	1	1
Créances et cautionnements en numéraire .....		285/8	18.389	5.298
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	<u>260.604.346</u>	<u>176.264.550</u>
Créances à plus d'un an .....		29	100.000	
Créances commerciales .....		290	100.000	
Autres créances .....		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution .....		3	106.625.333	39.879.239
Stocks .....		30/36	106.625.333	39.879.239
Approvisionnements .....		30/31		
En-cours de fabrication .....		32		
Produits finis .....		33		
Marchandises .....		34		
Immeubles destinés à la vente .....		35	106.625.333	39.879.239
Acomptes versés .....		36		
Commandes en cours d'exécution .....		37		
Créances à un an au plus .....		40/41	144.714.808	128.929.609
Créances commerciales .....		40	10.466.529	2.349.267
Autres créances .....		41	134.248.279	126.580.342
Placements de trésorerie .....	5.5.1/	50/53		
Actions propres .....	5.6	50		
Autres placements .....		51/53		
Valeurs disponibles .....		54/58	8.423.036	7.086.252
Comptes de régularisation .....	5.6	490/1	741.169	369.450
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	365.446.222	270.200.377

<b>PASSIF</b>		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>CAPITAUX PROPRES</b> .....			10/15	192.980.578	189.467.064
<b>Capital</b> .....		5.7	10	60.302.318	60.302.318
Capital souscrit .....			100	60.302.318	60.302.318
Capital non appelé .....			101		
<b>Primes d'émission</b> .....			11		
<b>Plus-values de réévaluation</b> .....			12		
<b>Réserves</b> .....			13	10.076.086	10.076.086
Réserve légale .....			130	10.028.508	10.028.508
Réserves indisponibles .....			131	7	7
Pour actions propres .....			1310		
Autres .....			1311	7	7
Réserves immunisées .....			132	47.571	47.571
Réserves disponibles .....			133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b> ..... (+)/(-)			14	122.602.174	119.088.660
<b>Subsides en capital</b> .....			15		
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b> .....			19		
<b>PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES</b> .....			16	640.392	1.035.356
<b>Provisions pour risques et charges</b> .....			160/5	640.392	1.035.356
Pensions et obligations similaires .....			160	35.392	17.181
Charges fiscales .....			161		
Grosses réparations et gros entretien .....			162		
Autres risques et charges .....		5.8	163/5	605.000	1.018.175
<b>Impôts différés</b> .....			168		
<b>DETTES</b> .....			17/49	171.825.252	79.697.957
<b>Dettes à plus d'un an</b> .....		5.9	17	142.515.000	50.000.000
<b>Dettes financières</b> .....			170/4	140.000.000	50.000.000
Emprunts subordonnés .....			170		
Emprunts obligataires non subordonnés .....			171	100.000.000	40.000.000
Dettes de location-financement et assimilées .....			172		
Etablissements de crédit .....			173	40.000.000	10.000.000
Autres emprunts .....			174		
<b>Dettes commerciales</b> .....			175		
Fournisseurs .....			1750		
Effets à payer .....			1751		
Acomptes reçus sur commandes .....			176		
Autres dettes .....			178/9	2.515.000	
<b>Dettes à un an au plus</b> .....			42/48	26.611.287	29.627.720
<b>Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b> .....		5.9	42	16.150.000	2.650.000
<b>Dettes financières</b> .....			43		
Etablissements de crédit .....			430/8		
Autres emprunts .....			439		
<b>Dettes commerciales</b> .....			44	5.919.787	9.780.933
Fournisseurs .....			440/4	5.919.787	9.780.933
Effets à payer .....			441		
Acomptes reçus sur commandes .....			46	77.124	7.362
<b>Dettes fiscales, salariales et sociales</b> .....		5.9	45	600.141	5.733.308
Impôts .....			450/3	89.528	5.235.571
Rémunérations et charges sociales .....			454/9	510.613	497.737
Autres dettes .....			47/48	3.864.235	11.456.117
<b>Comptes de régularisation</b> .....		5.9	492/3	2.698.965	70.237
<b>TOTAL DU PASSIF</b> .....			10/49	365.446.222	270.200.377

**COMPTE DE RESULTATS**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b> .....		70/74	17.370.305	14.930.806
Chiffre d'affaires .....	5.10	70	26.555.891	68.531.624
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) ..... (+)/(-)		71	-10.979.891	-54.357.333
Production immobilisée .....		72		
Autres produits d'exploitation .....	5.10	74	1.794.305	756.515
<b>Coût des ventes et des prestations</b> .....		60/64	13.017.615	11.069.699
Approvisionnements et marchandises .....		60	836.485	371.539
Achats .....		600/8	20.389.461	27.913.525
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-19.552.976	-27.541.986
Services et biens divers .....		61	10.029.930	9.005.129
Rémunérations, charges sociales et pensions .....(+)/(-)	5.10	62	2.046.046	1.838.925
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		630	272.710	228.584
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) .....	5.10	631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) .....	5.10	635/7	-449.963	-1.988.876
Autres charges d'exploitation .....	5.10	640/8	282.407	1.614.398
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....		649		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....(+)/(-)		9901	4.352.690	3.861.107
<b>Produits financiers</b> .....		75	7.145.513	7.978.700
Produits des immobilisations financières .....		750	1.980.695	4.224.534
Produits des actifs circulants .....		751	5.163.922	3.752.896
Autres produits financiers .....	5.11	752/9	896	1.270
<b>Charges financières</b> .....	5.11	65	8.493.731	5.395.898
Charges des dettes .....		650	8.116.333	5.244.917
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) .....		651		
Autres charges financières .....		652/9	377.398	150.981
<b>Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts</b> ..... (+)/(-)		9902	3.004.472	6.443.909

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits exceptionnels</b> .....		76	2.710.359	5.215.667
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières .....		761	2.257.353	269
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels .....		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés .....		763	453.006	5.215.398
Autres produits exceptionnels .....	5.11	764/9		
<b>Charges exceptionnelles</b> .....		66	2.198.860	64.946
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières .....		661	1.486.242	64.946
Provisions pour risques et charges exceptionnels Dotations (utilisations) .....		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés .....		663	712.618	
Autres charges exceptionnelles .....	5.11	664/8		
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....		669		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b> .....		9903	3.515.971	11.594.630
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b> .....		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b> .....		680		
<b>Impôts sur le résultat</b> .....	5.12	67/77	2.457	2.964
Impôts .....		670/3	2.457	2.964
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales .....		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b> .....		9904	3.513.514	11.591.666
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b> .....		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b> .....		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b> .....		9905	3.513.514	11.591.666



**AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	122.602.174	124.859.442
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	3.513.514	11.591.666
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	119.088.660	113.267.776
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b> .....	791/2		
sur le capital et les primes d'émission .....	791		
sur les réserves .....	792		
<b>Affectations aux capitaux propres</b> .....	691/2		
au capital et aux primes d'émission .....	691		
à la réserve légale .....	6920		
aux autres réserves .....	6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b> .....(+)/(-)	(14)	122.602.174	119.088.660
<b>Intervention d'associés dans la perte</b> .....	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/6		5.770.782
Rémunération du capital .....	694		5.770.782
Administrateurs ou gérants .....	695		
Autres allocataires .....	696		

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE,  
MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	178.671
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8022	74.620	
Cessions et désaffectations .....	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8042	(+)/(-)	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8052	253.291	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	142.938
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8072	15.806	
Repris .....	8082		
Acquis de tiers .....	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre .....	8112	(+)/(-)	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8122	158.744	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	211	<u>94.547</u>	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	270.000
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8161		
Cessions et désaffectations .....	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8191	270.000	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées.....	8211		
Acquises de tiers .....	8221		
Annulées .....	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice .....	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	32.192
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés.....	8271	8.048	
Repris .....	8281		
Acquis de tiers .....	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8321	40.240	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	<b>(22)</b>	<b>229.760</b>	

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.245.687
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8162		
Cessions et désaffectations .....	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8182		
..... (+)/(-)			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8192	1.245.687	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8212		
Acquises de tiers .....	8222		
Annulées .....	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8242		
..... (+)/(-)			
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8252		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	487.122
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8272	139.013	
Repris .....	8282		
Acquis de tiers .....	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre .....	8312		
..... (+)/(-)			
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8322	626.135	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(23)	619.552	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATERIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	339.583
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8163	18.937	
Cessions et désaffectations .....	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8193	358.520	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8213		
Acquises de tiers .....	8223		
Annulées .....	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	127.632
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8273	98.997	
Repris .....	8283		
Acquis de tiers .....	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8303	6.250	
Transférés d'une rubrique à une autre .....	8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8323	220.379	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(24)	138.141	

**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	797.121
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8165		
Cessions et désaffectations .....	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8185		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8195	797.121	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8215		
Acquises de tiers .....	8225		
Annulées .....	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8245		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8255		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	439.940
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8275	10.846	
Repris .....	8285		
Acquis de tiers .....	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8315		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8325	450.786	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(26)	<u>346.335</u>	

## ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIEES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8391P	xxxxxxxxxxxxxxxx	95.751.461
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8361	7.152.068	
Cessions et retraits .....	8371	7.455.330	
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8391	95.448.199	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8411		
Acquises de tiers .....	8421		
Annulées .....	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8441		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8451		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxxxx	18.350.068
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8471	1.374.040	
Reprises .....	8481	2.221.435	
Acquises de tiers .....	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8511		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8521	17.502.673	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxxxx	750.000
<b>Mutations de l'exercice</b> ..... (+)/(-)	8541	-50.000	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8551	700.000	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(280)	<u>77.245.526</u>	
<b>ENTREPRISES LIEES - CREANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	281P	xxxxxxxxxxxxxxxx	14.183.672
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8581	9.563.656	
Remboursements .....	8591		
Réductions de valeur actées .....	8601		
Réductions de valeur reprises .....	8611		
Différences de change ..... (+)/(-)	8621		
Autres ..... (+)/(-)	8631		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(281)	<u>23.747.328</u>	
<b>REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	8651		





	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	58.342
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8363		
Cessions et retraits .....	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8393	58.342	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8413		
Acquises de tiers .....	8423		
Annulées .....	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8443		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8453		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	58.341
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8473		
Reprises .....	8483		
Acquises de tiers .....	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8513		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8523	58.341	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b> ..... (+)/(-)	8543		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b> .....	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(284)	<u>1</u>	
<b>AUTRES ENTREPRISES - CREANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.298
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8583	13.091	
Remboursements .....	8593		
Réductions de valeur actées .....	8603		
Réductions de valeur reprises .....	8613		
Différences de change ..... (+)/(-)	8623		
Autres ..... (+)/(-)	8633		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(285/8)	<u>18.389</u>	
<b>REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	8653		

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

## PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles l'entreprise détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles l'entreprise détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital souscrit.

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<b>Bella Vita SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0890.019.738 Actions ordinaires	2288	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	3.685.010	-462.065
<b>Château de Beggen SA</b> Rue Robert Stümper 9 2557 Luxembourg Luxembourg Actions ordinaires	25000	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	6.283.425	1.682.244
<b>Compagnie Immobilière de Participations Financières SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0454.107.082 Actions ordinaires	250111	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	2.219.118	62.521
<b>Compagnie Immobilière de Wallonie SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0401.541.990 Actions ordinaires	25461	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	1.824.569	-148.602
<b>Compagnie Immobilière Luxembourgeoise SA</b> Rue Jean-Pierre Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxembourg Actions ordinaires	6999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	10.128.990	8.321.721
<b>Entreprise et Gestion Immobilières SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.360.741 Actions ordinaires	95999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	380.372	-78.602
<b>Espace Midi SA</b> Avenue des Communautés 100 1200 Bruxelles 20 Belgique 0402.594.342 Actions ordinaires	6304	20,00	0,00	31/12/2012	EUR	2.080.559	158.777

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

## PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<b>Espace Nivelles SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0472.279.241 Actions ordinaires	10	1,05	98,95	31/12/2012	EUR	938.459	-1.439
<b>Eurooffice 461 Leasehold SPRL</b> Boulevard Louis Schmidt 2 , boîte 3 1040 Bruxelles 4 Belgique 0897.498.339 Actions ordinaires	7988601	99,99	0,01	30/06/2013	EUR	3.082.125	-531.374
<b>Foncière du Parc SA</b> Avenue Bruggman 27 1060 Bruxelles 6 Belgique 0433.168.544 Actions ordinaires	329385	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	1.712.431	192.093
<b>Foncière Jennifer SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0464.582.884 Actions ordinaires	103	99,04	0,96	31/12/2012	EUR	2.485.806	260.409
<b>Foncière Montoyer SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0826.862.642 Actions ordinaires	99	99,00	1,00	31/12/2012	EUR	733.649	5.406
<b>Gateway SA</b> Chaussée de la Hulpe 120 1000 Bruxelles 1 Belgique 0501.968.664 Actions ordinaires	1000	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	493.877	-6.123
<b>Immo-Puyhoek SA</b> Avenue Fonsny 38 1060 Bruxelles 6 Belgique 0847.201.958 Actions ordinaires	440	89,43	0,00		EUR	0	0
<b>Ivv SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0847.453.168 Actions ordinaires	61499	99,99	0,01		EUR	0	0

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

## PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<b>Les Jardins du Nord SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0444.857.737 Actions ordinaires	1823	96,21	0,00	31/12/2012	EUR	-184.137	-41.562
<b>Lotinvest Development SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0417.100.196 Actions ordinaires	130391	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	5.393.956	738.549
<b>Pef Kons Investment SA</b> Rue du Fort Elisabeth 7 1463 Luxembourg Luxembourg Actions ordinaires	18127	33,33	0,00	31/12/2012	EUR	-41.619.978	0
<b>Promotion Léopold SA</b> Avenue Louise 416 , boîte 2 1050 Bruxelles 5 Belgique 0439.904.896 Actions ordinaires	411800	35,50	0,00	31/12/2012	EUR	1.304.796	109.582
<b>Quomago SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0425.480.206 Actions ordinaires	39999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	874.024	-6.230
<b>RAC 1 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.582.791 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	102.811	-7.724.884
<b>RAC 2 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.585.959 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	7.154.359	-1.087.824
<b>RAC 3 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.588.830 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	4.534.064	505.334

## INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

## PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+) ou (-) (en unités)	
<b>RAC 4 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.593.481 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2012	EUR	27.368.870	8.692.612
<b>Société Espace Léopold SA</b> Rue Godecharle 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0435.890.977 Actions ordinaires	10000	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	3.658.348	-1.339.616
<b>Spi Parc Sény SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0478.120.522 Actions ordinaires	341321	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	6.442.874	-417.400
<b>The Green Corner SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0443.551.997 Actions ordinaires	49999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	8.043.290	-275.822
<b>Universalis Park SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0891.775.438 Actions ordinaires	50	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	4.955.623	5.360
<b>Veldimmo SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0430.622.986 Actions ordinaires	34912	100,00	0,00	31/12/2012	EUR	1.021.060	-90.015
<b>Vilpro SA</b> Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0437.858.295 Actions ordinaires	660	50,00	0,00	31/12/2012	EUR	294.747	295.564
<b>Westside SA</b> Rue Jean-Pierre Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxembourg Actions ordinaires	39999	99,99	0,01	31/12/2012	EUR	-2.448.728	-999.048

**PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS</b>			
<b>Actions et parts</b> .....	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé .....	8681		
Montant non appelé .....	8682		
<b>Titres à revenu fixe</b> .....	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit .....	8684		
<b>Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit</b> .....	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus .....	8686		
de plus d'un mois à un an au plus .....	8687		
de plus d'un an .....	8688		
<b>Autres placements de trésorerie non repris ci-avant</b> .....	8689		

**COMPTES DE REGULARISATION**

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.

	Exercice
Charges à reporter - services et biens divers	341.411
Charges à reporter - assurances	9.827
Charges à reporter - charges financières	361.977
Charges à reporter - associations momentanées	2.954
Produits acquis - indemnités	25.000

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

## ETAT DU CAPITAL

## Capital social

Capital souscrit au terme de l'exercice .....  
 Capital souscrit au terme de l'exercice .....

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	60.302.318
(100)	60.302.318	

Modifications au cours de l'exercice

## Représentation du capital

## Catégories d'actions

Actions sans désignation de valeur nominale  
 Actions nominatives .....  
 Actions au porteur et/ou dématérialisées.....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	60.302.318	4.121.987
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.294
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	4.118.693

## Capital non libéré

Capital non appelé .....  
 Capital appelé, non versé .....  
 Actionnaires redevables de libération .....

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	

## Actions propres

## Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu .....  
 Nombre d'actions correspondantes .....

## Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu .....  
 Nombre d'actions correspondantes .....

## Engagement d'émission d'actions

## Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

Montant des emprunts convertibles en cours .....  
 Montant du capital à souscrire .....  
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre .....

## Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION

Nombre de droits de souscription en circulation .....  
 Montant du capital à souscrire .....  
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre .....

Capital autorisé non souscrit .....

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	50.000.000

**ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT****Parts non représentatives du capital**

## Répartition

Nombre de parts .....

Nombre de voix qui y sont attachées .....

## Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même .....

Nombre de parts détenues par les filiales .....

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

**STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLOTURE DE SES COMPTES, TELLE QU'ELLE RESULTE DES DECLARATIONS REÇUES PAR L'ENTREPRISE**

## Actionnaires :

Cresida Investment s.à.r.l. 1.230.398 actions

Capfi Delen Asset Management n.v. 208.516 actions

Divers nominatifs 3.294 actions

Total 1.442.208 actions

Nombre de titres représentatifs du capital émis par Immobil 4.121.987 actions



**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

**VENTILATION DE LA RUBRIQUE 163/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRESENTE UN MONTANT IMPORTANT**

Provisions pour risques et charges

Exercice
605.000

## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

### VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

#### Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières .....	8801	16.150.000
Emprunts subordonnés .....	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8821	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8831	
Etablissements de crédit .....	8841	16.150.000
Autres emprunts .....	8851	
Dettes commerciales .....	8861	
Fournisseurs .....	8871	
Effets à payer .....	8881	
Acomptes reçus sur commandes .....	8891	
Autres dettes .....	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année .....</b>	<b>(42)</b>	<b>16.150.000</b>

#### Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières .....	8802	140.000.000
Emprunts subordonnés .....	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8822	100.000.000
Dettes de location-financement et assimilées .....	8832	
Etablissements de crédit .....	8842	40.000.000
Autres emprunts .....	8852	
Dettes commerciales .....	8862	
Fournisseurs .....	8872	
Effets à payer .....	8882	
Acomptes reçus sur commandes .....	8892	
Autres dettes .....	8902	2.515.000
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir .....</b>	<b>8912</b>	<b>142.515.000</b>

#### Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières .....	8803	
Emprunts subordonnés .....	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8823	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8833	
Etablissements de crédit .....	8843	
Autres emprunts .....	8853	
Dettes commerciales .....	8863	
Fournisseurs .....	8873	
Effets à payer .....	8883	
Acomptes reçus sur commandes .....	8893	
Autres dettes .....	8903	
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir .....</b>	<b>8913</b>	

**DETTES GARANTIES** (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières .....	8921	
Emprunts subordonnés .....	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8941	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8951	
Etablissements de crédit .....	8961	
Autres emprunts .....	8971	
Dettes commerciales .....	8981	
Fournisseurs .....	8991	
Effets à payer .....	9001	
Acomptes reçus sur commandes .....	9011	
Dettes salariales et sociales .....	9021	
Autres dettes .....	9051	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges .....</b>	<b>9061</b>	
<b>Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise</b>		
Dettes financières .....	8922	56.150.000
Emprunts subordonnés .....	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8942	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8952	
Etablissements de crédit .....	8962	56.150.000
Autres emprunts .....	8972	
Dettes commerciales .....	8982	
Fournisseurs .....	8992	
Effets à payer .....	9002	
Acomptes reçus sur commandes .....	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales .....	9022	
Impôts .....	9032	
Rémunérations et charges sociales .....	9042	
Autres dettes .....	9052	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise .....</b>	<b>9062</b>	<b>56.150.000</b>

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES****Impôts** (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues .....	9072	
Dettes fiscales non échues .....	9073	89.528
Dettes fiscales estimées .....	450	
<b>Rémunérations et charges sociales</b> (rubrique 454/9 du passif)		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale .....	9076	
Autres dettes salariales et sociales .....	9077	510.613

**COMPTES DE REGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

Charges à imputer - charges financières

2.694.731

Produits à reporter - loyers

4.234

Exercice
2.694.731
4.234

**RESULTATS D'EXPLOITATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>Chiffre d'affaires net</b>			
Ventilation par catégorie d'activité			
Ventilation par marché géographique			
<b>Autres produits d'exploitation</b>			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics .....	740		
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
<b>Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel</b>			
Nombre total à la date de clôture .....	9086	20	15
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein .....	9087	17,3	13,6
Nombre effectif d'heures prestées .....	9088	27.273	22.085
<b>Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux directs .....	620	1.382.465	1.309.771
Cotisations patronales d'assurances sociales .....	621	425.577	377.253
Primes patronales pour assurances extralégales .....	622	179.740	96.786
Autres frais de personnel .....	623	46.957	40.869
Pensions de retraite et de survie .....	624	11.307	14.246
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises) ..... (+)/(-)	635	18.211	-5.726
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
actées .....	9110		
reprises .....	9111		
Sur créances commerciales			
actées .....	9112		
reprises .....	9113		
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions .....	9115	155.000	400.000
Utilisations et reprises .....	9116	604.963	2.388.876
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation .....	640	191.302	742.026
Autres .....	641/8	91.105	872.372
<b>Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise</b>			
Nombre total à la date de clôture .....	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein .....	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées.....	9098		
Frais pour l'entreprise .....	617		

**RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS****RESULTATS FINANCIERS****Autres produits financiers**

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital ..... 9125

Subsides en intérêts ..... 9126

Ventilation des autres produits financiers

Produits financiers divers 744 992

Produits financier divers associations momentanées 152 278

**Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement** ..... 6501 365.644 160.000**Intérêts intercalaires portés à l'actif** ..... 6503**Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées ..... 6510

Reprises ..... 6511

**Autres charges financières**

Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances ..... 653

**Provisions à caractère financier**

Dotations ..... 6560

Utilisations et reprises ..... 6561

**Ventilation des autres charges financières**

Frais bancaires divers 163.382 31.282

Commissions bancaires diverses 212.991 93.687

Autres charges financières diverses 1.025 26.012

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125		
9126		
	744	992
	152	278
6501	365.644	160.000
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
	163.382	31.282
	212.991	93.687
	1.025	26.012

**RESULTATS EXCEPTIONNELS**

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Exercice

--

**IMPOTS ET TAXES****IMPOTS SUR LE RESULTAT**

<b>Impôts sur le résultat de l'exercice</b> .....	9134	1.264
Impôts et précomptes dus ou versés .....	9135	15.529
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif .....	9136	14.265
Suppléments d'impôts estimés .....	9137	
<b>Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs</b> .....	9138	1.193
Suppléments d'impôts dus ou versés .....	9139	1.193
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés .....	9140	

Codes	Exercice
9134	1.264
9135	15.529
9136	14.265
9137	
9138	1.193
9139	1.193
9140	
	2.396.158
	-2.710.066
	-3.087.280
	-112.326

**Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé**

Dépenses non admises	2.396.158
Majoration de situation de début des réserves	-2.710.066
Déduction pour capital à risque	-3.087.280
Pertes fiscales récupérées	-112.326

**Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice****Sources de latences fiscales**

Latences actives .....	9141	4.987.980
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs .....	9142	4.544.485
Autres latences actives		
Provisions imposées à détaxer		420.000
Excédents d'amortissements à détaxer		23.495
Latences passives .....	9144	
Ventilation des latences passives		

Codes	Exercice
9141	4.987.980
9142	4.544.485
	420.000
	23.495
9144	

**TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS****Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A l'entreprise (déductibles) .....	9145	1.710.643	5.939.175
Par l'entreprise .....	9146	1.846.548	16.998.367

**Montants retenus à charge de tiers, au titre de**

Précompte professionnel .....	9147	693.284	556.562
Précompte mobilier .....	9148	999.271	1.220.344

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	1.710.643	5.939.175
9146	1.846.548	16.998.367
9147	693.284	556.562
9148	999.271	1.220.344

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

	Codes	Exercice
<b>GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS .....</b>	9149	61.084.681
<b>Dont</b>		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise .....	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise .....	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise .....	9153	61.084.681
<b>GARANTIES REELLES</b>		
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise</b>		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés .....	9161	108.188.376
Montant de l'inscription .....	9171	13.227.500
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription .....	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés .....	9191	2.603.000
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
<b>Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers</b>		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés .....	9162	
Montant de l'inscription .....	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription .....	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés .....	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause .....	9202	
<b>BIENS ET VALEURS DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN</b>		
<b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS</b>		
Achats de titres		285.168
Achats de stocks		4.051.248
<b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS</b>		
Cessions de titres		80.575.294
Cessions de stocks		28.915.899
<b>MARCHE A TERME</b>		
<b>Marchandises achetées (à recevoir) .....</b>	9213	
<b>Marchandises vendues (à livrer ) .....</b>	9214	
<b>Devises achetées (à recevoir) .....</b>	9215	
<b>Devises vendues (à livrer) .....</b>	9216	

**ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES****LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

Garanties bancaires : 36.065.090 EUR

La société est soumise, pour la plupart de ses dettes financières, à certains engagements financiers. Ces engagements comprennent notamment des ratios de couverture, de solvabilité et de charges. Au 31 décembre 2013, tout comme les exercices précédents, la société était en conformité avec tous ces engagements financiers.



**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN****LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU REGIME COMPLEMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURE AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE**

Il a été contracté auprès d'une compagnie d'assurance, une assurance de groupe ayant pour objet de constituer en dehors des obligations légales en matière de pension et en supplément de celle-ci :

- une assurance en vue de la vieillesse, garantissant à l'assuré un capital de retraite complémentaire à l'âge de 65 ans ;
- une garantie en cas de décès avant l'âge de la retraite.

Cette assurance de groupe est alimentée par une cotisation obligatoire de l'assuré et une allocation de la Société.

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE A L'ENTREPRISE ELLE-MEME**

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

Code	Exercice
9220	

Bases et méthodes de cette estimation

**NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIEES</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	(280/1)	100.992.854	90.835.065
Participations .....	(280)	77.245.526	76.651.393
Créances subordonnées .....	9271		
Autres créances .....	9281	23.747.328	14.183.672
<b>Créances sur les entreprises liées</b> .....	9291	130.855.217	124.992.496
A plus d'un an .....	9301		
A un an au plus .....	9311	130.855.217	124.992.496
<b>Placements de trésorerie</b> .....	9321		
Actions .....	9331		
Créances .....	9341		
<b>Dettes</b> .....	9351	3.171.717	3.633.763
A plus d'un an .....	9361		
A un an au plus .....	9371	3.171.717	3.633.763
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées .....	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise .....	9391		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b> .....	9401		
<b>Résultats financiers</b>			
Produits des immobilisations financières .....	9421	1.980.695	4.224.534
Produits des actifs circulants .....	9431	5.081.312	3.498.833
Autres produits financiers .....	9441		
Charges des dettes .....	9461	78.256	47.495
Autres charges financières .....	9471		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées .....	9481	453.006	5.215.398
Moins-values réalisées .....	9491		
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	(282/3)	781.274	857.558
Participations .....	(282)	781.274	857.558
Créances subordonnées .....	9272		
Autres créances .....	9282		
<b>Créances</b> .....	9292		
A plus d'un an .....	9302		
A un an au plus .....	9312		
<b>Dettes</b> .....	9352		
A plus d'un an .....	9362		
A un an au plus .....	9372		

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIEES ET LES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION****TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHE**

**Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société**

Exercice

**Informations supplémentaires**

En l'absence de critères légaux permettant d'inventorier les transactions avec des parties liées qui seraient conclues à des conditions autres que celles du marché, aucune information n'a pu être reprise dans cet état.

**RELATIONS FINANCIERES AVEC****LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES**

	Codes	Exercice
<b>Créances sur les personnes précitées</b> .....	9500	
Conditions principales des créances		
<b>Garanties constituées en leur faveur</b> .....	9501	
Conditions principales des garanties constituées		
<b>Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur</b> .....	9502	
Conditions principales des autres engagements		
<b>Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable</b>		
Aux administrateurs et gérants .....	9503	400.000
Aux anciens administrateurs et anciens gérants .....	9504	

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)**

	Codes	Exercice
<b>Emoluments du (des) commissaire(s)</b> .....	9505	93.900
<b>Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)</b>		
Autres missions d'attestation .....	95061	
Missions de conseils fiscaux .....	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....	95063	40.250
<b>Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)</b>		
Autres missions d'attestation .....	95081	
Missions de conseils fiscaux .....	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale .....	95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

**INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR****ESTIMATION DE LA JUSTE VALEUR DE CHAQUE CATEGORIE D'INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR DANS LES COMPTES, AVEC INDICATIONS SUR LA NATURE ET LE VOLUME DES INSTRUMENTS**

Exercice

Option IRS achetée - taux 3,07% échéance 2014	-57.229
Option IRS achetée - taux 2,99% échéance 2014	-49.237
Option IRS achetée - taux 3,02% échéance 2014	-94.348
Option IRS achetée - taux 0,75% échéance 2015	-168.247
Options CAP achetées - taux 2,00% échéance 2017	50.219
Options CAP achetées - taux 2,00% échéance 2017	50.219

**DECLARATION RELATIVE AUX COMPTES CONSOLIDES****INFORMATIONS A COMPLETER PAR LES ENTREPRISES SOUMISES AUX DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIETES RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES**

L'entreprise établit et publie des comptes consolidés et un rapport consolidé de gestion\*

~~L'entreprise n'établit pas de comptes consolidés ni de rapport consolidé de gestion, parce qu'elle en est exemptée pour la (les) raison(s) suivante(s)\*~~

L'entreprise et ses filiales ne dépassent pas, sur base consolidée, plus d'une des limites visées à l'article 16 du Code des sociétés\*

L'entreprise est elle-même filiale d'une entreprise mère qui établit et publie des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation\*

Dans l'affirmative, justification du respect des conditions d'exemption prévues à l'article 113, paragraphes 2 et 3 du Code des sociétés:

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'entreprise mère qui établit et publie les comptes consolidés en vertu desquels l'exemption est autorisée:

**INFORMATIONS A COMPLETER PAR L'ENTREPRISE SI ELLE EST FILIALE OU FILIALE COMMUNE**

Nom, adresse complète du siège et, s'il s'agit d'une entreprise de droit belge, numéro d'entreprise de l'(des) entreprise(s) mère(s) et indication si cette (ces) entreprise(s) mère(s) établit (établissent) et publie(nt) des comptes consolidés dans lesquels ses comptes annuels sont intégrés par consolidation\*\*.

Si l'(les) entreprise(s) mère(s) est (sont) de droit étranger, lieu où les comptes consolidés dont question ci-avant peuvent être obtenus\*\*

---

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Si les comptes de l'entreprise sont consolidés à plusieurs niveaux, les renseignements sont donnés d'une part, pour l'ensemble le plus grand et d'autre part, pour l'ensemble le plus petit d'entreprises dont l'entreprise fait partie en tant que filiale et pour lequel des comptes consolidés sont établis et publiés.

**RELATIONS FINANCIERES DU GROUPE DONT L'ENTREPRISE EST LA TETE EN BELGIQUE AVEC LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)**

Mentions en application de l'article 134, paragraphes 4 et 5 du Code des sociétés

Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête .....

Codes	Exercice
9507	185.000
95071	
95072	
95073	98.000
9509	
95091	
95092	
95093	

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisorale .....

Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête .....

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation .....

Missions de conseils fiscaux .....

Autres missions extérieures à la mission révisorale .....

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:

218

**ETAT DES PERSONNES OCCUPEES****TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein .....	1001	15,1	8,8	6,3
Temps partiel .....	1002	3,0	0,9	2,1
Total en équivalents temps plein (ETP) .....	1003	17,3	9,7	7,6
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein .....	1011	23.883	14.139	9.744
Temps partiel .....	1012	3.390	1.365	2.025
Total .....	1013	27.273	15.504	11.769
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein .....	1021	1.644.281	1.149.723	494.558
Temps partiel .....	1022	166.864	32.657	134.207
Total .....	1023	1.811.145	1.182.380	628.765
Montant des avantages accordés en sus du salaire .....	1033	25.100	14.256	10.844

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP .....	1003	13,6	8,7	4,9
Nombre d'heures effectivement prestées .....	1013	22.085	15.040	7.045
Frais de personnel .....	1023	1.824.679	1.055.948	768.731
Montant des avantages accordés en sus du salaire.....	1033	17.106	11.609	5.497



	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	16	4	18,9
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	110	16	2	17,2
Contrat à durée déterminée .....	111		2	1,7
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	112			
Contrat de remplacement .....	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes .....	120	8	1	8,9
de niveau primaire .....	1200			
de niveau secondaire .....	1201	7	1	7,9
de niveau supérieur non universitaire .....	1202	1		1,0
de niveau universitaire .....	1203			
Femmes .....	121	8	3	10,0
de niveau primaire .....	1210			
de niveau secondaire .....	1211	7	2	8,2
de niveau supérieur non universitaire .....	1212	1	1	1,8
de niveau universitaire .....	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130			
Employés .....	134	16	4	18,9
Ouvriers .....	132			
Autres .....	133			

**PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE****Au cours de l'exercice**

Nombre moyen de personnes occupées .....

Nombre d'heures effectivement prestées .....

Frais pour l'entreprise .....

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150		
151		
152		

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE****ENTREES**

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice ...

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée .....

Contrat à durée déterminée .....

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....

Contrat de remplacement .....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	8	3	10,7
210	5		5,0
211	3	3	5,7
212			
213			

**SORTIES**

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice .....

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée .....

Contrat à durée déterminée .....

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....

Contrat de remplacement .....

**Par motif de fin de contrat**

Pension .....

Chômage avec complément d'entreprise .....

Licenciement .....

Autre motif .....

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants ....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	4	2	5,8
310	2		2,0
311	2	2	3,8
312			
313			
340			
341			
342	1		1,0
343	3	2	4,8
350			

## RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5801	1	5811	1
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802	10	5812	6
Coût net pour l'entreprise .....	5803	1.922	5813	1.078
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032	1.922	58132	1.078
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise .....	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise .....	5843		5853	

## REGLES D'EVALUATION

Compagnie Immobilière de Belgique SA  
Rue de la Régence 58  
1000 Bruxelles

RPM Bruxelles 405 966 675  
TVA BE 0405 966 675

### REGLES D'EVALUATION - COMPTES SOCIAUX

Résumé des règles d'évaluation en application de l'article 28 § 1 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 en exécution du code des Sociétés

#### ACTIF

##### I. Frais d'établissement

Les frais d'augmentation de capital et d'émission d'emprunt convertible ou non, sont en principe portés à l'actif et amortis en trois ans. Les frais de conversion d'obligations convertibles sont pris en charge dans l'exercice au cours duquel ils sont exposés.

##### II. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan, déduction faite des amortissements, à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport qui comprend les frais accessoires et la TVA non déductible. Conformément à l'article 95, livre II, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, la valeur d'acquisition des immobilisations corporelles peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer, mais uniquement pour autant que ces charges concernent la période qui précède la mise en exploitation effective de ces immobilisations.

Les amortissements sont calculés de façon linéaire, à partir de l'année de la comptabilisation de l'investissement, aux taux suivants :

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

##### IV. Immobilisations financières

Chaque titre du portefeuille figurant en immobilisations financières est porté séparément dans les comptes, globalement ou par lots identifiés suivant la date d'acquisition, à son prix d'achat ou valeur d'apport et compte tenu des éventuels montants restant à libérer et réductions de valeur y afférents.

A la fin de chaque exercice social, une évaluation individuelle de chaque titre de portefeuille figurant en immobilisations financières est effectuée de manière à refléter, de façon aussi satisfaisante que possible, la situation, la rentabilité et les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues.

Le critère de base de cette évaluation est l'actif net de la société en cause, accessoirement la rentabilité présente ou au moins les perspectives prochaines de la société.

En ce qui concerne les titres étrangers, leur évaluation est effectuée de la manière indiquée ci-dessus dans la monnaie de leur bilan. Elle est ensuite convertie en EUR. Cette conversion se fera en règle normale au cours de clôture pour les postes de l'actif et du passif, le compte de résultat étant converti au taux moyen.

Les éléments retenus pour l'évaluation tiennent aussi compte d'événements exceptionnels qui ne sont connus qu'entre la date de clôture des comptes annuels et la date à laquelle ils sont arrêtés par le Conseil d'Administration, dans la mesure où ces événements ont pris naissance avant la date de clôture.

Lorsqu'il apparaît que la valeur d'inventaire d'un titre est supérieure à son évaluation et que la moins-value ainsi dégagée a un caractère durable, il est procédé à une réduction de valeur d'inventaire. Il y aura lieu à reprise de cette réduction de valeur si ultérieurement l'évaluation individuelle faisait apparaître une récupération durable de celle-ci.

##### V. Créances à plus d'un an

Les créances à plus d'un an sont comptabilisées à leur valeur nominale et font l'objet de réductions de valeur en cas de dépréciation durable.

En ce qui concerne les créances à plus d'un an, non productives d'intérêts ou productives d'intérêts anormalement faibles, la dépréciation éventuelle qui en résulte est comptabilisée conformément aux dispositions de l'article 67 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001.

## REGLES D'EVALUATION

### VI. Stocks

Lotissements en exploitation :

Les terrains et constructions destinés à la vente sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport qui comprend, outre le prix d'achat, les frais accessoires, droits et taxes y afférents.

Les frais d'infrastructure sont comptabilisés à leur coût de revient.

Les sorties de stocks sont enregistrées, lors des ventes, au prix moyen pondéré des éléments entrés tels que définis ci-dessus.

Réserve immobilière :

Les terrains qui ne sont pas compris dans les lotissements en exploitation sont comptabilisés comme réserve immobilière, suivant les mêmes critères d'évaluation décrits ci-dessus pour les lotissements en exploitation.

En-cours de fabrication et commandes en cours d'exécution :

- Les en-cours de fabrication sont évalués à leur coût de revient à l'exclusion des frais de production.

- Les travaux en-cours d'exécution et les services en cours de prestation exécutés pour le compte de tiers en vertu d'une commande sont évalués à leur coût de revient frais indirects exclus. Les résultats sont, en principe, dégagés à l'avancement des travaux, des fabrications ou des prestations en respectant les principes de prudence.

- Conformément aux articles 71 et 72 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, le coût des commandes en cours peut inclure les charges d'intérêts afférentes aux capitaux empruntés pour les financer pour autant que ces charges concernent des stocks ou des commandes dont la durée normale de fabrication ou d'exécution est supérieure à un an et qu'elles soient relatives à la période normale de fabrication.

- Sur tout contrat pour lequel, à la date de clôture de l'exercice, le coût des fournitures et prestations majoré du coût estimé de celles qui restent à livrer ou à prester, est supérieur au prix de vente net facturable, une réduction de valeur égale au moins à cette différence sera actée.

Les réductions de valeur peuvent également être appliquées pour tenir compte d'aléas techniques, politiques et monétaires connus au moment de l'évaluation.

Acquisitions et cessions de biens immeubles :

Les ventes et les achats de biens immeubles sont comptabilisés à la signature de l'acte authentique pour autant que les conditions suspensives éventuelles soient levées et qu'une clause de transfert différé de propriété soit prévu dans le compromis sous seing privé. En cas d'absence de cette clause, la comptabilisation aura lieu à la date du compromis sous seing privé.

En cas d'application de la Loi " Breyne ", les cessions et acquisitions de biens immeubles sont comptabilisées à la date de la convention sans conditions suspensives ou à la date de réalisation des conditions suspensives prévues dans la convention. La cession du terrain est comptabilisée pour sa totalité tandis que la vente de la construction est comptabilisée au prorata de l'état d'avancement de réalisation des travaux. Cette règle est applicable nonobstant la clause de transfert différé de propriété éventuellement prévue à la convention.

### VII. Créances à un an au plus

Les créances à un an au plus sont comptabilisées à leur valeur nominale.

Une réduction de valeur est opérée lorsque la valeur de réalisation estimée à la date de clôture de l'exercice est inférieure à la valeur comptable.

### VIII. Placements de trésorerie

Les titres de placement sont portés à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, frais accessoires exclus, ou à leur valeur d'apport.

A la clôture de l'exercice, ils sont évalués à la plus basse des valeurs suivantes : prix d'achat ou valeur d'apport ou la valeur boursière en fin d'exercice.

Les titres non cotés sont, en principe, maintenus à leur prix d'achat ou d'apport.

Pour ce qui concerne les valeurs mobilières libellées en devises étrangères, les cours de change pris en considération sont les cours de change à la date de l'opération pour le prix d'achat ou la valeur d'apport, à la clôture de l'exercice pour la valeur boursière.

Les autres placements de trésorerie sont estimés comme les créances à un an au plus. Les règles d'évaluation des monnaies étrangères leur sont applicables.

### IX. Valeurs disponibles

## REGLES D'EVALUATION

Les règles d'évaluation des valeurs disponibles sont les mêmes que celles des créances à un an au plus.

### X. Comptes de régularisation

Les charges exposées pendant l'exercice mais imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle.

Les revenus ou fractions de revenus dont la perception n'aura lieu qu'au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants mais qui sont à rattacher à l'exercice en cause, sont comptabilisés pour le montant de la quote-part afférente à l'exercice en cause.

## PASSIF

### IV. Réserves immunisées

Sont classées sous cette rubrique, les plus-values et les bénéfices dont l'immunisation est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise.

Il s'agit notamment :

- des plus-values réalisées sur les immeubles non bâtis qui sont immunisées à concurrence des coefficients de revalorisation admis par le code des impôts sur les revenus;
- de la partie excédentaire des plus-values réalisées de plein gré ou résultant d'une expropriation lorsque les conditions d'immunisation prévues par le code des impôts sur les revenus sont remplies. Les plus-values réalisées imposées de manière étalée au même rythme que les amortissements des immobilisations acquises au titres de remploi sont classées sous cette rubrique sous déduction des impôts différés y afférents.

### VI. Provisions et impôts différés

#### A. Provisions pour risques et charges

A la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration, statuant avec prudence, sincérité et bonne foi, examine les provisions à constituer pour couvrir :

- les grosses réparations ou gros entretiens,
- les risques découlant de :- de l'exécution de commandes passées ou reçues,
- d'avances consenties,
- de garanties techniques après-vente ou livraison,
- de litiges en cours.

#### B. Impôts différés

Les impôts différés afférents aux plus-values réalisées sont initialement évalués au montant normal de la taxation et revus par le Conseil en fonction de la situation fiscale prévisible de la Société et éventuellement actualisé au cas par cas sur la durée d'utilisation normale des biens acquis au titre de remploi.

Les provisions afférentes aux exercices antérieurs sont régulièrement revues et reprises en résultat si elles sont devenues excédentaires ou sans objet.

### IX. Dettes à plus d'un an et à un an au plus

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

L'article 77 de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001 est d'application aux dettes à plus d'un an.

### X. Comptes de régularisation

Les charges ou la fraction de charges afférentes à l'exercice mais qui ne seront payées qu'au cours d'un exercice ultérieur sont inscrites dans les comptes de régularisation pour le montant afférent à l'exercice.

Les revenus perçus au cours de l'exercice mais qui sont imputables en tout ou en partie à un exercice ultérieur sont également comptabilisés pour le montant qui doit être considéré comme un produit pour l'exercice ultérieur.



# Rapport de gestion

IMMOBEL  
1863 - 2013  
150 years

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2013.

Dans un environnement économique toujours difficile, particulièrement dans le segment de l'immobilier de bureaux à Bruxelles, IMMOBEL clôture l'année 2013 par un résultat opérationnel de 10,6 MEUR, par rapport à 19,4 MEUR en 2012.

Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 1,47 MEUR, contre 11,7 MEUR en 2012.

## I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° Code des Sociétés)

### A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires atteint pour l'exercice écoulé 53,85 MEUR par rapport à 126,77 MEUR en 2012.

Durant cette année 2013, IMMOBEL a poursuivi son plan de développement dans les domaines d'activité du Bureau, du Résidentiel et du Lotissement, en Belgique, au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Elle a ainsi réalisé plusieurs opérations significatives d'acquisitions, de ventes ou de locations, conformément à ses objectifs, comme nous le décrivons ci-après :

#### a) BELGIQUE

##### Acquisitions

- IMMOBEL a acquis la société bénéficiant d'un droit d'emphytéose sur l'immeuble « *Chien Vert* » (4.500 m<sup>2</sup>) situé à Bruxelles (Woluwe-Saint-Pierre) afin de le reconverter en logements modernes de grande qualité.
- IMMOBEL a acquis ou pris des intérêts dans différents terrains, représentant un total de 26,6 ha en vue de les lotir.

##### Ventes, réceptions et livraisons

- La réception provisoire par la Régie des Bâtiments pour compte de son occupant, la Police Fédérale, du projet *RAC 1* (environ 80.000 m<sup>2</sup>), cédé sous conditions suspensives, est intervenue le 30 décembre 2013 et le transfert effectif de la propriété des parts de *RAC 1* à Hannover Leasing ainsi qu'à un investisseur institutionnel asiatique majeur a été effectué le 10 mars 2014.
- Les travaux de *Forum* (partie logement) ont été réceptionnés en juin 2013.



- IMMOBEL a vendu 199 appartements et maisons dans les projets suivants : *Charmerai*, *Espace Midi*, *Forum*, *Jardins des Sittelles*, *Père Eudore Devroye* et *Vallée du Maelbeek* à Bruxelles, *Lindepark* à Tervuren, *Duinenzicht* à Bredene, *Résidence Saint-Hubert* à Liège, *Bolline* à Eghezée, *Zur Alten Brauerei* à Eupen et *Bella Vita* à Waterloo.
- IMMOBEL a également vendu un terrain (12.447 m<sup>2</sup>) à Haren au Centre Scolaire des Etoiles, ainsi que 101 terrains à bâtir, entre autres dans les lotissements de *Bredene*, *Chastre*, *Forchies-la-Marche*, *Montzen* et *Sprimont*.

### Permis et travaux

- Le permis d'urbanisme pour la construction de 78 appartements et 80 emplacements de parking à Berchem-Sainte-Agathe (*Jardins du Nord*) a été délivré.
- Les permis d'urbanisme pour la construction de 220 logements à Grez-Doiceau et de 43 appartements à Knokke-Heist ont été introduits.
- Les permis d'urbanisme et d'environnement pour le projet *Gateway* ont été obtenus.
- Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement pour le projet *Parc Seny* ont été introduites en vue de la transformation de bureaux en logements.
- Outre les travaux d'infrastructure déjà entamés, les travaux de construction du projet *Bella Vita* ont démarré en avril 2013.
- Dans le projet *Lindepark*, les travaux pour la première phase de 45 appartements ont été entamés en février.
- Les travaux dans les projets *Black Pearl* et *Belair* (plus particulièrement relatifs à RAC 1 et RAC 2) se sont poursuivis.

### Lotissements

- Des permis de lotir ont été délivrés à *Eghezée*, *Grivegnée*, *Montzen*, *Raeren*, *Soumagne*, *Uccle*, *Walhain* et *Waremme*. Des travaux d'infrastructure se poursuivent dans divers lotissements.
- Dans le cadre de la simplification des structures du Groupe, la société Lotinvest, chargée de l'activité de lotissement du Groupe, a fusionné avec IMMOBEL le 11 juillet 2013.

\*\*\*\*

Suite aux cessions et locations citées ci-dessus, le chiffre d'affaires de l'activité «bureaux» en Belgique atteint, pour l'exercice écoulé, 8,96 MEUR par rapport à 59,03 MEUR en 2012. Le résultat opérationnel s'élève à – 1,95 MEUR en 2013 à comparer à 4,71 MEUR en 2012.

En ce qui concerne l'activité «résidentiel», le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 17,41 MEUR en Belgique, contre 18,59 MEUR en 2012. Le résultat opérationnel dégagé est de 4,67 MEUR en 2013 à comparer à 0,39 MEUR en 2012.

Quant à l'activité «lotissement» en Belgique, son chiffre d'affaires a atteint 15,11 MEUR pour l'exercice écoulé contre 11,42 MEUR en 2012.

Le résultat opérationnel dégagé est de 5,30 MEUR contre 2,66 MEUR en 2012.





## b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

### Acquisitions

IMMOBEL a acquis, en partenariat, la société PEF Kons Investment, propriétaire du projet *Kons*, situé face à la gare de Luxembourg et permettant le développement d'environ 20.500 m<sup>2</sup> (bureaux, commerces et logements).

### Ventes

Les ventes d'appartements du projet *Green Hill* (participation 50 %) se poursuivent ; 57 ventes ont été réalisées en 2013.

### Location

- Un bail de location longue durée pour 10.220 m<sup>2</sup> a été signé avec ING qui établira son nouveau siège luxembourgeois dans le projet *Kons*.
- Le taux d'occupation de l'immeuble *Westside Village* est passé à plus de 77 %.

\*\*\*\*

A l'instar de 2012, l'activité « bureaux » au Grand-Duché du Luxembourg ne génère aucun chiffre d'affaires pour l'exercice écoulé. Le résultat opérationnel quant à lui a atteint 1,82 MEUR pour l'exercice écoulé (par rapport à 0,84 MEUR en 2012).

En ce qui concerne l'activité « résidentiel », le chiffre d'affaires au Grand-Duché de Luxembourg atteint pour l'exercice écoulé 9,10 MEUR contre 16,22 MEUR en 2012. Le résultat opérationnel dégagé est de 1,32 MEUR à comparer à 2,18 MEUR en 2012.

## c) POLOGNE

### Acquisitions

IMMOBEL a acquis 50 % de CBD International, société qui détient des terrains situés dans le centre de Varsovie, à proximité du carrefour entre les rues Marszałkowska et Świętokrzyska, en vue d'y développer un projet d'environ 18.000 m<sup>2</sup> de bureaux et de commerces.

### Ventes

- Suite à la réception de la « *zoning décision* », IMMOBEL a vendu le 28 août 2013 sa participation dans le projet résidentiel à développer sur 2 ha de terrain situé rue *Jana Kazimierza* (Varsovie).
- IMMOBEL a également vendu le 22 mai 2013 un terrain de 5.696 m<sup>2</sup> à *Gdańsk*, également approprié pour un développement résidentiel.



Ces deux terrains font partie du portefeuille RUCH, acquisition réalisée avec succès en 2011 (en partenariat avec Griffin).

### **Livraisons et locations**

A la fin de l'année, le taux d'occupation de l'immeuble *Okraglak* à Poznan est passé à plus de 77 %.

### **Permis et travaux**

IMMOBEL a obtenu les "zoning decisions" pour :

- deux projets résidentiels situés à Varsovie, permettant le développement d'une superficie résidentielle allant jusqu'à 50.000 m<sup>2</sup>, et
- le développement d'un projet commercial d'environ 1.200 m<sup>2</sup> à Varsovie.

En ce qui concerne le projet *Cedet* situé à Varsovie :

- suite à l'obtention du « *conservatory building permit* », IMMOBEL a introduit une demande de permis de bâtir en juillet 2013 permettant le développement d'environ 21.000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces commerciaux. Le permis de bâtir a été obtenu le 18 décembre 2013; et
- un avenant à l'accord existant a été conclu avec Centrum Development & Investment Sàrl garantissant une rentabilité minimum de *Cedet*, en ligne avec celles attendues pour des projets de développement similaires. IMMOBEL a en outre obtenu le droit d'annuler la transaction d'achat jusqu'au 31 mars 2015, dans le cas où un permis de bâtir valable et définitif ne serait pas obtenu avant le 31 décembre 2014.

\*\*\*\*

L'activité «bureaux» en Pologne ne génère aucun chiffre d'affaires pour l'exercice écoulé contre 19,09 MEUR en 2012. Le résultat opérationnel s'élève à -0,64 MEUR en 2013 contre 8,59 MEUR en 2012.

Le chiffre d'affaires de l'activité «résidentiel» en Pologne a atteint 3,27 MEUR pour l'exercice écoulé contre 2,42 MEUR en 2012. Le résultat opérationnel s'élève à 0,05 MEUR.

### **Finance**

- IMMOBEL a réalisé le 19 mars 2013 un placement privé d'obligations pour un montant de 60 MEUR, échéant en mars 2018 et générant un intérêt brut annuel de 5,5 %.
- Durant l'année 2013, IMMOBEL a obtenu ou renouvelé, seul ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 310 MEUR (à 100 % de participation) relatif à 12 projets.



## B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS CONSOLIDÉS

### 1. Comptes consolidés

(MEUR)	31-12-2013	31-12-2012
<b>COMPTE DE RESULTATS</b>		
Résultat opérationnel	10,57	19,37
Résultat financier	-9,27	-6,79
Part du Groupe IMMOBEL dans le résultat des entreprises associées	0,19	0,02
Résultat avant impôts	1,49	12,60
Impôts	-0,02	-0,91
<b>Résultats des activités poursuivies</b>	<b>1,47</b>	<b>11,69</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>1,47</b>	<b>11,69</b>
<b>Part du Groupe IMMOBEL dans le résultat</b>	<b>1,47</b>	<b>11,70</b>

### Bilan Consolidé

(MEUR)	31-12-2013	31-12-2012
Stocks	464,7	359,9
Participations disponibles à la vente et associés	1,1	2,4
Créances commerciales & autres actifs	29,8	28,4
Cash	31,4	26,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>527,0</b>	<b>417,6</b>
Capitaux propres	183,2	187,7
Provisions	2,2	2,5
Dettes financières à long terme	151,5	135,5
Dettes financières à court terme	148,8	51,8
Dettes fournisseurs et autres	41,3	40,1
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES ET DETTES</b>	<b>527,0</b>	<b>417,6</b>

R A



## 2. Comptes sociaux d'IMMOBEL SA

### ***Le Compte de Résultats***

Le résultat d'exploitation s'élève à 4,35 MEUR pour l'exercice clôturé par rapport à 3,86 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012.

Le résultat financier s'élève à -1,35 MEUR contre 2,58 MEUR en 2012. La diminution du résultat financier est principalement liée aux charges de l'emprunt obligataire d'un montant de 60 MEUR au taux de 5,5 % émis en mars 2013.

Le résultat exceptionnel s'élève à 0,51 MEUR contre 5,15 MEUR en 2012.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 3,51 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 11,59 MEUR au 31 décembre 2012.

### ***Le Bilan***

Le total du bilan s'élève à 365,45 MEUR par rapport à 270,20 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2012.

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2013 à 192,98 MEUR. Ils s'élevaient à 189,47 MEUR en 2012.

### ***Affectation des résultats***

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 122,60 MEUR.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2014 de ne pas distribuer de dividende et de reporter le bénéfice disponible de 122,60 MEUR.

## **Principaux risques et incertitudes.**

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

### **- Risque de marché**

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

IMMOBEL dépend des conditions économiques nationales et internationales ainsi que d'événements et circonstances affectant les marchés dans lesquels se situe son portefeuille immobilier : le marché des immeubles de bureaux en Belgique (principalement à Bruxelles), au Luxembourg et en Pologne et le marché résidentiel (appartements et lotissements) (Belgique, Luxembourg et Pologne).



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

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

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

- Risque opérationnel

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

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

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

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

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

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

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





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

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

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

C'est la raison pour laquelle IMMOBEL ne se lance dans un nouveau marché que quand elle peut compter sur place sur l'expertise et le réseau d'un partenaire local, qui lui permet ainsi de limiter les risques liés à ce nouveau marché.

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

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

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

Compte tenu de ces risques, IMMOBEL ne peut avoir l'assurance que tous ses projets de développement (i) peuvent être réalisés dans les délais prévus, (ii) peuvent être réalisés dans le respect des budgets prévus ou (iii) peuvent être réalisés tout court. C'est dans le cadre de la gestion de ce risque entre autres qu'IMMOBEL a accru sa diversification métiers/pays/clients qui permet ainsi de réduire la concentration d'un projet ou l'autre.



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque. Durant l'année 2013, IMMOBEL a ainsi, seul ou avec ses partenaires, renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour 310 MEUR (à 100 % de participation), et a levé le 19 mars 2013, 60 MEUR via une émission obligataire.

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





En raison de son endettement actuel et futur, IMMOBEL est soumise à une variation à court ou long terme des taux d'intérêts, aux marges de crédit prélevées par les banques et aux autres termes de financement.

Le financement d'IMMOBEL est principalement assuré sur la base de taux d'intérêts à court terme (basés sur les taux Euribor pour 1 à 12 mois), à l'exception des émissions obligataires de 2011 et 2013 qui sont à taux fixe. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, IMMOBEL a instauré une politique visant à mettre en place une couverture adéquate contre les risques liés aux taux d'intérêts sur ses dettes au moyen d'instruments financiers.

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

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

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

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

**IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.**

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

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

**IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.**

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

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



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

**II. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE** (art. 96 § 1, 2° et art. 119, 2° C. Soc.)

Le Conseil d'Administration rappelle que le transfert effectif des parts de RAC1 à Hannover Leasing et à son associé s'est réalisé ce 10 mars 2014.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, à la connaissance des Administrateurs, il n'y a pas eu, d'autre événement important survenu après la clôture de l'exercice.

**III. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DU GROUPE** (art. 96 § 1, 3° et 119, 3° C. Soc.)

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

**IV. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE & DEVELOPPEMENT** (art. 96 § 1, 4° et art. 119, 4° C. Soc.)

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

**V. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS** (art. 96 § 1, 8° et art. 119, 5° C. Soc.)

Le Conseil d'Administration confirme qu'IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à -0,47 MEUR au 31 décembre 2013.

**VI. JUSTIFICATION DE L'INDEPENDANCE ET DE LA COMPETENCE D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITE D'AUDIT & FINANCIER** (art. 96 § 1, 9° et art. 119, 6° C. Soc.)

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



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

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

## VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

- qu'IMMOBEL n'a pas établi de succursales (art. 96 § 1, 5° C. Soc.) et
- que, compte tenu des résultats de la Société, il n'y a pas lieu de justifier l'application des règles comptables de continuité (art. 96 § 1, 6° C. Soc.).

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

- qu' au cours de l'exercice écoulé le Conseil d'Administration de la Société n'a pas décidé d'augmenter le capital d'IMMOBEL dans le cadre du capital autorisé (art. 608 C. Soc) ;
- que ni IMMOBEL, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte d'IMMOBEL ou d'une filiale directe n'a acquis ou vendu de parts d'IMMOBEL (art. 624 C. Soc.).

## VIII. INFORMATION A INSERER EN VERTU DE L'ARTICLE 524 C. Soc.

Le Conseil d'Administration signale qu'il a appliqué la procédure prévue aux articles 523 et 524 C. Soc. lors de la prise de décision quant à l'annulation éventuelle de l'acquisition des parts sociales de la société Torres Investment Sp. z o.o. détenant le projet *Cedet* en Pologne, à Centrum Development & Investment S. à r.l. (société liée à IMMOBEL, au travers de l'actionnaire de référence du Groupe, la société de droit luxembourgeois Crésida Investment S. à r.l.).

Au cours de l'année 2013, le Comité des Administrateurs Indépendants s'est réuni à diverses reprises (les 20, 25 et 27 juin, le 10 juillet, le 22 août et le 9 septembre) afin d'émettre un avis (cfr. Annexe 1) sur la conclusion de l'« *Amendement N° 5* » aux accords initiaux régissant la cession desdits titres, visant notamment :

- à garantir une rentabilité minimum, en ligne avec celles attendues pour d'autres projets de développement;
- la suppression de l'éventualité d'un ajustement à la hausse du prix d'acquisition payé, prévu par les accords initiaux en fonction du nombre de m<sup>2</sup> locatifs obtenus;



- la répartition (à raison de 2/3 pour IMMOBEL et 1/3 pour CDI) de l'éventuel excédent de rentabilité, par rapport à un seuil lui-même supérieur à la rentabilité garantie; et
- d'annuler la transaction (« Unwinding Option ») jusqu'au 31 mars 2015, si le permis d'urbanisme n'est pas obtenu avant le 31 décembre 2014.

Sur base des divers rapports du Comité des Administrateurs Indépendants et du rapport de l'Expert Indépendant, Jean-François Cats, lequel a assisté le Comité des Administrateurs Indépendants dans sa prise de décision quant aux éventuelles conséquences financières pour le Groupe IMMOBEL de la décision envisagée, le Conseil d'Administration du 10 septembre 2013 a décidé de conclure l'*Amendement N°5* aux accords initiaux amendés préalablement.

Le Commissaire a rendu une appréciation quant à la fidélité des données figurant dans l'avis du Comité et dans le procès-verbal du Conseil d'Administration (cfr. Annexe 2).

**IX. DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE** (art. 96 § 2 C. Soc.), **comprenant le RAPPORT DE REMUNERATION** (art. 96 § 3 C. Soc.) et la description des systèmes de **CONTROLE INTERNE et de GESTION DES RISQUES** (art. 119, 7° C. Soc.)

La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion (cfr page 70 du Rapport Annuel).

**X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION**

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

- 1° le capital s'élève à 60.302.318,47 EUR représenté par 4.121.987 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 50.000.000 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc.
- 3° - le Conseil d'Administration est spécialement autorisé pour une durée de 3 ans à compter de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011, à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts);
  - en ce qui concerne la nomination et le remplacement des Membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 Membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du CRN, et pour une durée de 4 ans au plus;
  - pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.



## XI. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – Comité Exécutif

- Le Conseil d'Administration du 14 janvier 2014 a pris acte de la démission de M. Dany DWEK
  - o en qualité d'Administrateur de la Société et a désigné Mme Davina BRUCKNER pour pourvoir à son remplacement. Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 22 mai prochain, vous aurez à vous prononcer sur l'élection définitive de Mme Davina BRUCKNER en vue d'achever le mandat de M. Dany DWEK, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016
  - o comme Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs et du Comité de Rémunération et de Nomination. Ce même Conseil d'Administration a désigné Mme Davina Bruckner en qualité de Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs, en remplacement de M. Dany Dwek.
  
- Lors de l'Assemblée Générale qui se tiendra le 22 mai prochain, il vous sera également proposé de reconduire les mandats d'Administrateur de MM. Maciej DYJAS et Marc GROSMAN pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2018.
  
- Lors de cette même Assemblée Générale, il vous sera également demandé de vous prononcer sur le renouvellement de mandat du Commissaire, la société civile s.f.d. SCRL Deloitte Réviseurs d'Entreprises. Il est proposé de renouveler son mandat de Commissaire pour une nouvelle période de 3 ans, expirant après l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2017, moyennant des honoraires de 93.900 EUR (hors frais et débours) par an, indexable annuellement. Le Commissaire Deloitte Réviseurs d'Entreprises sera représenté par M. Laurent Boxus en qualité d'associé responsable.

\* \* \*

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

\* \* \*

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 27 mars 2014

GAËTAN PIRET sprl  
Administrateur Délégué

Baron BUYSSE  
Président du Conseil

Comité des Administrateurs Indépendants  
**Avis au Conseil d'Administration du 10 septembre 2013**  
**Relatif au Projet Cedet**

Bruxelles, 9 septembre 2013

Le Comité des Administrateurs Indépendants s'est réuni le 20, 25 et 27 juin 2013, le 10 juillet, le 22 août et le 9 septembre 2013.

Le Comité a examiné attentivement la dernière note du CEO et ses annexes (étant le Mémo de Linklaters et le projet d'Amendement N°5, ainsi que l'avis de l'Expert Indépendant, tous ensemble les « Documents »).

Quant à la description de la nature de la décision et de l'opération sur laquelle le Comité est tenu de se prononcer, le Comité se réfère à la note du CEO ainsi qu'à ses annexes et observe qu'il devra faire une recommandation sur la suite éventuelle à réserver au Projet Cedet, et plus particulièrement par rapport aux trois options qui sont actuellement envisagées à cet égard, c'est-à-dire soit de poursuivre la réalisation du projet sur base des accords initiaux qui s'y rapportent, ou exercer l'Option de Résiliation (« *Unwinding Option* ») prévue par les accords initiaux, tel que modifiée au fur et à mesure des discussions, ou conclure l'Amendement N°5 aux accords initiaux.

Le Comité constate que la conclusion de l'opinion de l'Expert Indépendant est: « *En tant qu'expert indépendant, je considère que la 3<sup>ème</sup> Option (approbation de l'Amendement N°5) n'est ni de nature à occasionner un préjudice financier ou manifestement abusif, ni de nature à occasionner un préjudice à la société qui ne serait pas autrement contrebalancé, tenant compte particulièrement de ce qui suit :*

- a) *la possibilité pour la Société de maintenir sa capacité d'annuler la transaction si le permis de bâtir n'est pas obtenu, ou s'il est obtenu sous des conditions qui seraient inacceptables pour les parties,*
- b) *les nouvelles modalités d'exécution du contrat entre les parties sont mieux définies (par exemple, la définition de l'IRR),*
- c) *l'Amendement N°5 constitue une amélioration significative par rapport aux termes contractuels initiaux du contrat,*
- d) *la 3<sup>ème</sup> Option offre une rentabilité économique acceptable, d'au moins 13 % (une rentabilité supérieure n'est pas exclue),*
- e) *concernant les garanties financières obtenues/négociées de CDI/Eastbridge, il n'existe aucun élément objectif pour douter de leur validité.*

*Considérant que le permis de bâtir n'a pas encore été obtenu, il n'est pas possible d'estimer les conséquences financières de toute l'opération. »*

Sur la base de toutes les données mentionnées ci-dessus, le Comité estime que, d'un point de vue commercial, la 3<sup>ème</sup> Option, à savoir la conclusion de l'Amendement N°5 est la meilleure à adopter dans le meilleur intérêt de la Société et de tous ses Actionnaires.

Il est plus particulièrement observé, sans préjudice de tous les autres éléments résultant des Documents que le Comité a examiné, ce qui suit:

- (i) Contrairement à la 2<sup>ème</sup> Option, suite à laquelle la possibilité de réaliser un profit sur le projet est définitivement perdu, la 3<sup>ème</sup> Option maintient cette possibilité, qui est d'ailleurs soutenue, contrairement à la 1<sup>ère</sup> Option, par un « IRR Garanti » tel que détaillé et qualifié dans les Documents ; selon le Comité, le fait que l'« IRR Garanti » soit soumis à certaines conditions, notamment l'absence de négligence grave dans le déroulement du projet, ne signifie pas que la 1<sup>ère</sup> ou la 2<sup>ème</sup> Option doit être privilégiée.
- (ii) Contrairement à la 1<sup>ère</sup> Option, la 3<sup>ème</sup> Option, en plus de l'« IRR Garanti », au cas où le projet serait poursuivi jusqu'à son terme normal (à savoir la réalisation du « *Permitting Process* », du « *Building Process* », du « *Leasing Process* » et de l'« *Exit Process* »), maintient une Option de Résiliation (« *Unwinding Option* »), telle que détaillée et qualifiée dans les Documents, jusqu'au 31 mars 2015 au cas où le permis de construire ne serait pas obtenu avant le 31 décembre 2014. Selon le Comité, le fait que la nouvelle Option de Résiliation soit soumise à certaines conditions, notamment l'absence de négligence grave dans le déroulement du projet n'implique pas que la 1<sup>ère</sup> ou la 2<sup>ème</sup> Option doit être privilégiée.

En ce qui concerne les trois questions spécifiques soulevées dans l'Article 524 du Code des Sociétés, le Comité se réfère à toutes les données financières présentées dans les Documents et observe en particulier que (i) l'« IRR Garanti » pourrait se traduire par une marge économique de l'ordre 19,4 MEUR, et qu'alternativement, l'exercice de la nouvelle Option de Résiliation (« *Unwinding Option* »), selon le cas, se traduirait par une récupération accrue par rapport à l'application de la convention de cession d'actions existante d'un montant de 1,261 MEUR (expliqué par le fait que les coûts recouverts ne sont plus plafonnés à 750 KEUR), étant de 29,6 MEUR calculés à la date du 4 septembre 2013.

Sur base de ce qui précède, le Comité conclut, en se référant au libellé de l'Article 524 C. Soc., que la 3<sup>ème</sup> Option n'est pas de telle nature qu'elle se traduirait par un préjudice manifestement abusif pour la Société, ni devrait causer un dommage déséquilibré à la Société. Par souci de précision, il ajoute que : (i) si le fait qu'un IRR de 13 % ne pourrait être atteint, est considéré comme un dommage possible au sens de l'Article 524 C. Soc., tel « dommage » étant suffisamment contrebalancé par l'« IRR Garanti » comme mentionné ci-dessus, et (ii) l'incertitude que l'obtention ou non du permis de construire soit considérée comme une cause possible de dommage pour la Société au sens de l'Article 524 C. Soc., plus particulièrement en comparaison avec la 2<sup>ème</sup> Option, tel « dommage » serait suffisamment compensé par la nouvelle Option de Résiliation (« *Unwinding Option* »).

**Résolution** : Le Comité recommande que le Conseil décide que l'*Amendment N°5*, y compris ses annexes, soit accepté et conclu, à condition que tous les documents soient signés par CDI et Eastbridge demain, avant la réunion du Conseil d'Administration d'IMMOBEL.

  
Marek Modecki  
Administrateur Indépendant

  
Wilfried Verstraete  
Administrateur Indépendant

Laurent Wasthels  
Administrateur Indépendant

  
ARSEMA spA  
représentée par Mr. Didier Bellens  
Président du Comité

Annexe 2

**Deloitte.**

Deloitte Reviseurs d'Entreprises  
Berkenlaan 8b  
1831 Diegem  
Belgium  
Tél. + 32 2 800 20 00  
Fax + 32 2 800 20 01  
www.deloitte.be

## Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel SA

**Appréciation du commissaire  
conformément à l'article 524  
du Code des Sociétés  
Décision du conseil d'administration  
du 10 septembre 2013**

Deloitte Bedrijf/revisoren / Reviseurs d'Entreprises  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem  
TVA BE 0429.053.663 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0465 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

P A



## Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobil SA

### Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés Décision du conseil d'administration du 10 septembre 2013

Au conseil d'administration

Aux termes d'une « Convention préliminaire d'achat d'actions » et d'un « Amendement à la Convention préliminaire d'achat d'actions et Convention d'achat d'actions » (ci-après collectivement la « Convention d'achat d'actions ») conclus respectivement le 21 décembre 2010 et le 2 février 2011 entre, d'une part, Centrum Development and Investments Sàrl (ci-après le « vendeur » ou « CDI »), une société de droit luxembourgeois liée à Cresida Investment Sàrl, une société de droit luxembourgeois et actionnaire de référence de la Compagnie Immobilière de Belgique SA (ci-après « Immobil » ou la « Société »), et, d'autre part, Torres Investment Sp.Z.o.o. (ci-après « l'acheteur » ou « Torres »), une société de droit polonais entièrement détenue par Immobil, et Immobil (agissant en tant que garant des obligations de l'acheteur), Torres a acquis de CDI la totalité des actions de la société de droit polonais Cedet Sp. Z.o.o. (ci-après « Cedet »). Cedet est propriétaire d'un projet de développement immobilier (bureau et commercial) à Varsovie en Pologne.

La Convention d'achat d'actions, telle que modifiée au fur et à mesure des discussions entre CDI, Torres et Immobil, prévoit que Torres dispose d'une option de résiliation de l'achat (« unwinding option ») lui permettant de revendre les actions de Cedet à CDI si le permis de bâtir (tel que défini dans la Convention initiale d'achat d'actions) n'est pas obtenu à la date prévue dans la Convention d'achat d'actions telle que modifiée à différentes reprises.

Le permis de bâtir dont question ci-dessus n'ayant pas été obtenu à la date prévue, Torres était en position d'exercer l'option de résiliation.

Dans le cadre de l'exercice éventuel de cette option de résiliation (la « Transaction »), notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans l'avis du 9 septembre 2013 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 septembre 2013. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal du dit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

La présente appréciation fait suite aux rapports que nous avons émis en date du 25 septembre 2013 concernant les décisions du conseil d'administration du 26 et 27 juin 2013, et du 11 juillet 2013. Ces rapports confirmaient la fidélité des données figurant dans les avis du comité des administrateurs indépendants et dans les procès-verbaux du conseil d'administration.

Dans le cadre de notre mission, nos procédures ont été les suivantes :

- a) nous avons obtenu l'avis du 9 septembre 2013 du comité des administrateurs indépendants et avons comparé les données reprises dans cet avis avec le rapport du 9 septembre 2013 de l'expert indépendant RSM InterAudit SC SCRL, représentée par Mr Jean-François Cats;
- b) nous avons obtenu le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 septembre 2013 et avons comparé la conclusion avec la conclusion du comité des administrateurs indépendants.

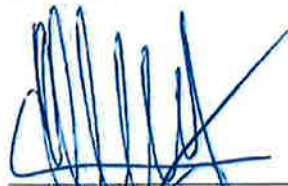
Sur la base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- en ce qui concerne le point a) ci-dessus, nous avons constaté que les données reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants du 9 septembre 2013 concordent avec le rapport du 9 septembre 2013 de l'expert indépendant RSM InterAudit SC SCRL;
- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration du 10 septembre 2013 concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants du 9 septembre 2013;
- et que dès lors les données qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal de la réunion du conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué la valeur de la Transaction, ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre de la Transaction décrite ci-dessus et ne peut être utilisé à d'autres fins. La présente appréciation ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Diegem, le 25 septembre 2013

**Le commissaire**



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

## Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé Immobil SA

### Rapport du commissaire à l'assemblée générale sur les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2013

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre rapport sur les comptes annuels, ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2013, le compte de résultats pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des règles d'évaluation et les autres annexes.

#### Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé Immobil SA (« la société »), établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 365.446 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 3.514 (000) EUR.

#### *Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des comptes annuels*

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### *Responsabilité du commissaire*

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

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

## *Opinion sans réserve*

A notre avis, les comptes annuels de la société Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé Immobil SA donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2013, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clôturé à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

## **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des Sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés.
- Tel que décrit dans le rapport de gestion, le conseil d'administration a recouru à la procédure prévue par les articles 523 et 524 du Code des sociétés dans le cadre de la décision prise le 10 septembre 2013 sur l'annulation éventuelle de l'acquisition des parts de la société Torres Investment Sp. Z o.o. qui détient le projet Cedet à Varsovie (Pologne). Les conséquences de cette décision pour la société sont décrites dans la section VIII du rapport de gestion.

Diegem, le 28 mars 2014

## **Le commissaire**



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