

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

**COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)**

DENOMINATION: **COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE** en abrégé "**IMMOBEL**" **IMMOBILIEN VENNOOTSCHAP VAN BELGIE** in het kort "**IMMOBEL**"

Forme juridique: **SA**

Adresse: **RUE DE LA REGENCE**

N°: **58**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

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

Adresse Internet \*:

Numéro d'entreprise

**0405.966.675**

DATE **1/09/2008** 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

**26/05/2011**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

**1/01/2010**

au

**31/12/2010**

Exercice précédent du

**1/01/2009**

au

**31/12/2009**

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**

**BUYSSSE Baron Paul Profession : Administrateur de sociétés**

Sint-Hubertuspad 5 , 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 14/05/2008- 24/05/2012

**GAETAN PIRET SPRL 0476.986.612**

Avenue Georges Benoidt 21 , 1170 Bruxelles 17, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : 29/08/2007- 26/05/2011

Représenté par

**PIRET GAËTAN**

Avenue Hamoir 24j , 1180 Bruxelles 18, Belgique

Administrateur de sociétés

Documents joints aux présents comptes annuels: **RAPPORT DE GESTION, RAPPORT DES COMMISSAIRES**

Nombre total de pages déposées: **70**  
 objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.1, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature  
(nom et qualité)

**GAETAN PIRET sprl**

**Administrateur délégué**

Signature  
(nom et qualité)

**Baron Paul BUYSSSE**

**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**

Rue Sainte Rita 40 , 5004 Bouge, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 28/05/2009- 26/05/2011

Représenté par

BELLENS DIDIER

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Bruxelles 16, Belgique

Administrateur de sociétés

**DROZD MACIEJ Profession : Administrateur de sociétés**

Szmocin 9a , 02-003 WARSAW, Pologne

Fonction : Administrateur

Mandat : 8/09/2010- 23/05/2013

**DYJAS MACIEJ Profession : Administrateur de sociétés**

Rosochata 40 , boîte Str, 02-998 WARSAW, Pologne

Fonction : Administrateur

Mandat : 8/09/2010- 22/05/2014

**GROSMAN MARC Profession : Administrateur de sociétés**

Rue de la Vallée 18 , 1050 Bruxelles 5, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 8/09/2010- 22/05/2014

**LUYTEN LUC Profession : Administrateur de sociétés**

Chaussée de Tervuren 133 , 1160 Bruxelles 16, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 19/11/2007- 26/05/2011

**MODECKI MAREK Profession : Administrateur de sociétés**

Avenue Molière 265 , 1050 Bruxelles 5, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 8/09/2010- 26/05/2011

**WASTEELS LAURENT Profession : Administrateur de sociétés**

Avenue de Grande-Bretagne 28 , MC98000 MONACO, Monaco

Fonction : Administrateur

Mandat : 8/09/2010- 26/05/2011

**VERSTRAETE WILFRIED Profession : Administrateur de sociétés**

Rue de Phalsbourg 15 , 75017 PARIS, France

Fonction : Administrateur

Mandat : 29/08/2007- 26/05/2011

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

**WERNINK THOMAS Profession : Administrateur de sociétés**

van Soutelandelaan 44 , 2597 EZ Den Haag, Pays-Bas

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 14/05/2008- 8/09/2010

**BARNES ROBERT Profession : Administrateur de sociétés**

Brampton Chase 1 , GU7 1PY GODALMING, Royaume-Uni

Fonction : Administrateur

Mandat : 28/05/2009- 8/09/2010

**GALE BARDEN Profession : Administrateur de sociétés**

Crestwood Heights Drive 61 , VA2210 McLEAN, Etats-Unis d'Amérique

Fonction : Administrateur

Mandat : 20/10/2009- 8/09/2010

**HABRA KARIM Profession : Administrateur de sociétés**

Senovazne namesti 7 , 110 00 PRAGUE 1, Tcheque

Fonction : Administrateur

Mandat : 27/03/2009- 8/09/2010

**WARD DANIEL Profession : Administrateur de sociétés**

River Fall Drive 8309 , POTOMAC, Etats-Unis d'Amérique

Fonction : Administrateur

Mandat : 29/08/2007- 8/09/2010

**ZEUNER CHRISTOPHER Profession : Administrateur de sociétés**

U Zemepisneho ustzavu 3/506 , 160 00 PRAGUE 6, Tcheque

Fonction : Administrateur

Mandat : 27/08/2009- 8/09/2010

**DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SC SFD SCRL 0429.053.863**

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B025

Mandat : 14/05/2008- 26/05/2011

Représenté par

BONNEFOY PIERRE-HUGUES

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Réviseur d'entreprises

Numéro de membre : F01865

**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>114.560.069,97</u>	<u>113.082.367,01</u>
Frais d'établissement.....	5.1	20		
Immobilisations incorporelles.....	5.2	21	11.635,85	21.136,88
Immobilisations corporelles.....	5.3	22/27	1.013.830,15	1.076.380,32
Terrains et constructions.....		22		
Installations, machines et outillage.....		23	991.117,41	1.024.996,93
Mobilier et matériel roulant.....		24	22.712,74	51.383,39
Location-financement et droits similaires .....		25		
Autres immobilisations corporelles .....		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés .....		27		
<b>Immobilisations financières</b> .....	5.4/ 5.5.1	28	113.534.603,97	111.984.849,81
Entreprises liées .....	5.14	280/1	109.683.668,03	103.172.953,92
Participations .....		280	97.117.285,92	92.084.252,36
Créances .....		281	12.566.382,11	11.088.701,56
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation .....	5.14	282/3	3.787.716,28	8.743.991,45
Participations .....		282	3.787.716,28	8.743.991,45
Créances .....		283		
Autres immobilisations financières .....		284/8	63.219,66	67.904,44
Actions et parts .....		284	58.085,67	58.085,67
Créances et cautionnements en numéraire .....		285/8	5.133,99	9.818,77
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b> .....		29/58	<u>101.403.449,79</u>	<u>152.738.327,92</u>
<b>Créances à plus d'un an</b> .....		29		
Créances commerciales .....		290		
Autres créances .....		291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b> .....		3	37.306.173,15	47.045.266,80
Stocks .....		30/36	37.306.173,15	47.045.266,80
Approvisionnements .....		30/31		
En-cours de fabrication .....		32		
Produits finis .....		33		
Marchandises .....		34		
Immeubles destinés à la vente .....		35	37.306.173,15	47.045.266,80
Acomptes versés .....		36		
Commandes en cours d'exécution .....		37		
<b>Créances à un an au plus</b> .....		40/41	37.277.700,98	46.658.303,34
Créances commerciales .....		40	1.678.498,93	11.932.808,40
Autres créances .....		41	35.599.202,05	34.725.494,94
<b>Placements de trésorerie</b> .....	5.5.1/ 5.6	50/53	212.500,00	45.252.500,00
Actions propres .....		50		
Autres placements .....		51/53	212.500,00	45.252.500,00
<b>Valeurs disponibles</b> .....		54/58	26.125.117,60	13.286.469,21
<b>Comptes de régularisation</b> .....	5.6	490/1	481.958,06	495.788,57
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b> .....		20/58	215.963.519,76	265.820.694,93

PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			10/15	<u>171.935.694,26</u>	<u>182.438.060,22</u>
<b>Capital</b>	5.7		10	60.302.107,83	60.302.107,83
Capital souscrit			100	60.302.107,83	60.302.107,83
Capital non appelé			101		
<b>Primes d'émission</b>			11		
<b>Plus-values de réévaluation</b>			12		
<b>Réserves</b>			13	10.075.046,92	10.075.046,92
Réserve légale			130	10.028.486,76	10.028.486,76
Réserves indisponibles			131		
Pour actions propres			1310		
Autres			1311		
Réserves immunisées			132	46.560,16	46.560,16
Réserves disponibles			133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		(+)/(-)	14	101.558.539,51	112.060.905,47
<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	<u>3.022.357,84</u>	<u>4.650.598,13</u>
<b>Provisions pour risques et charges</b>			160/5	3.022.357,84	4.650.598,13
Pensions et obligations similaires			160	3.750,00	540.724,31
Charges fiscales			161		
Grosses réparations et gros entretien			162		
Autres risques et charges	5.8		163/5	3.018.607,84	4.109.873,82
<b>Impôts différés</b>			168		
<b>DETTES</b>			17/49	<u>41.005.467,66</u>	<u>78.732.036,58</u>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	5.9		17		25.000.000,00
Dettes financières			170/4		25.000.000,00
Emprunts subordonnés			170		
Emprunts obligataires non subordonnés			171		
Dettes de location-financement et assimilées			172		
Etablissements de crédit			173		25.000.000,00
Autres emprunts			174		
Dettes commerciales			175		
Fournisseurs			1750		
Effets à payer			1751		
Acomptes reçus sur commandes			176		
Autres dettes			178/9		
<b>Dettes à un an au plus</b>			42/48	40.943.337,63	52.433.694,86
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9		42	7.683.586,28	10.590.049,11
Dettes financières			43		
Etablissements de crédit			430/8		
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	4.905.929,54	8.074.621,71
Fournisseurs			440/4	4.905.929,54	8.074.621,71
Effets à payer			441		
Acomptes reçus sur commandes			46	663.361,48	3.361,48
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9		45	3.345.282,62	6.005.974,71
Impôts			450/3	2.778.242,47	5.565.080,34
Rémunérations et charges sociales			454/9	567.040,15	440.894,37
Autres dettes			47/48	24.345.177,71	27.759.687,85
<b>Comptes de régularisation</b>	5.9		492/3	62.130,03	1.298.341,72
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			10/49	215.963.519,76	265.820.694,93

## COMPTES DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent	
<b>Ventes et prestations</b> .....		70/74	5.187.452,15	36.719.195,53	
Chiffre d'affaires .....	5.10	70	21.501.749,38	106.476.847,93	
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) ..... (+)/(-)		71	-17.443.170,16	-71.644.066,43	
Production immobilisée .....		72			
Autres produits d'exploitation .....	5.10	74	1.128.872,93	1.886.414,03	
<b>Coût des ventes et des prestations</b> .....		60/64	10.044.677,83	11.022.682,54	
Approvisionnements et marchandises .....		60	158.573,72	500.800,24	
Achats .....		600/8	7.862.650,23	27.431.047,19	
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-7.704.076,51	-26.930.246,95	
Services et biens divers .....		61	8.088.771,54	9.456.060,47	
Rémunérations, charges sociales et pensions .....(+)/(-)	5.10	62	2.125.957,18	2.024.329,05	
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		630	172.827,78	139.031,64	
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) .....	(+)(-)	5.10	631/4	74.384,15	-369.178,75
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) .....	(+)(-)	5.10	635/7	-1.628.240,29	-1.581.835,64
Autres charges d'exploitation .....	5.10	640/8	1.052.403,75	853.475,53	
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration .....	(-)		649		
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> .....	(+)(-)	9901	-4.857.225,68	25.696.512,99	
<b>Produits financiers</b> .....		75	5.087.522,18	8.865.903,89	
Produits des immobilisations financières .....		750	4.430.530,20	7.764.938,15	
Produits des actifs circulants .....		751	653.777,78	1.038.270,89	
Autres produits financiers .....	5.11	752/9	3.214,20	62.694,85	
<b>Charges financières</b> .....	5.11	65	1.648.070,70	2.839.586,32	
Charges des dettes .....		650	1.027.004,96	2.347.816,15	
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) .....	(+)(-)		651		
Autres charges financières .....		652/9	621.065,74	491.770,17	
<b>Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts</b> .....	(+)(-)	9902	-1.417.774,20	31.722.830,56	

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits exceptionnels</b> .....		76	671.445,54	4.782.563,84
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières .....		761	671.445,54	3.654.128,58
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels .....		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés .....		763		1.128.435,26
Autres produits exceptionnels .....	5.11	764/9		
<b>Charges exceptionnelles</b> .....		66	4.603.619,80	4.722.224,04
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles .....		660		54.295,06
Réductions de valeur sur immobilisations financières .....		661	4.330.425,65	4.667.928,98
Provisions pour risques et charges exceptionnels Dotations (utilisations) .....		662		(+)/(-)
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés .....		663	273.194,15	
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	-5.349.948,46	31.783.170,36
<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		(+)/(-)
Impôts .....		670/3		
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales .....		77		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b> .....		9904	-5.349.948,46	31.783.170,36
<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	-5.349.948,46	31.783.170,36



**AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b> .....(+)/(-)	9906	106.710.957,01	120.304.773,47
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	-5.349.948,46	31.783.170,36
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P	112.060.905,47	88.521.603,11
<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)	101.558.539,51	112.060.905,47
<b>Intervention d'associés dans la perte</b> .....	794		
<b>Bénéfice à distribuer</b> .....	694/6	5.152.417,50	8.243.868,00
Rémunération du capital .....	694	5.152.417,50	8.243.868,00
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	xxxxxxxxxxxxxxx	131.370,60
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8022	12.548,08	
Cessions et désaffectations .....	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8042		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8052	143.918,68	
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	110.233,72
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8072	22.049,11	
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	132.282,83	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	211	<u>11.635,85</u>	

**INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.105.485,72
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8162	97.901,99	
Cessions et désaffectations .....	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8182	(+)/(-)	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8192	1.203.387,71	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<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	xxxxxxxxxxxxxxxx	80.489,02
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8272	131.781,28	
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	212.270,30	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(23)	991.117,41	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATERIEL ROULANT</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	171.919,43
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée .....	8163		
Cessions et désaffectations .....	8173	94.928,57	
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8193	76.990,86	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8213		
Acquises de tiers .....	8223		
Annulées .....	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice .....	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	120.536,04
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8273	18.997,39	
Repris .....	8283		
Acquis de tiers .....	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations .....	8303	85.255,31	
Transférés d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8323	54.278,12	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	<b>(24)</b>	<b>22.712,74</b>	

**AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	233.870,63
<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	233.870,63	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<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	xxxxxxxxxxxxxxx	233.870,63
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés .....	8275		
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	233.870,63	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(26)	_____	

## 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	xxxxxxxxxxxxxxx	135.436,128,60
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8361	8.679.647,75	
Cessions et retraits .....	8371		
Transferts d'une rubrique à une autre .....	8381		
		(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8391	144.115.776,35	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8411		
Acquises de tiers .....	8421		
Annulées .....	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8441		
		(+)/(-)	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	41.629.948,77
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8471	4.200.132,92	
Reprises .....	8481	367.598,59	
Acquises de tiers .....	8491		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8501		
Transférées d'une rubrique à une autre .....	8511		
		(+)/(-)	
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8521	45.462.483,10	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.721.927,47
Mutations de l'exercice .....	8541	-185.920,14	
		(+)/(-)	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8551	1.536.007,33	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	<b>(280)</b>	<b>97.117.285,92</b>	
<b>ENTREPRISES LIEES - CREANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	<b>281P</b>	<b>xxxxxxxxxxxxxxx</b>	<b>11.088.701,56</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8581	1.477.680,55	
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>	<b>(281)</b>	<b>12.566.382,11</b>	
<b>REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	<b>8651</b>		

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	13.445.271,99
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions .....	8362		
Cessions et retraits .....	8372	4.943.909,25	
Transferts d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8392	8.501.362,74	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8412		
Acquises de tiers .....	8422		
Annulées .....	8432		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8442		
Plus-values au terme de l'exercice .....	8452		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.701.280,54
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8472	130.292,73	
Reprises .....	8482	303.846,95	
Acquises de tiers .....	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits .....	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8512		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8522	4.527.726,32	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice ..... (+)/(-)	8542	185.920,14	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8552	185.920,14	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	(282)	<u>3.787.716,28</u>	

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CREANCES**

<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8582		
Remboursements .....	8592		
Réductions de valeur actées .....	8602		
Réductions de valeur reprises .....	8612		
Différences de change ..... (+)/(-)	8622		
Autres ..... (+)/(-)	8632		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	(283)	<u>                    </u>	
<b>REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE .....</b>	8652	<u>                    </u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	58.589,36
<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	58.589,36	
Plus-values au terme de l'exercice .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées .....	8413		
Acquises de tiers .....	8423		
Annulées .....	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre ..... (+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice .....	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	503,69
<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		
Réductions de valeur au terme de l'exercice .....	8523	503,69	
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice ..... (+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice .....	8553		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	(284)	<u>58.085,67</u>	
<b>AUTRES ENTREPRISES - CREANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	9.818,77
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions .....	8583		
Remboursements .....	8593	4.684,78	
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>5.133,99</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/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0890.019.738 Action ordinaires	2288	50,00	0,00	31/12/2009	EUR	4.353.629	-57.202
<b>Compagnie Immobilière de Participations Financières SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0454.107.082 actions ordinaires	250111	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	2.045.833	101.288
<b>Compagnie Immobilière de Wallonie SA</b> Chaussée de Huy 120 1300 Wavre Belgique 0401.541.990 Actions ordinaires	25461	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	1.957.512	117.982
<b>EGLB Beteiligungs GMBH SPRL</b> Fasanenstrasse 63 10719 Berlin Allemagne actions ordinaires	4700	5,22	9,22	31/12/2006	EUR	135.336	-7.790
<b>Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo) SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.360.741 actions ordinaires	95999	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	721.757	274.248
<b>Espace Midi SA</b> Avenue des Communautés/Gemeenschappenlaan 100 1200 Bruxelles 20 Belgique 0402.594.342 actions ordinaires	6304	20,00	0,00	31/12/2009	EUR	14.398.363	392.579
<b>Espace Nivelles SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0472.279.241 actions ordinaires	10	1,05	98,95	31/12/2009	EUR	956.492	-18.543

## 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>Esplanade 64 SA</b> rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1080 Bruxelles 8 Belgique 0888.411.419 Actions ordinaires	300	5,00	40,00	31/12/2009	EUR	553.546	-18.476
<b>Foncière du Parc SA</b> Avenue Brugmann/Brugmannlaan 27 1060 Bruxelles 6 Belgique 0433.168.544 Actions ordinaires	329385	50,00	0,00	31/12/2009	EUR	5.561.538	2.599
<b>Foncière Jennifer SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0464.582.884 actions ordinaires	103	99,04	0,96	31/12/2009	EUR	2.506.084	-5.093
<b>Harmonia SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0444.218.131 Actions ordinaires	24999	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	435.910	-34.118
<b>Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen (Investimmo) SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.342.826 actions ordinaires - gewone aandelen	1262591	99,99	0,00	31/12/2009	EUR	21.099.807	-1.130.063
<b>Immobilière Deka SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0417.100.196 Actions ordinaires	130391	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	4.363.455	-140.796
<b>Les Jardins du Nord SA</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0444.857.737 actions ordinaires	228	76,00	0,00	31/12/2009	EUR	-71.080	-44.099
<b>Lex 2000 SA</b> Boulevard Pachéco/Pachecolaan 44 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.364.996				31/12/2009	EUR	206.544	-192.454

## 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)	
actions ordinaires <b>Compagnie Immobilière de Lotissements (LOTINVEST) SA</b> Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0451.565.088	97579	50,00	0,00	31/12/2009	EUR	5.817.728	1.034.742
actions ordinaires <b>Progex SA</b> Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0462.629.325	699999	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	92.400	-556.507
actions ordinaires <b>Promotion Leopold SA</b> Rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0439.904.896	34113	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	15.823.624	150.840
actions ordinaires <b>Société Espace Léopold SA</b> Rue GodecharleGodecharlestraat 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0435.890.977	411800	35,50	0,00	31/12/2009	EUR	6.352.824	613.115
actions ordinaires <b>Société Financière de Participations Immobilières (Sofipari) SA</b> Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0449.032.596	10000	50,00	0,00	31/12/2009	EUR	14.201.152	2.299.899
actions ordinaires <b>Universalis Park SA</b> Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0891.775.438	54123	99,99	0,01	31/12/2009	EUR	4.976.949	-5.477
actions ordinaires <b>Veldimmo SA</b> Rue de la Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0430.622.986	50	50,00	0,00	31/12/2009	EUR	-204.395	-76.197
actions ordinaires	4300	50,00	50,00				

## 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>Westside SA</b> Rue J-P Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxembourg				31/12/2009	EUR	2.205.022	-1.252.547
Actions ordinaires	39845	99,61	0,39				
<b>RAC 1 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.582.791				31/12/2009	EUR	855.389	-836.520
Actions ordinaires	40	40,00	0,00				
<b>RAC2 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.585.959				31/12/2009	EUR	114.284	-141.155
Actions ordinaires	40	40,00	0,00				
<b>RAC3 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.588.830				31/12/2009	EUR	3.965.764	15.693
Actions ordinaires	40	40,00	0,00				
<b>RAC4 SA</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.593.481				31/12/2009	EUR	17.225.159	533.730
Actions ordinaires	40	40,00	0,00				
<b>FONCIERE MONTOYER *société créée en 2010* SA</b> Rue de Régence/Regentschapstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0826.862.642					EUR	0	0
actions ordinaires	99	99,00	1,00				
<b>CHATEAU DE BEGGEN *société créée en 2010* SA</b> Rue Robert Stümper 9 L 2557 LUXEMBOURG Luxembourg					EUR	0	0
actions ordinaires	94958	50,00	0,00				

**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	212.500,00	45.252.500,00
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus .....	8686	212.500,00	45.252.500,00
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
Divers charges à reporter	251.927,14
Charges financières à reporter	32.880,00
Charges à reporter loyers	97.175,26
Charges à reporter assurances	99.975,66

**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	60.302.107,83
(100)	60.302.107,83	

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
	60.302.107,83	4.121.934
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	241
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	4.121.693

**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 .....

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	50.000.000,00

**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** .....

## ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

## Parts non représentatives du capital

## Répartition

Nombre de parts ..... 8761

Nombre de voix qui y sont attachées ..... 8762

## Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même ..... 8771

Nombre de parts détenues par les filiales ..... 8781

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.	1.030.484 actions
- JER Audrey S.à.r.l.	228.081 actions
- Capfi Delen Asset Management n.v.	208.516 actions
- KBC Assurances n.v.	71.275 actions
- Fidea n.v.	142.413 actions
- Divers nominatifs	241 actions

TOTAL	1.681.010 actions
-------	-------------------

## Elements constitutifs du dénominateur au 31 décembre 2010:

- Droits de vote afférents aux titres représentatifs du capital émis par notre société:	4.121.934
---	-----------

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES****VENTILATION DE LA RUBRIQUE 163/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRESENTE UN MONTANT IMPORTANT**

	Exercice
Provision pour garanties données	20.000,00
Provision pour litiges en cours	1.550.472,67
Provision pour engagements et obligations contractuelles	847.500,00
Autres provisions diverses (sociétés momentanées)	600.635,17



## ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
<b>VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE</b>		
<b>Dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>		
Dettes financières .....	8801	7.683.586,28
Emprunts subordonnés .....	8811	33.586,28
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8821	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8831	
Etablissements de crédit .....	8841	7.650.000,00
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>7.683.586,28</b>
<b>Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>		
Dettes financières .....	8802	
Emprunts subordonnés .....	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8822	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8832	
Etablissements de crédit .....	8842	
Autres emprunts .....	8852	
Dettes commerciales .....	8862	
Fournisseurs .....	8872	
Effets à payer .....	8882	
Acomptes reçus sur commandes .....	8892	
Autres dettes .....	8902	
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir .....</b>	<b>8912</b>	
<b>Dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>		
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>	

**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise**

Dettes financières .....	8922	7.650.000,00
Emprunts subordonnés .....	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés .....	8942	
Dettes de location-financement et assimilées .....	8952	
Etablissements de crédit .....	8962	7.650.000,00
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>7.650.000,00</b>

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

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues .....	9072	
Dettes fiscales non échues .....	9073	2.778.242,47
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	567.040,15

**COMPTES DE REGULARISATION**

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

Charges financières à imputer

Exercice
62.130,03

**RESULTATS D'EXPLOITATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
<b>Chiffre d'affaires net</b>			
Ventilation par catégorie d'activité			
Promotion immobilière		18.863.543,91	102.086.813,75
Prestations de services		467.144,80	277.404,13
Location immobilière		2.171.060,68	4.112.630,05
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 inscrits au registre du personnel</b>			
Nombre total à la date de clôture .....	9086	12	15
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein .....	9087	14,1	16,3
Nombre effectif d'heures prestées .....	9088	24.289	28.298
<b>Frais de personnel</b>			
Rémunérations et avantages sociaux directs .....	620	1.345.282,90	1.385.006,72
Cotisations patronales d'assurances sociales .....	621	401.217,56	425.768,48
Primes patronales pour assurances extralégales .....	622	343.816,78	182.601,49
Autres frais de personnel .....	623	28.634,46	23.237,30
Pensions de retraite et de survie .....	624	7.005,48	7.715,06
<b>Provisions pour pensions et obligations similaires</b>			
Dotations (utilisations et reprises) .....	635	-536.974,31	366.143,46
<b>Réductions de valeur</b>			
Sur stocks et commandes en cours			
actées .....	9110		
reprises .....	9111		231.539,64
Sur créances commerciales			
actées .....	9112	74.384,15	
reprises .....	9113		137.639,11
<b>Provisions pour risques et charges</b>			
Constitutions .....	9115	186.263,23	
Utilisations et reprises .....	9116	1.814.503,52	1.581.835,64
<b>Autres charges d'exploitation</b>			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation .....	640	697.440,94	842.419,08
Autres .....	641/8	354.962,81	11.056,45
<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		9,0
Nombre d'heures effectivement prestées.....	9098		2.661
Frais pour l'entreprise .....	617		107.874,74

**RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>RESULTATS FINANCIERS</b>			
<b>Autres produits financiers</b>			
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		2.292,23	59.414,57
Produits financiers divers sociétés momentanées		921,97	3.280,28
<b>Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement</b> .....	6501		
<b>Intérêts portés à l'actif</b> .....	6503		
<b>Réductions de valeur sur actifs circulants</b>			
Actées .....	6510		
Reprises .....	6511		
<b>Autres charges financières</b>			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances .....	653		
<b>Provisions à caractère financier</b>			
Dotations .....	6560		
Utilisations et reprises .....	6561		
<b>Ventilation des autres charges financières</b>			
Commissions bancaires		472.557,06	271.133,87
Frais bancaires et diverses		86.486,55	72.938,27
Autres charges financières		50.710,10	42.926,67
Commissions bancaires sociétés momentanées		11.312,03	100.086,58
Différence de change et écart de conversion			4.684,78

Exercice

**RESULTATS EXCEPTIONNELS**

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

## IMPOTS ET TAXES

## IMPOTS SUR LE RESULTAT

<b>Impôts sur le résultat de l'exercice</b> .....	9134	
Impôts et précomptes dus ou versés .....	9135	4.708,70
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif .....	9136	4.708,70
Suppléments d'impôts estimés .....	9137	
<b>Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs</b> .....	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés .....	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés .....	9140	

Codes	Exercice
9134	
9135	4.708,70
9136	4.708,70
9137	
9138	
9139	
9140	

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

## Incidence des résultats exceptionnels sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

## Sources de latences fiscales

Latences actives .....	9141	16.625.551,94
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs .....	9142	9.870.110,06
Autres latences actives		
Excédent d'amortissement à détaxer		91.183,69
Provisions imposées à détaxer		1.520.000,00
Réductions de valeurs taxées		1.245.561,27
Déduction pour capital à risques		3.898.696,92
Latences passives .....	9144	
Ventilation des latences passives		

Codes	Exercice
9141	16.625.551,94
9142	9.870.110,06
	91.183,69
	1.520.000,00
	1.245.561,27
	3.898.696,92
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	1.364.335,00	2.015.571,00
Par l'entreprise .....	9146	5.678.068,00	6.442.430,00

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

Précompte professionnel .....	9147	578.622,20	589.693,53
Précompte mobilier .....	9148	1.383.787,00	

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	1.364.335,00	2.015.571,00
9146	5.678.068,00	6.442.430,00
9147	578.622,20	589.693,53
9148	1.383.787,00	

**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	16.473.284,34
<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	16.473.284,34
<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	26.375.938,18
Montant de l'inscription .....	9171	37.500,00
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription .....	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés .....	9191	4.471.000,00
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>		
Reyers C .....		4.051.248,00
<b>ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS</b>		
Greenland .....		540.846,00
Triomphe .....		720.000,00
Crespel .....		910.196,00
Forum PH II .....		4.328.084,00
Forum PH III .....		86.864,00
Château Rempart .....		1.143.275,00
<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	
<b>ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES</b>		

**DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN****LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

- Garanties constituées par des tiers pour compte de l'entreprises: - garanties bancaires : 28.972.061 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 2010, tout comme les exercices précédents, la société était en conformité avec tous ces engagements financiers.

**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

- 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.

Code	Exercice
9220	

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

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

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:



**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)	109.683.668,03	103.172.953,92
Participations .....	(280)	97.117.285,92	92.084.252,36
Créances subordonnées .....	9271		
Autres créances .....	9281	12.566.382,11	11.088.701,56
<b>Créances sur les entreprises liées</b> .....	9291	35.121.867,75	31.836.451,63
A plus d'un an .....	9301		
A un an au plus .....	9311	35.121.867,75	31.836.451,63
<b>Placements de trésorerie</b> .....	9321		
Actions .....	9331		
Créances .....	9341		
<b>Dettes</b> .....	9351	13.765.642,49	14.823.064,86
A plus d'un an .....	9361		
A un an au plus .....	9371	13.765.642,49	14.823.064,86
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées .....	9381	16.473.284,34	6.928.978,55
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	4.430.530,20	7.579.864,99
Produits des actifs circulants .....	9431	567.694,08	959.212,93
Autres produits financiers .....	9441		
Charges des dettes .....	9461	96.565,23	176.216,12
Autres charges financières .....	9471		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées .....	9481		
Moins-values réalisées .....	9491		
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b> .....	(282/3)	3.787.716,28	8.743.991,45
Participations .....	(282)	3.787.716,28	8.743.991,45
Créances subordonnées .....	9272		
Autres créances .....	9282		
<b>Créances</b> .....	9292		994.582,32
A plus d'un an .....	9302		
A un an au plus .....	9312		994.582,32
<b>Dettes</b> .....	9352	3.087.500,00	932.950,00
A plus d'un an .....	9362		
A un an au plus .....	9372	3.087.500,00	932.950,00

**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 MARCHÉ**

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	1.054.202,36
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	34.000,00
<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	36.000,00
<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	-374.997,00
- Option IRS achetée - taux 2,99% échéance 2014	-312.699,00
- Option IRS achetée - taux 3,02% échéance 2014	-473.955,00
- Options CAP achetées - taux 4,85% échéances 2011	

**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	180.500,00
95071	
95072	
95073	36.000,00
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:

**ETAT DES PERSONNES OCCUPEES****TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL**

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P.Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
<b>Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent</b>					
Nombre moyen de travailleurs .....	100	14,1		14,1 (ETP)	16,3 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées .....	101	24.289		24.289 (T)	28.298 (T)
Frais de personnel .....	102	2.118.951,70		2.118.951,70 (T)	2.016.613,99 (T)
Montant des avantages accordés en sus du salaire .....	103	xxxxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxxxx	15.014,00 (T)	17.428,00 (T)

	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 inscrits au registre du personnel</b>	105	12		12,0
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	110	12		12,0
Contrat à durée déterminée .....	111			
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		8,0
de niveau primaire .....	1200			
de niveau secondaire .....	1201	7		7,0
de niveau supérieur non universitaire .....	1202	1		1,0
de niveau universitaire .....	1203			
Femmes .....	121	4		4,0
de niveau primaire .....	1210			
de niveau secondaire .....	1211	4		4,0
de niveau supérieur non universitaire .....	1212			
de niveau universitaire .....	1213			
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130			
Employés .....	134	12		12,0
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 inscrits au registre 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	2		2,0
210	1		1,0
211	1		1,0
212			
213			

## SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été  
inscrite au registre 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 .....

Prépension .....

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	5		5,0
310	4		4,0
311	1		1,0
312			
313			
340			
341	1		1,0
342	3		3,0
343	1		1,0
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	2	5811	1
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802	124	5812	55
Coût net pour l'entreprise .....	5803	7.064,00	5813	2.334,18
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031	5.310,00	58131	1.029,18
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032	1.754,00	58132	1.305,00
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

### 1. Principes généraux

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants:

COMPAGNIE IMMOBILIERE DE BELGIQUE SA  
Rue de la Régence 58  
1000BRUXELLES

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..

##### 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.

## REGLES D'EVALUATION

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 supérieure 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.

## X. Valeurs disponibles

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

## REGLES D'EVALUATION

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 emploi 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 emploi.

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.

Ces dérogations se justifient comme suit:

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise:

Les règles d'évaluation ~~(ont)~~ (n'ont pas) été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne:

et influence (positivement) (négativement) le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de EUR.

Le compte de résultats ~~(a)~~ (n'a pas) été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent:

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant:

(Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants)

(Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants):

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire:

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise:

## 2. Actifs immobilisés

### Frais d'établissement:

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif:

### Frais de restructuration:

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration (ont) (n'ont pas) été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit:

## REGLES D'EVALUATION

### Immobilisations incorporelles:

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill (est) (n'est pas) supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit:

### Immobilisations corporelles:

Des immobilisations corporelles (ont) (n'ont pas) été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

## REGLES D'EVALUATION

### Amortissements actés pendant l'exercice:

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en %	
			Principal Min. - Max.	Frais accessoires Min. - Max.
1. Frais d'établissement				
2. Immobilisations incorporelles				
3. Bâtiments*				
4. Installations, machines et outillage*				
5. Matériel roulant*				
6. Matériel de bureau et mobilier*				
7. Autres immobilisations corporelles				

\* Y compris les actifs détenus en location-financement; ceux-ci font, le cas échéant, l'objet d'une ligne distincte

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés:

- montant pour l'exercice:

EUR.

- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983:

EUR.

### Immobilisations financières:

Des participations (ont) (n'ont pas) été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

### 3. Actifs circulants

#### Stocks:

Les stocks sont évalués à leur **valeur d'acquisition** calculée selon la méthode (*à mentionner*) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la **valeur de marché** si elle est inférieure:

1. Approvisionnements:

2. En cours de fabrication - produits finis:

3. Marchandises:

4. Immeubles destinés à la vente:

#### Fabrications

- Le coût de revient des fabrications (inclut) (n'inclut pas) les frais indirects de production.

- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an (inclut) (n'inclut pas) des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ

% leur valeur comptable.

(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

#### Commandes en cours d'exécution:

Les commandes en cours sont évaluées au (coût de revient) (coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement du travail).

**REGLES D'EVALUATION****4. Passif****Dettes:**

Le passif (comporte des) (ne comporte pas de) dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible: dans l'affirmative, ces dettes (font) (ne font pas) l'objet d'un escompte porté à l'actif.

**Devises:**

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes:

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels:

**Conventions de location-financement:**

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (*article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés*), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à: EUR.

## RAPPORT DE GESTION

IMMOBEL  
since 1851

## Rapport de Gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2010.

Malgré une situation conjoncturelle toujours difficile et un marché immobilier fortement défavorable, IMMOBEL clôture l'année 2010 par un résultat opérationnel de 13,2 MEUR, à comparer aux 19,4 MEUR de 2009. Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 10,6 MEUR, à comparer aux 15,6 MEUR de l'exercice précédent.

### I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 §1<sup>er</sup>, 1° et art. 119,1° C. Soc.)

#### A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires atteint, pour l'exercice écoulé 81,85 MEUR par rapport à 106,68 MEUR en 2009.

Durant l'année 2010, IMMOBEL a poursuivi son Plan de Développement dans ses trois domaines d'activité : Bureaux, Résidentiel et Lottissement. Ainsi elle a réalisé plusieurs opérations significatives d'acquisitions, de ventes ou de locations, conformément à ses objectifs.

#### a) Développement de Bureaux

##### ▪ Acquisition du projet :

##### BRUXELLES

- IMMOBEL a acquis un droit d'emphytéose pour une durée de 99 ans sur l'immeuble appartenant à Euler Hermes situé à Bruxelles à l'angle de la rue Montoyer et de la rue du Commerce. IMMOBEL a déposé entre-temps une demande de permis d'urbanisme en vue d'y développer un immeuble de bureaux d'une surface de l'ordre de 11.000 m<sup>2</sup> et visant une certification BREEAM excellente.



## RAPPORT DE GESTION

\* Location des projets :**BRUXELLES**

- Dans le projet *Belair* (participation à 40 %), le Conseil des Ministres a marqué son accord pour conclure un bail de 18 ans afin de loger, dans une surface de l'ordre de 85.000 m<sup>2</sup>, certains services de la Police Fédérale,
- Dans le projet *Crystal (Ilot D) Espace Midi* (participation de 20 %) : l'entièreté du projet a été louée à la SNCB,
- Dans le projet *South City « Broodthaers »* (participation de 10 %) : 13.682 m<sup>2</sup> ont été loués à la SNCB et le solde de 4.000 m<sup>2</sup> a été loué à Smals.

**GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG**

- Au Grand-Duché de Luxembourg, dans le projet *WestSide Village*, plusieurs locations et engagements ont été conclus avec des locataires comme IBM et Fujitsu. Début 2011, le complexe de bureau (11.667 m<sup>2</sup>) était loué à plus de 40 %.

**TOURNAI**

- A Tournai, les deux dernières phases (9.190 m<sup>2</sup>) du projet *Château-Rempart* ont été louées à la Régie des Bâtiments pour le compte du SPF Finances et du SPF Justice.

\* Cession des projets :**BRUXELLES**

- La totalité des phases *Broodthaers* et *Fonsny* ayant été louée, la vente a pu être réalisée en 2010. L'aile *Broodthaers* (17.682 m<sup>2</sup>) a été vendue à l'investisseur Allianz et l'aile louée à Smals (13.106 m<sup>2</sup>) – dite *Fonsny* – a été vendue à Integrale et OGEO Fund.

**TOURNAI**

- IMMOBEL a vendu la totalité de son projet de bureaux *Château-Rempart* situé à Tournai. Ce projet comporte 3 phases représentant un total de 13.642 m<sup>2</sup> de bureaux, entièrement loués à la Régie des Bâtiments dans le cadre de baux à long terme. Les acquéreurs sont un investisseur privé associé à la Caisse d'Epargne Nord France Europe.

\* Obtention de permis :

- IMMOBEL a obtenu un permis modificatif pour la phase II du projet *Forum*, permettant de réaliser le projet dans son intégralité.

## RAPPORT DE GESTION



IMMOBEL a démarré, poursuivi et/ou finalisé seul les projets de constructions – *Château-Rempart*/Toumai (phases IB et II), *Forum I et II*, *WestSide Village* (A, B et C) et, en partenariat, les projets *Belair*, *Espace Midi* (Ilot D) et *South City Office* (*Broodthaers* et *Fonsny*).

Suite aux cessions et locations citées ci-dessus, le chiffre d'affaires de l'Activité Bureaux atteint, pour l'exercice écoulé, 58,67 MEUR par rapport à 82,06 MEUR en 2009. Le résultat opérationnel s'élève à 10,96 MEUR en 2010 à comparer à 16,84 MEUR en 2009.

**b) Développement Résidentiel****▪ Acquisition du projet :****GRAND-DUCHÉ DU LUXEMBOURG**

- IMMOBEL a pris une participation à hauteur de 50 % dans le projet *Green Hill*, situé à Beggen (Ville de Luxembourg), en vue d'y développer 170 appartements.
- **Obtention de permis d'urbanisme :**
  - pour la construction de 26 unités dans l'immeuble *Cour Saint-Hubert* (*Espace Trianon*) à Liège ;
  - pour 32 appartements dans *Jardin des Sittelles* à Woluwe-Saint-Lambert ;
  - pour la réalisation des voiries pour le projet *Charmerai* à Uccle et les travaux de voirie ont démarré.
- IMMOBEL a vendu 66 appartements et 7 maisons (à comparer à 62 et 8 en 2009).
- IMMOBEL a entamé, poursuivi ou achevé le développement et la construction des projets de logements tels : *Bolinne*, *Crespel*, *Espace Midi*, *Espace Trianon* (immeuble *Cour Saint-Hubert*), *Jardin des Sittelles*, *Place des Martyrs* (Ilot 7) et *South City Hôtel*.

Les permis d'urbanisme et d'environnement du projet *Bella Vita* à Waterloo, délivrés en 2010, font actuellement l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

Le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 12,03 MEUR, à comparer à 13,51 MEUR pour l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel dégagé est de 0,38 MEUR en 2010, à comparer à -1,33 MEUR en 2009.

## RAPPORT DE GESTION



## c) Lotissement

- Pour l'activité Lotissement, les acquisitions en 2010 ont porté sur plus de 15 ha en zone urbanisable. Des acquisitions sous conditions suspensives, conventions d'association ou option portant sur environ 4,5 ha ont également été finalisées.
- Les ventes de terrains ont représenté, durant l'exercice 2010, 174 transactions, dont deux ventes de blocs de terres agricoles, à Gand et à Aisemberg, pour une superficie de 17 ha. La vente de terrains dans les lotissements a porté sur 8,2 ha net (quote-part Groupe). Des expertises et mandats pour compte de tiers ont également été réalisés. En 2009, 159 transactions avaient été réalisées.
- Des permis de lotir ont été délivrés pour différents lotissements totalisant plus de 18 ha.

Le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 11,15 MEUR contre 11,11 MEUR en 2009.

Le résultat opérationnel dégagé est de 1,98 MEUR en 2010 à comparer à 3,92 MEUR en 2009.

## B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

## 1. Comptes Consolidés

(MEUR)	31/12/2010	31/12/2009
<b>CHIFFRES CONSOLIDES</b>		
Résultat opérationnel	13,22	19,43
Résultat financier	-4,88	-4,04
Quote-part dans le résultat des entreprises associées	2,86	0,01
Résultat avant impôts	11,20	15,40
Impôts	-0,67	-0,69
Résultats des activités poursuivies	<b>10,53</b>	<b>14,71</b>
Résultat des activités abandonnées	-	0,90
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>10,53</b>	<b>15,61</b>
<b>Part du Groupe dans le résultat</b>	<b>10,55</b>	<b>15,61</b>

## RAPPORT DE GESTION

**2. Comptes Sociaux de IMMOBEL SA***Le Compte de Résultats*

Le résultat d'exploitation s'élève à -4,86 MEUR pour l'exercice clôturé par rapport à 25,70 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2009 qui était notamment influencé par la cession du projet Forum à la Chambre des Représentants de Belgique.

Le résultat financier s'élève à 3,44 MEUR contre 6,03 MEUR en 2009.

Le résultat exceptionnel, influencé par des réductions de valeur sur participations financières s'élève à -3,93 MEUR.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par une perte nette de 5,35 MEUR, par rapport à un bénéfice net de 31,78 MEUR au 31 décembre 2009.

*Le Bilan*

Le total du Bilan s'élève à 215,96 MEUR par rapport à 265,82 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2009.

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2010 à 171,94 MEUR. Ils s'élevaient à 182,44 MEUR en 2009.

*Affectation des résultats*

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 106,71 MEUR.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2011 de distribuer un dividende brut au titre de l'exercice 2010 de 1,25 EUR par action.

Le solde bénéficiaire sera dès lors affecté de la manière suivante :

-	Dividende de l'année	5,15 MEUR
-	Bénéfice à reporter	101,56 MEUR

Le dividende sera mis en paiement le 6 juin 2011 contre remise du coupon n° 22.

**Principaux risques et incertitudes**

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

## RAPPORT DE GESTION



- Les risques de marché :

le Groupe est sensible à l'évolution du marché immobilier de bureaux (principalement à Bruxelles et au Grand-Duché de Luxembourg) et de l'immobilier résidentiel (majoritairement à Bruxelles et en Wallonie). Son portefeuille de projets en cours de développement ou à développer est réparti de façon à veiller à limiter l'impact de la dégradation du marché immobilier, via une répartition dans le temps et dans la nature des affectations. Le Groupe est impacté par l'offre et la demande sur ces marchés, tant acquisitifs que locatifs, ainsi que par les niveaux de loyer et la valorisation des immeubles. L'évolution des principaux indicateurs macro-économiques influence ces éléments en affectant, le cas échéant, le niveau d'activité du Groupe et ses perspectives de développement.

- Les risques liés à l'activité de développement :

avant toute acquisition de projet, le Groupe mène des études de faisabilité urbanistique, technique, environnementale et financière le plus souvent avec le concours de conseillers externes spécialisés. Malgré toutes les précautions prises, des problèmes inattendus liés à des facteurs externes (délais d'attente des décisions des autorités administratives, nouvelles réglementations notamment en matière de pollution des sols ou de performance énergétique, interventions de groupes de pression à l'occasion des procédures de consultations publiques, protection de l'environnement, ...) et des risques imprévisibles pourraient surgir dans les projets développés par le Groupe entraînant des retards et des dépassements de budget. La complexité des projets, l'application des réglementations, la multiplicité des participants, la nécessité de rechercher et trouver des locataires et in fine, des investisseurs acquéreurs constituent autant d'activités et de risques auxquels le développeur immobilier est confronté. Pour faire face à ces risques spécifiques liés à ses métiers, le Groupe dispose des équipes expérimentées tant en matière de développement de bureaux que de développement résidentiel et de terrains, ainsi que des outils de gestion et de contrôle des risques ad-hoc.

- Les risques de liquidité et de financement :

le Groupe est exposé à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse du non-renouvellement ou de la résiliation de ses contrats de financement, y compris des lignes de crédit existantes. Le Groupe n'initie pas le développement de projet si le financement de celui-ci n'est pas assuré pour sa durée estimée, tant via des sources internes qu'externes. Le Groupe se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan et entretient avec ceux-ci de longue date une relation forte et de confiance réciproque. Durant l'année 2010, le Groupe a ainsi – seul ou avec ses partenaires – renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour environ 280 MEUR (à 100% de participation). Le montant des financements à renouveler en 2011 représente environ 60 % des lignes de crédit disponibles à fin 2010.

## RAPPORT DE GESTION



- Les risques de taux d'intérêt :

compte tenu de son endettement actuel et futur, requis pour le développement des projets, le Groupe peut être impacté par toute évolution significative des taux d'intérêt à court et long terme, ainsi que des marges de crédit prises par les banques, et par les possibilités de financements (conditions, durée, prix, etc.). Le financement du Groupe est assuré sur base de taux à court terme (basés sur le taux Euribor allant de 1 mois à 12 mois). Les études de faisabilité de chaque projet sont basées sur des fourchettes de prévisions de taux sur le long terme. Dans le cadre d'un programme global de couverture de gestion des risques, le Groupe a mis en place une politique de « hedging » visant à couvrir de manière adéquate, par des instruments financiers, le risque de taux sur son endettement.

- Les risques administratifs :

tout projet de développement est lié à l'octroi de permis d'urbanisme et d'environnement. Au vu des permis déjà délivrés, la Société est confiante qu'elle a ou est en mesure d'avoir la capacité à développer les projets qu'elle détient actuellement en portefeuille.

- Les risques de contrepartie :

le Groupe apporte une grande attention, via les études adéquates, au choix de ses partenaires, des investisseurs et candidats à l'acquisition d'un projet, et malgré cela, le risque de défaillance de ces contreparties existe et pourrait affecter, en cas de survenance, les résultats du Groupe.

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

A l'exception de l'acquisition des projets *Cedel* au coeur de Varsovie (+/- 20.000 m<sup>2</sup>) et *Okraglak* en plein centre de Poznan (+/- 7.600 m<sup>2</sup>), en Pologne, par une filiale du Groupe, la société COMPAGNIE IMMOBILIERE LUXEMBOURGEOISE, il n'y a pas eu d'événements importants survenus après la clôture de l'exercice.

**III. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DEVELOPPEMENT DU GROUPE (art. 96§1<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, 4° et 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.

## RAPPORT DE GESTION

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

Le Conseil d'Administration confirme que 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 - 1,82 MEUR au 31 décembre 2010.

**VI. JUSTIFICATION DE L'INDEPENDANCE ET DE LA COMPETENCE D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITE D'AUDIT & FINANCIER (art. 96 §1<sup>er</sup>, 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 deux Administrateurs répondent à tous les critères d'indépendance mentionnés tant à l'article 524 qu'à l'article 526 ter C. Soc. et siègent au Conseil d'Administration et au Comité d'Audit & Financier d'IMMOBEL en qualité d'Administrateurs indépendants.

Ces deux Administrateurs détiennent des diplômes universitaires en matière d'économie 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. DESCRIPTION DES SYSTEMES DE CONTROLE INTERNE ET DE GESTION DES RISQUES (art. 119, 7° C. Soc.)**

Le cadre législatif belge pour la gestion de contrôle interne et de gestion de risque consiste en la Loi du 17 décembre 2008 (application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises), la Loi du 6 avril 2010 (« Loi GE ») et le *Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise*.

Néanmoins, le cadre législatif et normatif belge actuel ne précise ni le modèle de contrôle interne auquel les sociétés visées doivent se conformer, ni les modalités de mise en place (niveau de détail requis).

## RAPPORT DE GESTION



IMMOBEL utilise un système de gestion de risques et de contrôle interne défini en interne et qui se base sur le modèle de contrôle interne « COSO »<sup>1</sup>.

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq éléments :

- l'environnement de contrôle interne ;
- l'analyse de risques ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ; ainsi que
- la surveillance et le monitoring.

a. Environnement de contrôle interne

L'élément « environnement de contrôle interne » s'articule autour des composants suivants:

i. une définition précise des objectifs de la société :

« IMMOBEL se présente comme une société cotée belge leader dans l'immobilier et ce dans le domaine des bureaux, du résidentiel et du tertiérisation, ainsi qu'en fonction des opportunités en retail/commercial. IMMOBEL a pour objectif de par ces 3 domaines d'activités d'assurer une diversification de son portefeuille de projets et de concevoir, gérer et promouvoir des projets immobiliers créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société ».

ii. une définition des rôles des organes de gestion :

IMMOBEL dispose d'un Conseil d'Administration, d'un Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs, d'un Comité d'Audit & Financier, d'un Comité de Rémunération & de Nomination, d'un Comité Exécutif ainsi que d'un Comité de Gestion.

La responsabilité de la définition de la stratégie d'IMMOBEL et du contrôle de la conduite des affaires incombe avant tout au Conseil d'Administration.

Le Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs assiste le Conseil d'Administration dans la gestion stratégique de tout actif d'IMMOBEL excédant une valeur de 5 MEUR et dans l'identification et la compréhension des défis stratégiques de nouveaux projets immobiliers potentiels excédant 5 MEUR.

Le Comité d'Audit & Financier assiste le Conseil d'Administration notamment en matière:

- de surveillance des rapports financiers et informations financières destinées aux actionnaires et aux tiers ;
- de surveillance de la qualité du contrôle interne et de la gestion des risques ;

<sup>1</sup>Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission est un organisme international privé non gouvernemental reconnu en matière de gouvernance, de contrôle interne, de gestion de risques et de reporting financier



## RAPPORT DE GESTION



- de suivi des devoirs accomplis par les commissaires ; et
- de suivi de la trésorerie et du financement de la société

Le Comité de Rémunération & de Nomination a pour mission principale de formuler des propositions au Conseil d'Administration en matière de rémunération (éléments de la rémunération des Administrateurs, des membres du Comité Exécutif et du Comité de Gestion, des dirigeants et des personnes chargées de la gestion journalière ; politique d'actionnariat des salariés,...) et en matière de nominations (nomination ou réélection de membres des Comités,...). Le Comité de Rémunération & de Nomination, en application de la Loi de Gouvernement d'Entreprise du 6 avril 2010, prépare le Rapport annuel de Rémunération que le Conseil d'Administration insère dans la Déclaration de Gouvernement d'Entreprise qui sera commenté lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

Le Comité de Gestion a principalement pour rôle :

- d'assurer le suivi de la performance des départements d'IMMOBEL par rapport aux objectifs stratégiques, plans et budgets ;
- de soumettre au Conseil d'Administration les états financiers ;
- d'étudier, de définir et de préparer, sous la conduite de l'Administrateur Délégué, des propositions et des choix stratégiques, y compris en matière financière, susceptibles de contribuer au développement d'IMMOBEL.

Le Comité Exécutif a pour rôle de mettre en place un système de contrôle interne et de gestion des risques efficaces ainsi que d'assurer la gestion journalière des activités.

iii. une culture de risque :

IMMOBEL adopte une attitude prudente, la société de par ses trois domaines d'activités gère un portefeuille de projets diversifiés et créateurs de valeur à long terme.

iv. l'application des normes d'éthique et d'intégrité :

IMMOBEL dispose d'un code d'éthique et d'intégrité qui décrit les principes de bonne conduite qui s'appliquent à chaque Administrateur mais également aux Membres du Comité de Gestion et du Comité Exécutif ainsi qu'à l'ensemble des collaborateurs et intervenants externes. Ce code aborde les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'action, de corruption et abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires ou encore de dignité humaine. Une fonction de Compliance Officer a été mise en place.

v. des mesures adaptées afin d'assurer un niveau de compétence :

- Compétence des Administrateurs :

Etant donné leur expérience, les Administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités et ce notamment en matière de finance, de comptabilité, d'investissement et de politique de rémunération.

## RAPPORT DE GESTION



- Compétence des Membres du Comité de Gestion, des Membres du Comité Exécutif ainsi que des autres collaborateurs :

Un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, des formations adéquates ainsi qu'une politique de rémunération et d'évaluation basée sur la réalisation d'objectifs réalistes et mesurables permettent d'assurer la compétence des collaborateurs d'IMMOBEL.

Une procédure abordant la politique de rémunération des Administrateurs et des membres du Comité Exécutif et du Comité de Gestion : IMMOBEL a mis en place une procédure de rémunération conforme aux exigences de la Loi de Gouvernement d'Entreprise du 8 avril 2010.

b. Analyse de risques

IMMOBEL réalise régulièrement un exercice d'identification et d'évaluation de ses risques. Ces risques ont été cartographiés. Ceux d'entre eux pour lesquels le niveau de contrôle a été jugé insuffisant ont fait l'objet d'un plan d'action formalisé. La mise en place du plan d'action est suivie par le Comité d'Audit & Financier.

Les principaux risques auxquels IMMOBEL est exposé sont détaillés à la section I.B du Rapport de Gestion.

c. Activités de contrôle

Les activités de contrôle correspondent aux règles et procédures mises en œuvre pour traiter les principaux risques identifiés.

Parmi les principales règles et procédures définies au sein d'IMMOBEL, signalons :

(i) La mise en place systématique d'une « étude de faisabilité » permettant un suivi de la marge des projets qui est analysée par le gestionnaire du projet, le Head of Development et le Head of Finance. Notons que pour tous projets d'investissements supérieurs à 5 millions d'euros, l'étude de faisabilité est également présentée au Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs.

(ii) La revue des écarts entre le budget et le réalisé effectuée au moins deux fois par an par le Head of Finance. Toutes différences significatives observées sont présentées au Comité de Gestion et/ou au Comité Exécutif ainsi qu'au Comité d'Audit & Financier.

(iii) Le suivi de la trésorerie et des besoins futurs de trésorerie font l'objet de rapports réguliers aux organes de Direction et au Comité d'Audit & Financier.

(iv) Le principe d'approbation multiple présent à chaque phase du processus d'engagement : le processus de double signature s'applique à l'approbation de l'ensemble des transactions et les signataires sont définis en fonction de l'importance des montants de la transaction.

## RAPPORT DE GESTION

**d. Information et communication**

IMMOBEL utilise comme système d'information de gestion financière le logiciel *Navision* dont la maintenance et le développement sont sous-traités à un partenaire.

La pérennité des données informatiques est également sous-traitée à un partenaire qui est tenu contractuellement de suivre une procédure stricte concernant la mise en place d'un système de maintenance d'information fiable et sécurisé.

La comptabilité est, pour la grande majorité des entités du groupe IMMOBEL, externalisée auprès d'une société spécialisée dans les services financiers. La comptabilité est tenue sur l'ERP d'IMMOBEL, le progiciel de gestion intégrée *Navision*. Le département financier d'IMMOBEL reste toutefois en charge du processus de clôture et de l'établissement du rapport annuel, des états financiers consolidés établis selon les normes IFRS et des comptes annuels. La communication aux membres du personnel et aux différents collaborateurs d'IMMOBEL est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose principalement sur des réunions de travail, des communications verbales faites par la direction à l'ensemble du personnel ou encore l'envoi par courrier électronique d'une note interne signée par l'Administrateur Délégué.

Pour assurer une communication rapide et un traitement égal des Actionnaires, IMMOBEL publie l'ordre du jour et les procès-verbaux des Assemblées Générales, les résultats financiers semestriels et annuels, les communiqués de presse, les Statuts, la Charte de Gouvernance d'Entreprise et le Rapport Annuel, sur son site internet. Certaines informations sont également publiées dans la presse.

**e. Surveillance et Monitoring**

Le Comité d'Audit & Financier est responsable de la surveillance du contrôle interne.

Etant donné la taille et les activités de la Société et du Groupe, le Comité d'Audit & Financier n'estime pas nécessaire de créer une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

Pour évaluer de manière régulière l'environnement de contrôle, le Comité d'Audit & Financier confie au Commissaire certaines missions ponctuelles d'examen plus approfondi du contrôle interne, consistant à tester les contrôles existants et à identifier les faiblesses éventuelles en comparaison avec les meilleures pratiques. Le Comité d'Audit & Financier s'assure de la mise en œuvre des recommandations le cas échéant.

Si la nature et la taille des activités du Groupe venaient à changer, le Comité d'Audit & Financier réexaminerait la nécessité de faire appel à un auditeur interne.

## RAPPORT DE GESTION

**VIII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

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

- que IMMOBEL n'a pas établi de succursales (art. 96 §1<sup>er</sup>,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<sup>er</sup>,6° C. Soc.).

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

- qu'aucune augmentation de capital à signaler conformément à l'article 608 du Code des Sociétés ne s'est produite pendant l'exercice écoulé ;
- que ni IMMOBEL, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte de IMMOBEL ou d'une filiale directe n'a acquis ou vendu de parts de IMMOBEL (art.624 C. Soc.).

**IX. INFORMATION A INSERER EN VERTU DES ARTICLES 523 ET 524 C. Soc.**

Le Conseil d'Administration signale qu'il a appliqué la procédure prévue aux articles 523 et 524 C. Soc. lors de prise de décision quant à l'acquisition éventuelle de deux projets en Pologne, propriétés de sociétés liées à l'actionnaire de référence, CRESIDA INVESTMENT S.à.r.l., par une filiale de la Société, COMPAGNIE IMMOBILIERE LUXEMBOURGEOISE.

Le Comité des Administrateurs Indépendants, en date du 9 décembre 2010, a émis un avis sur l'acquisition de deux projets en Pologne (cfr. *Annexe 1*).

Sur base de ce rapport du Comité des Administrateurs Indépendants et des études de faisabilité, le Conseil d'Administration de ce même 9 décembre a décidé d'approuver les deux nouveaux investissements basés sur un prix global de 40,2 MEUR (standard base case) et d'effectuer lesdites transactions. Il a mandaté Baron Buysse et/ou Gaëtan Piret, pouvant agir ensemble et/ou séparément, afin de poursuivre, finaliser les négociations avec CDI, et signer les divers documents à cette fin.

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*).

**X. DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE (art. 96 §2 C. Soc.), comprenant le RAPPORT DE REMUNERATION (art. 96 §3 C. Soc.)**

(cfr. *Annexe 3* – cfr. page ... du Rapport Annuel)

**XI. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION**

En application de l'article 34 de l'A.R. 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 60.302.107,83 EUR représenté par 4.121.934 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art.4 des statuts) ;

## RAPPORT DE GESTION



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° - une Assemblée Générale Extraordinaire a été convoquée afin de se prononcer sur l'autorisation au Conseil d'Administration, valable pour une durée de 3 ans à compter de ladite Assemblée Générale Extraordinaire, 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 ;  
- 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 cinq membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Rémunération & de Nomination, 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.

## XII. ADMINISTRATION ET CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le 26 mai prochain, il vous sera proposé de reconduire les mandats d'Administrateur des sociétés ARSEMA sprl, représentée par M. Didier BELLENS, et de GAËTAN PIRET sprl, représentée par M. Gaëtan PIRET, ainsi que de MM. Luc LUYTEN, Marek MODECKI, Wilfried VERSTRAETE et Laurent WASTEELS pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2015.

Par ailleurs, lors de cette même Assemblée Générale, vous aurez également à vous prononcer sur le renouvellement de mandat du Commissaire, la société civile s.f.d. SCRL DELOITTE REVISEURS 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 2014 moyennant des honoraires de 40.000,00 EUR (hors frais et débours) par an, indexables annuellement. Le Commissaire DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES sera représenté par M. Laurent BOXUS en qualité d'associé responsable.

Tel que précisé dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise (cfr *Annexe 3*), les Administrateurs ont constitué un Comité de Gestion composé de 4 Membres, lors du Conseil d'Administration tenu le 9 décembre dernier.

**RAPPORT DE GESTION**





...

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 24 mars 2011

  
GAËTAN PIRET <sup>spnt</sup>  
Administrateur Délégué

  
Baron BUYSE  
Président du Conseil

## RAPPORT DE GESTION

Annexe 1

**Comité des Administrateurs Indépendants**  
**Rapport au Conseil d'Administration**  
**Avis sur l'acquisition proposée de projets en Pologne**

Bruxelles, le 9 décembre 2010

Conformément à la procédure prévue à l'article 524 du Code des Sociétés, nous avons analysé les opérations envisagées.

Comme détaillé dans le dossier de l'IAMC envoyé avant la réunion, il s'agit de deux acquisitions de projets de développement (Bureau/Retail) en Pologne (Varsovie et Poznan). La première opération consiste en une démolition/reconstruction d'immeuble de bureaux/commerces de l'ordre de 20 à 22.000 m<sup>2</sup> au centre de Varsovie, considérée comme 'prime location'.

La 2<sup>ème</sup> opportunité consiste en une rénovation lourde d'un immeuble de bureau/retail de l'ordre de 8.000 m<sup>2</sup> situé au centre de Poznan, également considérée comme 'prime location'.

Les montants investis pour réaliser ces 2 opérations sont de l'ordre de 40.2 MEUR + les coûts de construction et de rénovation, ainsi que les différents soft costs et charges financières.

Le prix d'achat évoluera en fonction du nombre de m<sup>2</sup> locatifs Bureaux/Retail obtenu pour Varsovie ; le prix de base étant de 37 MEUR pour 19.900 m<sup>2</sup> (Varsovie), et, en fonction de la marge obtenue pour Poznan, le prix de base étant de 3,2 MEUR (Poznan).

Il est par ailleurs prévu de pouvoir annuler la transaction de Varsovie si un certain seuil de m<sup>2</sup> de développable n'est pas obtenu puisque pour Varsovie aucun permis ou zoning planning n'a été délivré. Par contre pour Poznan, le permis de rénovation a été délivré.

Dans le cas présent, tel que l'usage en Belgique et en Pologne, ce sont 2 sociétés détenant chacune l'actif qui seront achetées.

Nous avons fait appel à DTZ Pologne pour revoir les hypothèses utilisées dans l'étude de faisabilité. Sur base du rapport de l'expert, nous estimons que la rentabilité estimée pour ces 2 projets, telle que reprise dans les faisabilités, sont des rentabilités similaires aux dernières acquisitions faites par le Groupe IMMOBEL.

**RAPPORT DE GESTION**

Les conséquences financières pour la société sont un investissement initial en stock de l'ordre de 40,2 MEUR (variable en fonction de nombre de m<sup>2</sup> développés) dont le financement est prévu par l'utilisation de la ligne de crédit corporate. L'étude de faisabilité telle que soumise à l'expert DTZ Pologne dégage une rentabilité positive.

▪

Le CAI estime que les transactions envisagées ne sont pas susceptibles de causer un préjudice à la société et correspondent au risque habituel de promotion pris par IMMOBEL dans le cadre de ses projets à développer avec en contrepartie les bénéfices et rentabilités recherchées.

▪



## RAPPORT DE GESTION

Annexe 2

Deloitte Reviseurs d'Entreprises  
Berkelelan 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 624  
du Code des Sociétés  
Décision du conseil d'administration  
du 9 décembre 2010**

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Revisoren d'Entreprises  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Siège social: Berkelelan 8b, B-1831 Diegem  
TVA BE 0429.033.963 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2306 0445 6121 - BIC DELBEB33

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## RAPPORT DE GESTION

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 Immobil SA

### Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés Décision du conseil d'administration du 9 décembre 2010

#### Au conseil d'administration

Dans le cadre de transactions avec Centrum Development & Investments SA, une société liée à Cresida Investment Sàrl, actionnaire de référence de Compagnie Immobilière de Belgique SA, 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 décembre 2010 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal du 9 décembre 2010 du conseil d'administration. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal du dit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

Les transactions envisagées visent deux acquisitions de projets de développement (bureau/commercial) en Pologne.

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

- a) nous avons obtenu l'avis du 9 décembre 2010 du comité des administrateurs indépendants et avons comparé les données reprises avec le rapport du 7 décembre 2010 de l'expert indépendant DTZ Polska SP. Z.o.o.;
- b) nous avons obtenu le procès-verbal du 9 décembre 2010 du conseil d'administration 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 décembre 2010 concorde avec le rapport du 7 décembre 2010 de l'expert indépendant DTZ Polska SP. Z.o.o.;
- en ce qui concerne le point b) ci-dessus, nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal du 9 décembre 2010 du conseil d'administration concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ;
- et que dès lors les données qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration sont fidèles. Ceci n'implique pas que nous ayons évalué les valeurs des transactions ni l'opportunité de l'avis du comité ou de la décision du conseil d'administration.

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Siège social: Berkenlaan 8b, 8-1831 Diegem  
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0455 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

**RAPPORT DE GESTION****Deloitte**

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre des transactions décrites ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Diegem, le 23 mars 2011

**Le commissaire**



**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy

## RAPPORT DES COMMISSAIRES

**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

**Rapport du commissaire  
sur l'exercice clôturé  
le 31 décembre 2010**

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Reviseurs d'Entreprises  
Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée  
Siège social: Berkenlaan 8b, B-1831 Diegem  
TVA BE 0429.053.863 - RPM Bruxelles - IBAN BE 17 2300 0466 6121 - BIC GEBABEBB

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## RAPPORT DES COMMISSAIRES

**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

### Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2010 présenté à l'assemblée générale des actionnaires

Aux actionnaires

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

#### Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé Immobel pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2010, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 215.964 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 5.350 (000) EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autres: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs, le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2010 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

**RAPPORT DES COMMISSAIRES****Deloitte****Mentions complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons 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.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- En application de l'article 524 du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur les opérations suivantes qui ont eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire: la société a acquis deux projets de développement (bureau/commercial) en Pologne dans le cadre d'une transaction avec Centrum Development & Investments SA, une société liée à Cresida Investment Sàrl, actionnaire de référence de Compagnie Immobilière de Belgique SA. La décision du comité des administrateurs indépendants, l'extrait du procès-verbal du conseil d'administration, ainsi que notre appréciation quant à la fidélité des données figurant dans ces documents, ont été repris dans le rapport de gestion.

Diegem, le 24 mars 2011

Le commissaire



**DELOITTE** Reviseurs d'Entreprises  
SC s.f.d. SCRL  
Représentée par Pierre-Hugues Bonnefoy