

JAAR- VERSLAG

2014



IMMOBEL
since 1863

INHOUD

02

Gesprek met de Voorzitter en
de Gedelegeerd Bestuurder

04

2014 in het kort

06

Kerncijfers

10

Informatie aan de aandeelhouder

12

Strategie

14

Vastgoed ontwikkeling

16 België

40 Groothertogdom
Luxemburg

48 Polen

54

Vastgoedportefeuille
overzicht

56

Beheersverslag

64

Corporate Governance
verklaring

74

Bezoldigingsverslag

81

Geconsolideerde Jaarrekening

120

Verslag van de Commissaris

121

Statutaire Jaarrekening

124

Algemene inlichtingen



BUILDING THE FUTURE, ADDING VALUE

IMMOBEL, genoteerd op de Beurs van Brussel sinds 19 september 1863, is al meer dan 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen.

IMMOBEL is bedrijvig in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed en de verkavelingen, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert.

Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren.

Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

GESPREK

MET DE VOORZITTER EN
DE GEDELEGEERD BESTUURDER



GAËTAN PIRET
Gedelegeerd
Bestuurder

GRAAF BUYSSE
CMG CBE,
Voorzitter van
de Raad van Bestuur

De Europese economie sputtert sinds 2008. Had deze eerder sombere context een invloed op de activiteiten van IMMOBEL, en dan vooral op de kantoorsector die het al moeilijk had in 2013?

Graaf Buysse — De moeilijke Europese conjunctuur blijft een deel van onze activiteiten aantasten. Vooral de kantoorsector lijdt onder de economische afzwakking en onder de inspanningen om de kantoorruimtes optimaal in te richten, nu het mobiele kantoor de norm geworden is. De opname in Brussel voor 2014 staat vooral op rekening van de Europese instellingen en de Staat. De diversificatie per land (België, Luxemburg, Polen) en per activiteit (kantoren, residentiële en verkavelingen) hebben gelukkig geleid tot positieve resultaten voor de kantoren en verkavelingen. De residentiële sec-

tor, en dan vooral in België, stelt het goed. We zagen de verkoopcijfers aardig evolueren, zowel in de residentiële sector als in de verkavelingen.

Worden er nog steeds kantoorcomplexen omgebouwd tot woonruimte, vooral in België dan?

Gaëtan Piret — Ja, er is hier sprake van een echte golf. Het gaat om 700 000 m² in Brussel sinds 2009. Voor 2014 alleen al betreft deze tendens 140 000 m². IMMOBEL heeft twee dergelijke reconversieprojecten in portefeuille: *Groene Hond* en *Parc Seny*. Maar daar komen heel wat beperkingen bij kijken. De bouwvolumes zijn niet altijd aangepast aan de woonnormen. De gebouwen zijn meestal diep en de eenheden zijn vaak groot. Er is dus veel vindingrijkheid nodig om de projecten af te stemmen op de marktvereisten.

AAN ONZE STRATEGIE IS NIETS VERANDERD. WE BLIJVEN INVESTEREN EN ONTWIKKELLEN IN DE DRIE LANDEN WAAR WE AANWEZIG ZIJN, IN HET KADER VAN ONZE DRIE WERKGEBIEDEN. WIJ GEVEN ECHTER VOORRANG AAN PROJECTEN VAN GROTER FORMAAT. – Graaf Buysse

Allfin Group, nieuwe referentie- aandeelhouder sinds september 2014.

IMMOBEL is nu actief in België, Luxemburg en Polen, maar oefent ze ook haar drie beroepen uit in die drie landen? Maken residentiële ontwikkeling en verkaveling voortaan deel uit van de ontwikkelingsstrategie van IMMOBEL in Polen?

G.B. — Ons beleid bestond er altijd in om de kansen te grijpen waar ze zich voordoen en dit door middel van onze know-how. Wij hebben nog geen verkavelingsprojecten opgezet in Luxemburg of Polen, maar mocht er zich een opportuniteit voordoen, zullen we er zeker attent voor zijn. Wel hadden we de mogelijkheid om in Polen samen met een lokale partner een residentieel project met een hoge milieuwaaarde te kopen en te ontwikkelen. Het gaat om 36 hectare.

G.P. — We moeten in deze dynamiek altijd sterk rekening houden met de lokale eigenheden. De marktbehoefte verschillen nogal. Een voorbeeld: de grootte van de appartementen en het niveau van de standaarduitrusting zijn specifiek, naargelang de lokale markt.

In 2014 deed een nieuwe referentie-aandeelhouder zijn intrede, de Allfin Group. Zal IMMOBEL haar strategie nu over een andere boeg gooien?

G.B. — De komst van een nieuwe referentie-aandeelhouder, zoals Allfin, een erkende speler op de Belgische markt, is een plus voor IMMOBEL. Aan onze strategie is niets veranderd. We blijven investeren en ontwikkelen in de drie landen waar we aanwezig zijn, in het kader van onze drie werkgebieden. Wij geven echter voorrang aan projecten van groter formaat.

G.P. — Onze filosofie blijft gelijk. We zijn steeds selectiever in de keuze van de projecten, met name op het vlak van investeringscriteria.

Welke zijn de belangrijkste projecten die concreet vorm kregen in 2014? Worden er enkele tot voorbeeld gesteld in het vak?

G.P. — De markt zette het *Bel-Air*-project (1-2-3-4) in de schijnwerpers, voor zijn esthetische eigenschappen, zijn technische prestaties, zijn mix van functies en zijn integratie in de stad. De pers berichtte er onder meer over in het kader van de verkoop van de eerste fase (79 500 m²). We zijn ook gestart met het *Gateway*-

project, dat strategisch gelegen is in het hart van de luchthaven van Zaventem en waarvoor een huurcontract van lange duur werd gesloten met Deloitte. Het gebouw zal midden 2016 opgeleverd worden. Ook kregen we de bouwvergunning voor het *Cedet*-project in Warschau. En tot slot was er de verkoop aan AXA van het gemengde project *Galerie Kons* aan het station in Luxemburg, waarmee we bevestigen dat deze ontwikkeling wel degelijk zin had.

Beantwoordden de resultaten van het voorbije boekjaar aan uw verwachtingen?

G.B. — Ja. Ons geconsolideerd nettoresultaat is beduidend, het hoogste sinds 2007.

Hebt u het gevoel dat de vakgebieden van IMMOBEL voortdurend evolueren? Is het nu niet belangrijker dan ooit om koploper te zijn?

G.P. — Onze vakgebieden evolueren inderdaad de hele tijd. We moeten ervoor zorgen dat we vooruit lopen op de nieuwe trends die zich dag na dag aftekenen. De milieucriteria zijn bijvoorbeeld erg belangrijk geworden, zowel in de residentiële als in de kantoorsector. Kopers eisen polyvalente, efficiënte gebouwen die mee kunnen evolueren. Bedrijven geven voorrang aan gebouwen die weinig energie verbruiken en met de meest geavanceerde technologieën uitgerust zijn. IMMOBEL steunt op haar jarenlange ervaring en op de kracht van haar teams en blijft een toonbeeld ter zake, een verantwoordelijke speler, die waakzaam is voor de nieuwe trends en vereisten van de markt.

Hoe dient 2015 zich aan? Kijkt IMMOBEL met gemoedsrust naar de toekomst?

G.B. — Ja. Onze projecten zijn zeer kwaliteitsvol en de diversifiëring van onze vakgebieden en landen waar we aanwezig zijn, maakt het ons mogelijk om vol vertrouwen het hoofd te bieden aan de schommelende conjunctuur en om vooruit te lopen op de evoluties in de gewoontes van de huurders en kopers. We willen ook nu weer al onze medewerkers, aandeelhouders en partners danken voor hun vertrouwen in onze keuzes.

2014 IN HET KORT

Q1

BEL-AIR 1

IMMOBEL rondde de verkoop af van haar participatie in RAC1 – de vennootschap die eigenaar is van de eerste fase in het *Bel-Air*-project – aan Hannover Leasing en haar vennoot, een grote Aziatische institutionele investeerder. De eigendom van de deelbewijzen werd daadwerkelijk overgedragen op 10 maart 2014.

GEORG GRARD

IMMOBEL verwierf, in de vorm van een verzaking aan het recht van natrekking, het project *Georg Grard* in Oostduinkerke, om er 23 appartementen met standing te ontwikkelen.



BEL-AIR-PROJECT

ZIE ONZE FOCUS OP PAGINA 30

Q2

UNIVERSALIS PARK

IMMOBEL kreeg de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegen in de eerste fase van de wooneenheden (140) op de site van het Oefenplein (La Plaine, Triomflaan in Elsene).

GATEWAY

De werken in het kader van het project *Gateway* startten in april 2014.

BOURGEOISHOF

De bouw van de 78 appartementen van het *Bourgeois Hof* in Sint-Agatha-Berchem werd ingezet.

GALERIE KONS

IMMOBEL droeg haar belang in de vennootschap die het project *Galerie Kons* in Luxemburg beheert over aan AXA Belgium. Deze overdracht vindt plaats onder voorbehoud van de oplevering en de aanvaarding van het gebouw, die gepland zijn voor de tweede helft van 2016. Met deze overdracht gaat een investeringsvolume van zowat 150 MEUR gepaard.

OSIEDLE WILANOW

IMMOBEL heeft 25% van de aandelen (met de mogelijkheid om haar participatie op te trekken tot 50%) overgenomen van de vennootschap die het residentiële project *Osiedle Wilanow* in Warschau ontwikkelt (174 huizen).



CEDET

IMMOBEL kreeg de uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die de herontwikkeling van het project *Cedet* in Warschau mogelijk maakt. Dit betreft 22 000 m² kantoren en handelsoppervlaktes.

DE MARKT ZETTE HET BEL-AIR-PROJECT (1-2-3-4) IN DE SCHIJNWERPERS, VOOR ZIJN ESTHETISCHE EIGENSCHAPPEN, ZIJN TECHNISCHE PRESTATIES, ZIJN MIX VAN FUNCTIES EN ZIJN INTEGRATIE IN DE STAD. – Gaëtan Piret

Q3



ALLFIN

In september nam de Belgische promotor Allfin het belang van 29,85% over die de Eastbridge Group bezat en wordt zo de nieuwe referentie-aandeelhouder van IMMOBEL.

LINDEPARK

De vergunning voor de Fase twee van het project werd afgeleverd.

RUCH

IMMOBEL bracht de operatie Ruch in Polen tot een goed einde, met de verkoop van de laatste van de zeven activa die in 2011 samen met haar lokale partner Griffin Real Estate werden verworven, om ze na de aflevering van de vergunningen te ontwikkelen of door te verkopen.

CEDET

In september 2014 tekende IMMOBEL de eerste voorverhuur voor haar *Cedet*-project in Warschau. Het gaat om 1 600 m² retailruimte.



Q4

PARC SAINTE-ANNE

IMMOBEL kocht, in de vorm van een verzaking aan het recht van natrekking, het project *Parc Sainte-Anne* in Oudergem om er 26 standingvolle appartementen te ontwikkelen.

THE BLACK PEARL

De werken werden eind 2014 opgeleverd.

PARC SENY

De vergunningen betreffende het project *Parc Seny* werden afgeleverd. De zware renovatie zal starten zodra de vergunningen definitief zijn.

GROENE HOND

De vergunning voor de verbouwing tot woongelegenheden van het project *Groene Hond* werd in december 2014 aangevraagd.

CBD ONE

IMMOBEL diende in december de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning in voor haar kantoorproject in het hart van het CBD in Warschau.

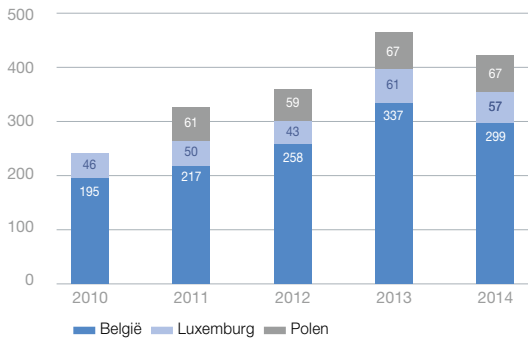
BEL-AIR 3

De verkoop van de 77 appartementen is gestart.

KERNCIJFERS¹

PORTFOLIO

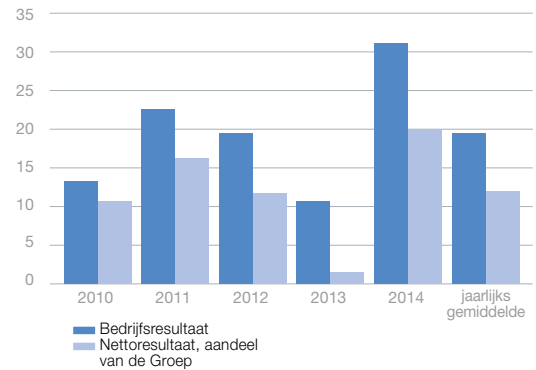
EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (MEUR)



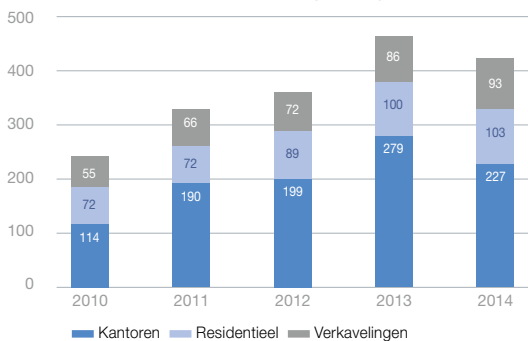
423
MEUR
EEN
EVENWICHTIGE
PORTEFEUILLE

RESULTAAT

BEDRIJFSRESULTAAT / NETTORESULTAAT (MEUR)



EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEIT (MEUR)



182
MEUR
GROEI
IN 5 JAAR

1. Conform de IFRS-regels past de Maatschappij sinds 1 januari 2014 de IFRS-norm 11 toe. Deze norm verandert in belangrijke mate de lectuur van de financiële staten van de Maatschappij, zonder evenwel het nettoresultaat en het eigen kapitaal te wijzigen. De Raad van Bestuur is van oordeel dat de financiële gegevens, waarop de methode van proportionele consolidatie van toepassing is (zonder IFRS 11) een beter beeld geeft van de activiteiten en financiële staten.



197
MEUR

EIGEN
VERMOGEN
EIND 2014

497
MEUR

BALANSTOTAAL
EIND 2014

De onderneming honoreert
al haar engagementen
tegenover banken en
obligatiehouders.

RATIO'S²

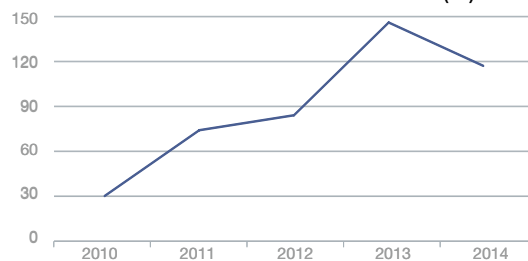
EIGEN VERMOGEN/TOTAAL DER ACTIVA (%)



LOAN-TO-COST RATIO³ (%)



NETTO SCHULDEN/EIGEN VERMOGEN (%)



2. Vóór toepassing IFRS 11.

3. Financiële schulden op voorraden.

BELANGRIJKSTE ELEMENTEN
VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)¹

31,2
MEUR

BEDRIJFS-
RESULTAAT

RESULTATENREKENING

	2010	2011	2012	2013	2014
Bedrijfsopbrengsten	85,6	81,1	133,7	65,1	183,1
Bedrijfskosten	-72,4	-58,6	-114,3	-54,5	-151,8
Bedrijfsresultaat	13,2	22,6	19,4	10,6	31,2
Financieel resultaat	-4,9	-5,4	-6,8	-9,3	-9,6
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	2,9	0,3	0,0	0,2	-0,2
Resultaat vóór belastingen	11,2	17,5	12,6	1,5	21,4
Belastingen	-0,7	-1,3	-0,9	0,0	-1,4
Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	10,5	16,2	11,7	1,5	20,0
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultaat van het boekjaar	10,5	16,2	11,7	1,5	20,0
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	10,6	16,2	11,7	1,5	20,0

FINANCIËLE POSITIE

	2010	2011	2012	2013	2014
ACTIVA					
Vaste activa	11,4	5,8	7,7	6,5	5,0
Immateriële vaste activa en goodwill	0,0	0,0	0,0	0,1	0,2
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	3,6	2,5	3,9	3,6	3,6
Financiële vaste activa	7,5	1,3	2,4	1,1	0,8
Overige	0,3	1,0	1,4	1,7	0,5
Vlottende activa	292,1	401,0	409,9	520,4	492,2
Voorraden	240,8	327,9	359,9	464,7	423,5
Thesaurie	34,2	47,0	26,9	31,4	32,0
Overige	17,1	26,1	23,1	24,4	36,7
Totaal der activa	303,5	406,8	417,6	527,0	497,2
EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA					
Totaal eigen vermogen	172,1	182,8	187,7	183,2	196,7
Langlopende verplichtingen	71,9	112,6	136,2	152,4	166,8
Financiële schulden	65,6	109,3	135,5	151,5	164,5
Overige	6,3	3,3	0,7	0,9	2,3
Kortlopende verplichtingen	59,4	111,4	93,7	191,4	133,7
Financiële schulden	22,5	74,3	51,8	148,8	99,4
Afgeleide financiële instrumenten	1,8	1,8	2,1	0,5	0,1
Overige	35,1	35,2	39,8	42,2	34,2
Totaal der passiva en eigen vermogen	303,5	406,8	417,6	527,0	497,2

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)

	2010	2011	2012	2013	2014
Cashflow ²	8,5	14,0	8,0	0,0	25,1
Nettowinst, aandeel van de Groep	10,6	16,2	11,7	1,5	20,0
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	172,2	182,8	187,7	183,2	196,7
Beurskapitalisatie	130,2	101,8	116,4	148,4	177,5

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR)

	2010	2011	2012	2013	2014
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Cashflow	2,1	3,4	1,9	0,0	6,1
Nettowinst, aandeel van de Groep	2,6	3,9	2,8	0,4	4,9
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	41,8	44,4	45,6	44,4	47,7
Gewoon bruto dividend	1,25	1,75	1,40	0,00	2,40
Gewoon netto dividend	0,94	1,31	1,05	0,00	1,80

BEURSCIJFERS

	2010	2011	2012	2013	2014
Koers op 31 december (EUR)	31,58	24,70	28,25	35,99	43,1
Hoogste notering (EUR)	32,85	34,00	28,90	37,43	44,5
Laagste notering (EUR)	23,02	23,86	24,15	28,36	36,5
Koers/netto boekwaarde	76%	56%	62%	81%	90%
Bruto return op 1 jaar ³	36,0%	-17,8%	21,5%	32,4%	24%
Bruto dividend/koers	4,0%	7,1%	5,0%	0,0%	5,6%
Netto dividend/koers	3,0%	5,3%	3,7%	0,0%	4,2%

24%
BRUTO RETURN VAN
AANDEEL IN 2014

- Conform de IFRS-regels past de Maatschappij sinds 1 januari 2014 de IFRS-norm 11 toe. Deze norm verandert in belangrijke mate de lectuur van de financiële staten van de Maatschappij, zonder evenwel het nettoresultaat en het eigen kapitaal te wijzigen. De Raad van Bestuur is van oordeel dat de financiële gegevens, waarop de methode van proportionele consolidatie van toepassing is (zonder IFRS 11) een beter beeld geeft van de activiteiten en financiële staten.
- Nettoresultaat zonder de niet uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen...) en de niet geïnde opbrengsten (reële waarden...).
- Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode)/eerste koers van de periode.

INFORMATIE AAN DE
AAANDEELHOUDER

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

DIVIDENDBELEID

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL IN 2014



EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER VIJF JAAR



De Raad van Bestuur legde in 2008 volgend dividendbeleid vast: IMMOBEL zal tussen 40% en 50% van het geconsolideerd jaarlijks nettoresultaten uitkeren.

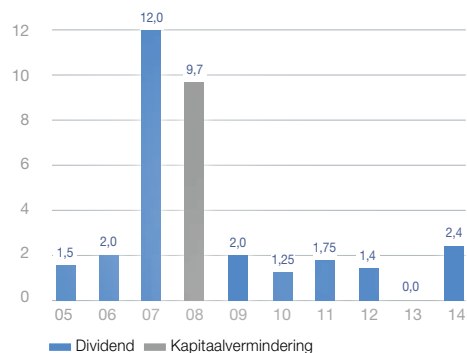
Sommige voorwaarden die bepaald werden in de twee obligatie-uitgiftes van december 2011 en maart 2013 stelden dat de vennootschap niet meer dan 50% van haar jaarlijks nettoresultaat mocht uitkeren.

Voor het boekjaar 2014 komt het voorgestelde brutodividend op 2,40 EUR per aandeel. Gezien het voorschot op dividend van 1,60 EUR bruto dat op 4 september 2014 uitbetaald werd, zal een bedrag van 0,80 EUR bruto per aandeel worden uitgekeerd op 1 juni 2015.

Ter herinnering, in de jaren voordien werden volgende bedragen gestort: niets voor 2013, 1,40 EUR voor 2012, 1,75 EUR voor 2011 en 1,25 EUR voor 2010. Voor de periode 2010-2014 zal het gemiddelde brutodividend zo uitkomen op 1,36 EUR bruto per aandeel.

Eind januari 2015
 overtrof de beurskapitalisatie
 van de Maatschappij op Euronext
 Brussel de boekhoudkundige
 eigen middelen.

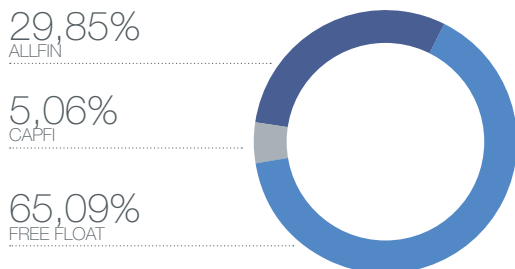
EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND
 OVER 10 JAAR (EUR)



OP 22 SEPTEMBER 2014 NAM ALLFIN GROUP COMM. VA, VENNOOTSCHAP ONDER DE CONTROLE VAN MARNIX GALLE, EEN PARTICIPATIE VAN 29,85%, ALS GEVOLG VAN DE AANKOOP VAN DE 1 230 398 AANDELEN VAN CRESIDA INVESTMENT SÀRL, EEN DOCHTER VOOR 100% VAN DE EASTBRIDGE GROUP.

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

AANDEELHOUDERSCHAP OP 31-12-2014



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

AANDEELHOUDERS	STEM-RECHTEN	% V/H AANDELEN-TOTAAL
ALLFIN GROUP COMM. VA met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kolonienstraat 56	1 230 398	29,85%
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ¹ met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06%
FREE FLOAT	2 683 073	65,09%
TOTAAL	4 121 987	100%

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2014	27 maart 2015
Gewone Algemene Vergadering 2015	28 mei 2015
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2015	24 september 2015
Bekendmaking van de jaarresultaten 2015	24 maart 2016
Gewone Algemene Vergadering 2016	26 mei 2016

177 MEUR

BEURS-KAPITALISATIE
EIND 2014

+20%

TJJDENS 2014

+172%

TUSSEN
BEGIN 2010 EN
EIND 2014





SINDE HAAR OPRICHTING IN 1863 STAAT VASTGOEDONTWIKKELING CENTRAAL IN DE STRATEGIE VAN IMMOBEL.

DE VENNOOTSCHAP VOLGT NAUWLETTEND DE MARKTEVOLUTIES EN DIVERSIFIEERDE IN DAT OPZICHT HAAR ACTIVITEITEN ROND **DRIE KRACHTLIJNEN**, IN **DRIE LANDEN**.

IMMOBEL PAST SINDE DE JAREN 2000 HAAR DESKUNDIGHEID TOE IN BELGIË EN IN LUXEMBURG EN RECENTER (2011) OOK IN POLEN EN DIT IN **DRIE SECTOREN**: KANTOORVASTGOED, RESIDENTIËLE ONTWIKKELING EN VERKAVELINGEN.

DE VENNOOTSCHAP RICHT ZICH OP **DRIE KLANTPROFIELEN**: DE STAAT, EUROPA EN/OF DE INSTITUTIONELE BELEGGERS VOOR DE GROTE KANTOORGEBOUWEN; PRIVÉ-KLANTEN VOOR DE AANKOOP VAN EEN RESIDENTIËLE GOED OF GROND EN PRIVÉ-KLANTEN DIE WILLEN BELEGGEN IN RESIDENTIËLE AANKOPEN.

STRATEGIE

DIVERSIFICATIE VAN DE ACTIVITEITEN

IMMOBEL oefende tot vandaag haar drie activiteiten uit in België, ontwikkelde het residentieel en het kantoorsegment in het Groothertogdom Luxemburg en de kantoormarkt in Polen, in gemengde projecten met een luik 'retail'. IMMOBEL heeft in 2014 voor het eerst geïnvesteerd in een residentieel project in Polen.

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

EVENWICHTIGE RISICOS

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

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

DIVERSIFICATIE

	BELGIË	LUXEMBURG	POLEN
KANTOREN	X	X	X
RESIDENTIEEL	X	X	X
VERKAVELINGEN	X		



VASTGOED ONTWIKKEL



VERDELING PORTFOLIO¹ PER LAND

16%
POLEN

13%
LUXEMBURG

71%
BELGIË

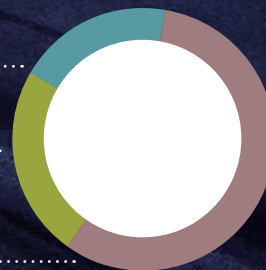


VERDELING PORTFOLIO¹ PER ACTIVITEIT

22%
VERKAVELINGEN

24%
RESIDENTIEEL

54%
KANTOREN



ING

1. Gebaseerd op de waarde van de voorraden op 31-12-2014.



BELGIË



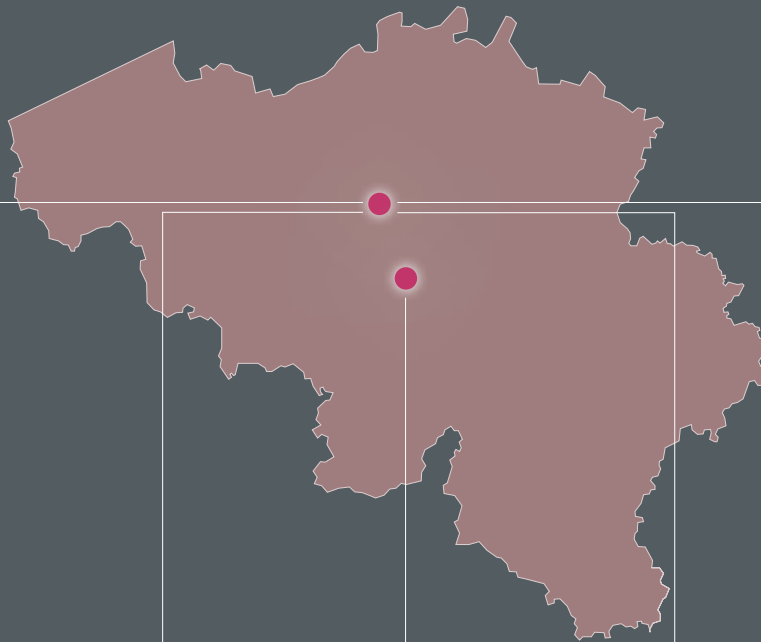
146 100 m²
OPPERVLAKTE
KANTOREN

2 570
WOONEENHEDEN

420 HA
VERKAVELINGEN¹

1. De aankopen onder voorwaarden zijn inbegrepen.

BELANGRIJKSTE PROJECTEN



THE BLACK PEARL
BRUSSEL
(EUROPESE WIJK)
11 000 m²



De bouw van dit "Voorbeeldgebouw 2012" werd in 2014 voltooid.

GATEWAY
ZAVENTEM
36 000 m²



Ideaal gelegen en volledig voorverhuurde kantoren in het hart van de luchthaven.

CHASTRE RUE DU CHÊNE
CHASTRE
42 KAVELS



Een nieuwe verkaveling in Waals-Brabant.

PARC SENY
BRUSSEL (OUDERGEM)
121 APPARTEMENTEN
2 PROFESSIONELE
RUIMTEN



Reconversie van kantoren naar appartementen.

BEL-AIR
BRUSSEL (STAD)
150 000 m²



Een nieuw leven voor een symboolgebouw in het centrum van Brussel met diverse functies.

DE MARKT REGISTREERDE TEKENEN VAN HERSTEL IN DE VRAAG NAAR KANTOORRUIMTE IN BRUSSEL IN 2014, HOEWEL HET GROOTSTE DEEL VAN DE JAARPRESTATIE HET GEVOLG WAS VAN DE TRANSACTIES VAN DE BELGISCHE PUBLIEKE SECTOR.

CONTEXT

KANTOREN¹

De huidige economische groei is onvoldoende om de vraag naar vastgoed vanuit de particuliere sector te stimuleren, maar de lichte daling van de huurwaarden voor gebouwen van kwaliteit lijkt vanaf het vierde kwartaal een stimulans te zijn voor het afsluiten van middelgrote transacties. Er zijn relatief weinig nieuwe speculatieve projecten opgeleverd, en deze zijn bijna uitsluitend gelegen in het CBD². Als gevolg daarvan vertoont de beschikbaarheid een neerwaartse trend in het CBD, maar in de rand blijft ze zeer hoog. Gedecentraliseerde wijken profiteren van meerdere reconversies van oude gebouwen en al blijft de beschikbaarheidsgraad ook daar nog hoog, toch is er een neerwaartse trend. De huurwaarden stonden de voorbije twee jaar onder druk, ook voor nieuwe gebouwen, en dus waren de marktomstandigheden gunstig voor huurders.

De context van lage rentevoeten op korte en lange termijn is zeer gunstig voor investeringen in vastgoed. De investeringsvolumes in België waren dus zeer hoog in 2014. We hebben transacties geregistreerd voor 3,32 miljard EUR, een stijging met 47% jaar op jaar en 22% boven het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. De vraag blijft voornamelijk geconcentreerd op “core” producten, maar we zien dat beleggers voortaan bereid zijn om meer risico te nemen. Dit wordt geïllustreerd door meerdere “non core” transacties van grote omvang. De rendementen dalen in alle beleggingscategorieën, maar ze zijn nog steeds aanzienlijk hoger dan in de meeste buurlanden.

+47%
MEER
INVESTERINGEN
IN BELGIË
IN 2014

DE HUURMARKT IN BRUSSEL

OPNAME

De huurmarkt in Brussel veerde weer op in 2014. De take-up ligt op 419 000 m², of 27% meer dan in 2013 en 5% hoger dan het 5-jarig gemiddelde. De Belgische overheid (lokaal en regionaal) was het meest actief op de markt, met zeer grote transacties zoals de voorverhuur aan Actiris van 34 000 m² in de Astrotoren (Noordwijk) en de voorverhuur aan de Vlaamse Gemeenschap van het project Meander, een nieuw project van 50 000 m² op Tour & Taxis, ook in de Noordwijk. De Belgische autoriteiten vertegenwoordigden zo 38% van de totale take-up, tegen gemiddeld 19% de afgelopen 10 jaar. De particuliere sector was veel minder actief, met slechts 53% van de totale take-up tegen gemid-

DE HUURMARKT IN BRUSSEL

	2013	2014	VOORUITZICHT 12 MAANDEN
Voorraad (miljoen m ²)	13,3	13,2	→
Totale opname (m ²)	331 000	419 000	→
Beschikbaarheidsgraad (%)	10,1%	10,3%	↘
CBD	5,9%	6,1%	↘
Buiten CBD	17,5%	17,8%	↘
Opleveringen (m ²)	223 000	88 000	↗
Tophuurprijs (EUR/m ² /jaar)	285	275	→
Topkwartielhuurprijs (EUR/m ² /jaar)	210	208	→
Gewogen gemiddelde huurprijs (EUR/m ² /jaar)	169	165	→

1. Bron: Jones Lang LaSalle.
2. Central Business District.

THE BLACK PEARL
Brussel
(Europese wijk)
– Art & Build



deld 65% in de afgelopen tien jaar. Het laatste kwartaal van het jaar vertoonde enige tekenen van verbetering bij de bedrijven, bijvoorbeeld met de huur door Dimension Data van 6 347 m² in het Light House in Diegem (rand). Dit herstel lijkt zich in de eerste weken van 2015 te bevestigen. Het gaat vooral om verhuizingen en niet om nieuwe aanvragen. De Europese instellingen waren dan weer beduidend minder actief dan de vorige drie jaar, met slechts één transactie, de huur in de vorm van vruchtgebruik van 15 000 m² in Livingstone II (Europese wijk) door het Trainingcentrum van de Europese Commissie. De bijdrage van de Europese instellingen bedroeg 4% in 2014, tegen gemiddeld 11% in de afgelopen tien jaar. Tot slot hebben we meerdere transacties geregistreerd met internationale instanties, zoals de Slovaakse ambassade, die 7 635 m² huurde in het Da Vincigebouw in de Europese wijk. Internationale administraties vertegenwoordigden 5% van de totale opname in 2014, wat aansluit op het tienjarig gemiddelde.

BESCHIKBAARHEID EN AANBOD

De beschikbaarheid steeg licht eind 2014 na verscheidene speculatieve opleveringen waaronder *The Black Pearl* en de C de Ligne. Ook kwam ongeveer 20 000 m² weer vrij in het Belmont-gebouw (Europese wijk), waar AXA uittrok. Op 31-12-2014 was 1 367 000 m² beschikbaar in Groot-Brussel. Dit komt neer op een beschikbaarheidsgraad van 10,3%. Een jaar eerder stond de beschikbaarheidsgraad op 10,1%. In het CBD bedroeg de beschikbaarheid eind 2014 in totaal 6,1%, tegen 5,9% een jaar eerder. We noteerden ook een kleine stijging tot 17,8% buiten het CBD, tegen 17,5% een jaar eerder. In de Rand was 22,7% van de gebouwen beschikbaar, de hoogste beschikbaarheidsgraad ooit. In de gedecentraliseerde wijken is de beschikbaarheid gedaald naar 13,6%, tegen 15% een jaar eerder. De geleidelijke correctie van de structurele leegstand in de gedecentraliseerde wijken is het resultaat van reconversies, die momenteel niet mogelijk zijn in de Rand om voornamelijk politieke redenen.

De opleveringen voor 2015 worden geschat op 136 000 m², waarvan 67 000 m² speculatief. Hiervan is 28 000 m² gelegen in de Vijfhoek, 31 000 m² in de Europese wijk en 8 000 m² in de gedecentraliseerde wijken. Geen enkele speculatieve oplevering wordt verwacht in de Rand in 2015. In deze wijk zou echter wel voor 23 000 m² speculatieve projecten kunnen opgeleverd worden in 2016. Volgend jaar worden in totaal 215 000 m² projecten opgeleverd, waarvan slechts 48 000 m² speculatief.

HUURPRIJZEN

In 2014 gingen de nominale huurprijzen licht achteruit. In het vierde kwartaal daalden de topkwartielhuurprijzen met 1% op jaarbasis, terwijl de gewogen gemiddelde huurprijzen met 2% slonken. Deze trend illustreert dat de marktomstandigheden gunstig zijn voor huurders. De "prime" huurprijzen daalden met 3,5% tot 275 EUR/m²/jaar.

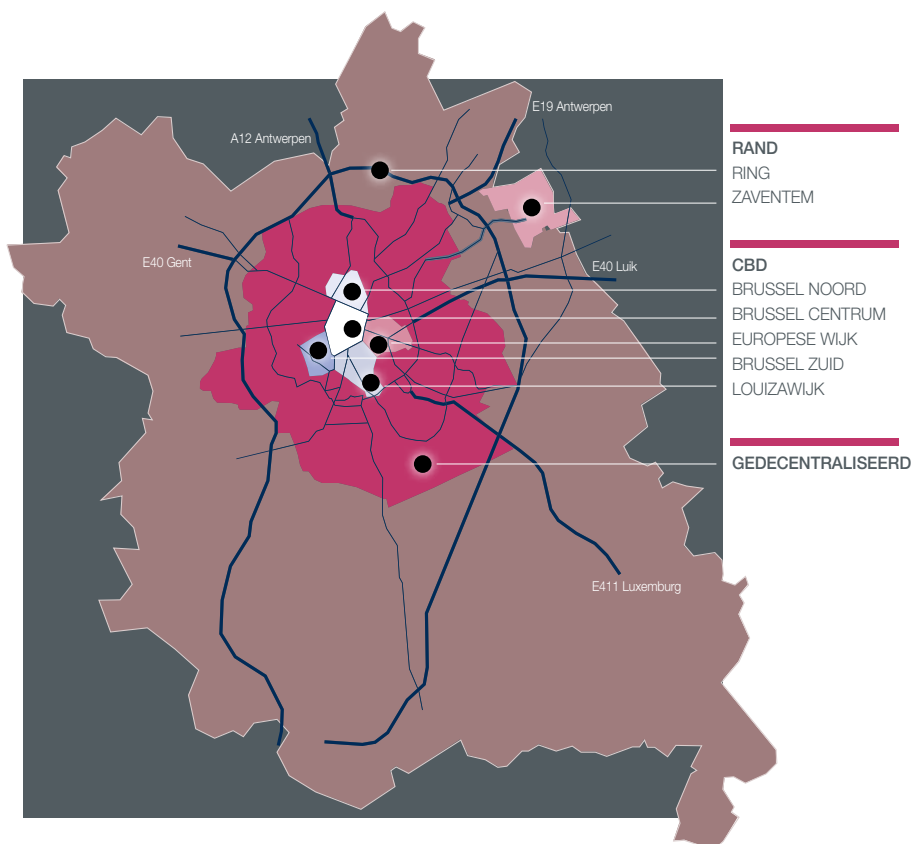
De 'incentives' bleven hoog. Uit de analyse van een selectie van transacties van het afgelopen jaar blijkt een gemiddelde delta van 15 tot 25% tussen de nominale huurprijzen en de economische huurprijzen, met een stabiliserende tendens in de wijken buiten het CBD en de eerste tekenen van een daling in het CBD.

VOORUITZICHTEN

Wij verwachten in 2015 belangrijke transacties vanwege de Europese instellingen. Waarschijnlijk zal in het eerste halfjaar ongeveer 50 000 m² worden opgenomen. Ook zouden de Brusselse regionale en lokale overheden belangrijke transacties kunnen uitvoeren, maar er is momenteel weinig zekerheid omtrent de uitkomst van deze transacties. De macro-economische prognoses voor 2015 en 2016 voorspellen geen beduidend herstel van de particuliere sector. Eind 2014 en begin 2015 zouden een aantal middelgrote transacties kunnen afgerond worden, zonder daarom de markt weer op het niveau van voor de crisis te brengen. Omdat speculatieve opleveringen zeer beperkt blijven, zal de beschikbaarheid weer beginnen te dalen, maar vooral in het CBD. In de Rand zou de leegstand de komende twee tot drie jaar hoog moeten blijven. Wij

schatten dat de beschikbaarheid in het CBD in 2016 onder 5% zou kunnen dalen. Voor alle wijken samen zou de beschikbaarheidsgraad de komende drie jaar boven 9% moeten blijven.

Mobiliteit en bereikbaarheid door een efficiënt openbaar vervoer zullen sleutelfactoren zijn bij de keuze van de bedrijven in het geval van verhuizing. Ook wordt aandacht besteed aan de efficiëntie van de werkplekken. De gemiddelde oppervlakte per werknemer vermindert, het gebruik van 'open space' wordt meer en meer verspreid bij vele soorten gebruikers en flex-desk oplossingen worden overwogen door een groeiend aantal bedrijven.



10,3%

GEMIDDELDE
LEEGSTAND
IN GROOT
BRUSSEL

INVESTERINGSVOLUME (MEUR)

	2013	2014	GEMIDDELD OP 10 JAAR	TREND 2015
Kantoren	1 262	2 144	1 506	↘
Industrie	201	239	224	↗
Retail	646	588	536	↗
Rusthuizen	120	183	153	→
Andere	31	166	112	→
Totaal	2 260	3 320	2 731	→

INVESTERINGSMARKT

INVESTERINGSVOLUME

Het totale investeringsvolume in België voor 2014 bereikte 3,32 miljard EUR, een stijging van 47% jaar op jaar en 22% boven het 10-jarig gemiddelde. De kantoorsector was veruit het meest actief met een volume van 2,14 miljard EUR, of 70% meer dan in 2013 en 42% hoger dan het 10-jarig gemiddelde. Er werden een aantal zeer grote transacties genoteerd, onder meer de verkoop van de North Galaxy aan ATP en AXA (de grootste transactie ooit met één enkel actief in België), de verkoop van Covent Garden aan Hannover Leasing en een Aziatisch investeringsfonds en de verkoop van Kievitplein in Antwerpen aan AG Real Estate. De investeringen in winkelvastgoed daalden met 9% op jaarbasis tot 588 miljoen EUR, maar liggen 10% boven het 10-jarig gemiddelde. De grootste retailtransactie van het jaar was de aankoop door Wereldhave België van het Kortrijk Ring Shopping Center voor 108 miljoen EUR. De industriële vastgoedsector kende een uitstekend jaar, met een investeringsvolume van om en bij 239 miljoen EUR, of 26% meer dan in 2013. Deze verbetering is grotendeels te danken aan een toename van de liquiditeit van de markt die tot hiertoe eerder beperkt bleef.

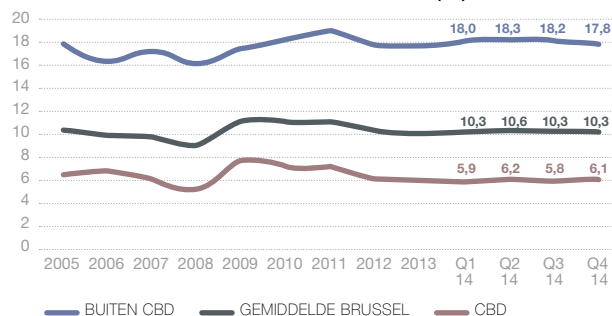
Voor alle activaklassen samen is Brussel en zijn Rand veruit de meest actieve regio van het land, met 60% van het investeringsvolume. Vlaanderen volgt met 37% en Wallonië met 3%.

In 2014 zagen we een verandering in de houding van investeerders ten aanzien van risico's: over de periode 2009-2013 betref 80% van alle investeringstransacties producten van het type "core". In 2014 daalde dit percentage tot 70%, de rest bestaat uit opportunistische en 'value-added' transacties. Sinds medio 2014 zijn de 'non-core' transacties niet langer beperkt tot winkelvastgoed of kleine transacties. Zo was één van de belangrijkste transacties van het jaar de verkoop

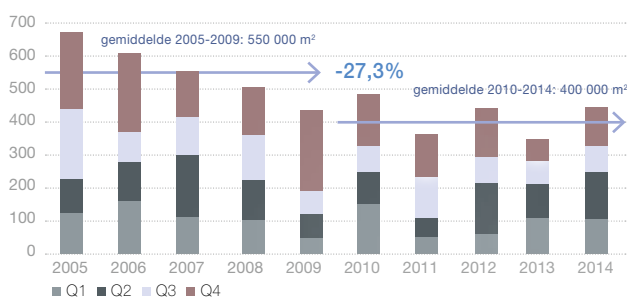
van Pegasus Park aan Ares Management voor 83 miljoen EUR. Dit tweedehands gebouw in de Brusselse Rand heeft een beschikbaarheidsgraad van nog ongeveer 20%. Een ander vergelijkbaar voorbeeld is de verkoop van het Manhattan Center in de Noordwijk aan het Britse investeringsfonds Victory, voor een bedrag van 70 miljoen EUR.

De investeerders in België worden internationaler. Het aandeel van de Belgische beleggers is afgenomen van 68% in 2009-2013 tot 58% in 2014. De Denen staan op de tweede plaats met 10% van het totale volume dankzij de acquisitie van de North Galaxy. Duitse beleggers hebben bijgedragen tot 10% van het volume, tegenover gemiddeld 15% over de laatste 5 jaar. Franse beleggers volgden met 4,8%, terwijl de Aziatische investeerders 4,7% vertegenwoordigden. Amerikaanse beleggers zijn ook terug in België, met 4% van het totale volume. Institutionele beleggers zoals pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen domineren de markt met 41% van het totale volume. De REIT's (waaronder B-REIT's) volgen met 17% en particuliere beleggers met 16%. Gemeenschappelijke beleggingsfondsen ("pooled funds") vertegenwoordigden 14%.

EVOLUTIE VAN DE BESCHIKBAARHEID (%)



OPNAME PER KWARTAAL (DUIZENDEN M²)



RENDEMENT

In Brussel staan de rendementen voor hoogwaardige kantoren met standaard huurcontracten onder neerwaartse druk in het CBD. De prime yields schommelen momenteel tussen 5,75% en 6,50%, een daling met 5 basispunten tegenover 2013. Buiten het CBD zijn er meer transacties dan in de voorgaande jaren en de liquiditeit neemt toe. Hoogwaardige gebouwen die goed verhuurd zijn, worden verhandeld tussen gemiddeld 7,5% en 8%, maar vaak ook daarboven. In Antwerpen en Gent worden de beste gebouwen verkocht tussen 6,25% en 7,5%, 25 basispunten minder dan een jaar geleden. De rendementen voor kantoorgebouwen met lange huurcontracten in België staan ook onder druk en kunnen dalen tot onder de grens van 5%.

41%

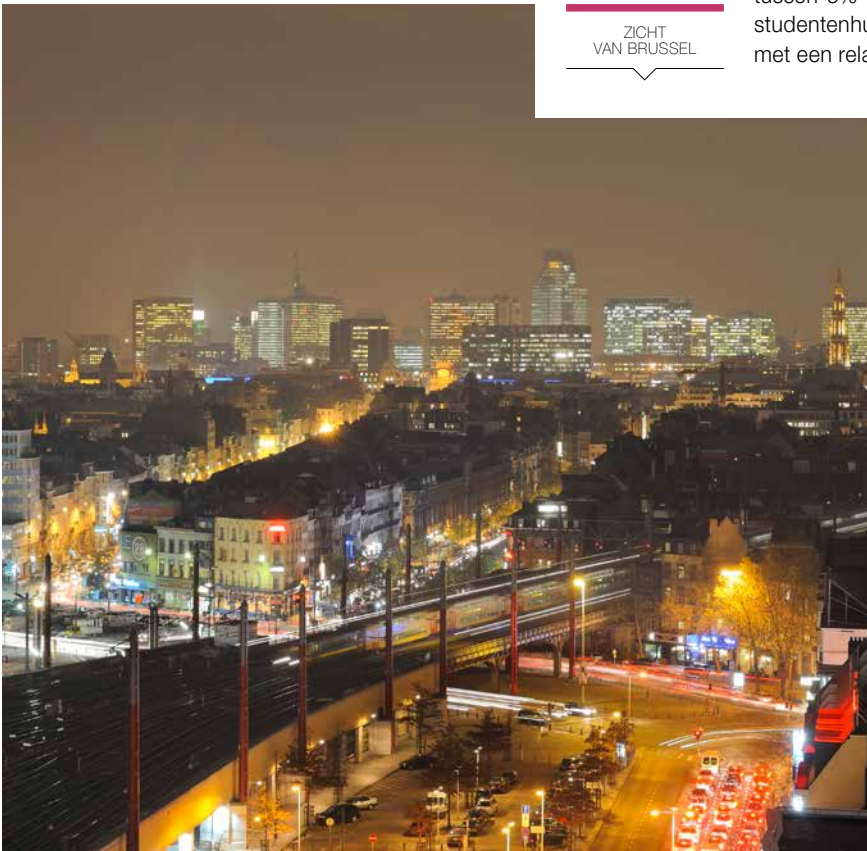
VAN DE INVESTEERDERS
ZIJN INSTITUTIONELEN,
TYPE PENSIOENFONDSEN
EN VERZEKERINGS-
MAATSCHAPPIJEN.

Prime yields voor industriële gebouwen bleven stabiel op 7% in 2014, maar staan ook onder neerwaartse druk.

De vraag naar winkelvastgoed bleef hoog in 2014, waardoor de rendementen voor winkels daalden (tot 4%, tegen 4,25% een jaar eerder). Voor bijzonder goede locaties in grote Belgische steden is het gebruikelijk om zelfs rendementen onder 4% te verkrijgen. Voor shopping centers bleven de rendementen stabiel op 5% terwijl voor baanwinkels rendementen onveranderd bleven tussen 6 en 7,5%, met neerwaartse druk.

De markt voor rusthuizen en de liquiditeit van deze markt zijn vrij recent. Rendementen worden geschat tussen 5% en 6,50%. Hetzelfde rendement geldt voor studentenhuizen. Dit marktsegment is eveneens recent met een relatief lage liquiditeit.

ZICHT
VAN BRUSSEL



ELLIPSE
Brussel (Schaarbeek)
- Art & Build - Montois
Partners Architects

VOORUITZICHTEN 2015

De aanzienlijke liquiditeiten waarover pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen beschikken, die traditioneel investeren in vastrentende effecten die zijn uitgegeven door overheden of bedrijven, zouden zich kunnen oriënteren naar vastgoed, dat een beter rendement biedt dan obligaties, met een vaak lagere volatiliteit dan aandelen. De macro-economische context toont geen tekenen dat een significante stijging van de langetermijnrente in het vooruitzicht ligt, waardoor de vraag naar vastgoed hoog zal blijven. Bovendien kan het aanzien-

+5%
ACTIVITEIT
IN 2014

THE BLACK PEARL
Brussel
(Europese wijk)
- Art & Build



GATEWAY
Zaventem –
Jaspers-Eyers
Architects - A2RC



lijke renteverskil tussen België en enkele andere Europese landen voor kantoren, winkelcentra en logistiek, betekenen dat er meer internationale beleggers interesse zullen tonen voor de Belgische markt. De premie voor 'non-core' producten zou beleggers er ook toe kunnen aanzetten om risico's te nemen. Verwacht wordt dan ook dat het investeringsvolume in 2015 vergelijkbaar zal zijn met dat van 2014, met een forse toename van het aandeel van winkelvastgoed als gevolg van de verwachte afronding van een aantal grote transacties in winkelcentra.

De rendementen van 'prime' producten in alle activa-klassen zullen naar verwachting verder dalen in 2015. Het is ook waarschijnlijk dat de rendementen van producten die niet voldoen aan deze criteria ("core" in secundaire locaties of "non-core" op goede locaties) eveneens zullen dalen in 2015.

Tot slot zijn wij van mening dat het aantal transacties met betrekking tot de herontwikkeling van kantoren hoog zal blijven, vooral met als doel om ze te herontwikkelen tot residentieel vastgoed in het midden- tot topsegment, rusthuizen of scholen. De winstgevendheid van dit type transactie is onderworpen aan de aankoop prijs van het onroerend goed en de kosten om het vastgoed om te vormen voor zijn nieuwe gebruik. Strenge selectiviteit is hier dus geboden, onder meer inzake locatie.

2014 WERD GEKENMERKT DOOR EEN GROEI VAN DE ACTIVITEIT MET 5%. ACHTER DIT GROEIpercentage SCHUILEN ECHTER GROTE VERSCHILLEN PER GEWEST. HET VLAAMS EN HET WAALS GEWEST NOTEERDEN EEN STIJGING VAN RESPECTIEVELIJK 7,6% EN 3,9%, TERWIJL DE ACTIVITEIT IN HET BRUSSELS GEWEST MET 7,8% SLONK.

RESIDENTIEEL¹



DE ACTIVITEIT IN 2014

Deze algemene activiteitsgroei lijkt het resultaat van drie factoren:

- De onzekerheid over de woonbonus, waardoor kandidaten sneller een overwogen koop sloten;
- De lage hypotheekrentes die schuld aantrekkelijker maken, ook al mogen de kandidaat-leners de gevraagde eigen inspanning niet onderschatten;
- Het lage rendement op spaartegoeden, dat spaarders/beleggers aanzet om meer rendabele alternatieven te zoeken, zoals vastgoed.

De fikse verhoging in Vlaanderen is te verklaren door de aangekondigde wijzigingen in verband met de woonbonus, die in 2015 een veel kleiner voordeel zal opleveren. Kandidaat-kopers haastten zich dus om nog in 2014 te kopen (in het vierde kwartaal van 2014 ging het aantal transacties bij de notarissen steil naar boven).

BELLA VITA
Waterloo –
FCM Architects -
Baudouin Courtens
& Associés

De bevoegdheden voor de woonbonus zijn sinds 1 januari 2015 regionaal. De markt liep dus blijkbaar sterk vooruit op deze wijziging, vooral in Vlaanderen. Het lijkt erop dat het gevolg van deze wijziging inzake de woonbonus onderschat werd. Een aantal recente studies toonden aan dat de nieuwe ingevoerde stelsels het leenvermogen daadwerkelijk zullen aantasten. In Vlaanderen zullen alle ontleners getroffen worden, terwijl in Wallonië en Brussel enkel de ontleners van wie de vergoedingen meer dan 40 000/45 000 EUR per jaar bedragen, momenteel betrokken zijn.

De fors geringere activiteit in Brussel zou toe te schrijven zijn aan de grotere tijdsduur tussen het ondertekenen van het verkoopcompromis en het verlijden van de aktes, naar aanleiding van de nieuwe bepaling sinds augustus die oplegt dat de verkoper alle stedenbouwkundige inlichtingen moet overmaken bij het compromis en niet meer bij de akte.

1. Bron: Latour & Petit en Baromètre des Notaires.



DUINENZICHT
Bredene
- Berkeim

UNIVERSALIS PARK
Brussel (Elsene) -
Art & Build



DE PRIJZEN IN 2014

Hoewel de activiteit aandikte, bleven de prijzen toch globaal stabiel, dankzij een groot aanbod van panden.

Volgens de laatste barometer van de notarissen, in 2014

- Steeg de gemiddelde verkoopprijs van huizen in België met 0,3%;
- Daalde de gemiddelde verkoopprijs van appartementen in België met 1,4%.

In het Brussels Gewest verhuut de ogenschijnlijke globale stabiliteit de verminderde prijs van de appartementen en de verhoogde prijs van huizen.

- De verkoopprijs van huizen in Brussel verhoogde met 6,3% tot 436 000 EUR;
- De verkoopprijs van appartementen in Brussel daalde met 4,3% naar 218 000 EUR (behalve voor nieuwbouw waarvan de prijzen stabiel bleven).

DE MARKT VAN DE APPARTEMENTEN IN HET BRUSSELS GEWEST

Het Brussels Gewest beschikt over het grootste percentage vastgoed dat meer dan 30 jaar geleden gebouwd werd. In verhouding worden ook in Brussel de meeste nieuwe woningen gebouwd. De toekomstige behoeften blijven geraamd op 4 000 tot 6 000 nieuwe eenheden per jaar (+ 120 000 inwoners in 2020).

De belangstelling voor 'secundaire' energievretende en te renoveren gebouwen neemt af. Kandidaat-kopers houden sterk rekening met de kosten voor de renovatie van een appartement, maar ook met de kostprijs op langere termijn voor de renovatie van het gebouw en met de maandelijkse lasten.

PRIJSONTWIKKELING

	2013	2014	EVOLUTIE 2015
Huis			
België	234 686	233 000	↗
Vlaanderen	252 864	250 000	↗
Wallonië	175 796	176 000	↘
Brussel	448 923	410 000	↗
Appartement			
België	201 295	204 101	↘
Vlaanderen	206 036	204 402	↗
Wallonië	157 002	155 000	↗
Brussel	214 113	228 000	↘

De nieuwbouwmarkt wekt nog altijd veel belangstelling. 2014 toonde duidelijk het verschil aan tussen nieuwbouw en panden op de secundaire markt.

Gezien de bovenstaande opmerkingen over de veroudering van de bestaande gebouwen in Brussel, waar de energienormen alsmaar verstrengen, lijkt het erop dat de nieuwbouwmarkt zich zal blijven ontwikkelen.

Natuurlijk moeten vraag en aanbod op elkaar afgestemd worden. Wat het aanbod betreft, nam het aantal bouwvergunningen voor nieuwe woningen volgens de barometer van de notarissen over de eerste drie kwartalen van 2014, met 18,6% toe in België (+25% in Vlaanderen, +6,2% in Wallonië, maar wel -18,3% in Brussel). Is dit het teken van verzadiging op de Brusselse markt, ten opzichte van zijn absorptievermogen? We moeten ons die vraag stellen, gezien het aantal aangekondigde projecten in bepaalde zones.

Wat de verkoopprijzen van nieuwe appartementen in het Brussels Gewest betreft, merken we weinig evolutie ten opzichte van 2013:

- Gemiddelde prijzen per vierkante meter, die nog altijd tussen 2 500 EUR en 3 000 EUR liggen in zones die standaard belangstelling wekken;
- In de meer gevraagde wijken, met projecten van kwaliteit, schommelt de gemiddelde prijs tussen 3 000 en 3 500 EUR;
- Voor de meest geëerde locaties (geen enkele hinder, handelszaken en openbaar vervoer in de onmiddellijke nabijheid, gebouwen op menselijke schaal, grote terrassen, enz.), met vastgoed waarvan de afwerkingskwaliteit hoger ligt, klimmen de prijzen naar 4 000 EUR/m² of zelfs nog iets meer. Wel duurt de commercialisering soms langer.

VOORUITZICHTEN VOOR 2015

- Deloitte voorspelt een stabiele residentiële vastgoedmarkt, zowel wat activiteit als wat prijzen betreft;
- De laatste voorspellingen van S&P wijzen op een algemene daling van -3,5% in 2015 en van -2,5% in 2016;
- ING bank kondigt ook een algemene prijsdaling van 1,5% aan in 2015, wat voornamelijk te maken heeft met de afschaffing van de woonbonus. Deze daling zou nog meer uitgesproken kunnen worden in 2016-2017 door de potentiële stijging van de rentevoeten en van het beschikbare spaarvolume.

BESLUITEN

Algemeen stellen wij vast dat de Belgische markt zeer stabiel blijft. De toekomst kan met gemoedsrust tegemoet gezien worden, te meer daar de rentevoeten stabiel en laag blijven.

- De neergaande tendens van oud vastgoed werd beklemtoond, vooral voor appartementen in mede-eigendommen, waar de lasten hoog liggen;
- De belangstelling voor nieuwbouw blijft groot, maar niet voor gelijk welke prijs; ook al gaan nicheproducten soms voor zeer hoge waarden van de hand.

-3%

ALGEMENE
GEMIDDELDE
DALING IN
VASTGOED IN
2016 VOORZIEN
DOOR S&P

GEORG GRARD
Oostduinkerke –
2.12 Architecten
bv ovv bvba



VERKAVELINGEN¹

In eerste negen maanden van 2014 werd een totale oppervlakte van 1 209 ha verkocht, tegen 1 346 ha voor dezelfde periode in 2013. Dit cijfer slinkt al enkele jaren op rij.

De totale omzet uit de verkoop van bouwgrond bleef sinds vele jaren vrij stabiel, maar het aantal transacties verminderde in negen jaar tijd met ongeveer 40% en de verkochte oppervlakte met 35%. Meteen stegen de prijzen per vierkante meter in de voorbije negen jaar met meer dan 50%. Die verhoging bleef ook in 2014 aanhouden.

Het is te verwachten dat het aantal transacties voor het vierde kwartaal van 2014 een stuk hoger zal liggen, vooral in het Vlaams Gewest dat vooruit liep op de wijziging in de fiscale regelgeving (woonbonus). In 2013 werd datzelfde verschijnsel al vastgesteld. In het laatste kwartaal van 2013 alleen al, werd 37% van de jaaromzet geboekt.

2014 zou dus gekenmerkt kunnen worden door een stabiel transactievolume en een prijsstijging van ongeveer 5%.



VOOR DE
GEMIDDELDE
PRIJS VOOR
DE TE
VERKAVELLEN
TERREINEN IN
15 JAAR

De prijzen voor bouwgrond blijven dus stijgen, ook al is de inflatie omzeggens nul.

In 2014 droeg de gedurige daling van de hypotheekrentes zeker bij tot de goede houding van de markt. Door de schaarste, de lange en dure procedures om een vergunning te krijgen, zal de stijgende tendens van de voorbije jaren waarschijnlijk niet aanzienlijk veranderen.

Er zijn nog altijd grote verschillen tussen de gemiddelde prijzen per vierkante meter in de drie gewesten. Het Waals Gewest, Waals-Brabant uitgezonderd, is een stuk goedkoper dan de twee andere. De gemiddelde prijs en zijn evolutie in het Brussels Gewest moeten wel afgewogen worden tegen het gering aantal transacties.

Voor de eerste drie kwartalen van 2014 kan het verschil tussen het Vlaams en het Waals Gewest als volgt samengevat worden: de verkochte oppervlaktes in het Waals Gewest vertegenwoordigen 51% van het totaal aantal uitwisselingen, of 613 ha (en dus 49% voor het Vlaams Gewest – of 594 ha), voor 22,7% van de waarde (tegen 77,3% voor het Vlaams Gewest). Daaruit blijkt een prijsverschil per m² van ongeveer 1 tot 3,5.

GEMIDDELDE PRIJS/M ² (EUR)	1992	2000	2005	2011	2012	2013	2014
Vlaams Gewest	25,63	55,06	110,77	156,51	165,34	169,31	183,65
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	156,27	166,91	235,04	437,37	410,95	585,81	896,26
Waals Gewest	14,06	18,27	32,5	48,74	48,99	30,97	54,35
België	23,42	38,54	71,27	102,57	105,10	111,58	117,45

1. Informatie over de eerste drie kwartalen van 2014, bron: STATBEL, FOD Economie.

TIJDENS DE EERSTE DRIE KWARTALEN VAN 2014 (DE ENIGE OFFICIËLE GEGEVENS WAAROVER WIJ BESCHIKKEN) LAG HET AANTAL TRANSACTIES VOOR BOUWGROND OP 10 389, TEGEN 11 674 VOOR DE EERSTE DRIE KWARTALEN VAN 2013.



EKEREN

LONGCHAMPS
Egezhée



Het aantal bouwvergunningen zal voor 2014 (eerste drie kwartalen) waarschijnlijk iets hoger liggen dan in 2013 (ongeveer 5%), maar het aantal vergunde woningen neemt toe met ongeveer 19%. Daaruit blijkt dat het aantal vergunde appartementen over de periode flink toenam (ongeveer 23%). Het aantal vergunningen voor eengezinswoningen stijgt met zowat 13%.

In het Vlaams Gewest betreft 60% van de vergunde woningen appartementen. In het Waals Gewest zakt dit aandeel naar 53%. En tot slot ligt 76% van het totale aantal vergunde woningen tijdens deze periode (43 171) in het Vlaams Gewest.

Voor heel 2013 werden 23 822 vergunningen afgeleverd, 48 990 voor woonruimte, 27 953 voor appartementen en 21 037 voor eengezinswoningen.

Wat de regelgeving betreft, werd de CoDT (Code de développement territorial – Wetboek van territoriale

ontwikkeling), die het CWATUPE (Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Patrimonium en Energie) moest vervangen, op het eind van de legislatuur 2014 goedgekeurd. Het wetboek zou op 1 januari 2015 van kracht worden, maar die datum is alweer verschoven naar 1 oktober 2015.

In het Brussels Gewest trad een nieuwe regelgeving over de stedenbouwkundige lasten in voege. Voor het eerst kunnen deze ook geheven worden op gebouwen bedoeld voor huisvesting. De nieuwe EPB-regelgeving, die de passiefnorm oplegt voor elke woningbouwvergunning die vanaf 1 januari 2015 aangevraagd wordt, is nu ook van toepassing.

DIT COMPLEX EN GROOTSCHALIG PROJECT, DAT IN PARTNERSCHAP WORDT GEREALISEERD, BIEDT EEN ONTWIKKELINGSPOTENTIEEL VAN ONGEVEER 150.000 M². DE ONTWIKKELING ZELF BESTAAT UIT VIER FASEN: 2 VOOR KANTOREN (WAARONDER DEZE DIE IN 2014 WERD VERKOCHT) EN 2 VOOR WONINGEN EN DIENSTEN, WAARONDER EEN SCHOOL, KINDEROPVANG, DE RESTAURATIE VAN DE PECHÈRE-TUIN IN ZIJN OORSPRONKELIJKE VORM, ENZ.

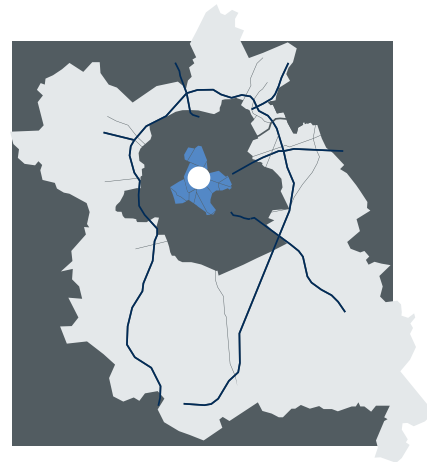


BEL-AIR



DE REALISATIE IN
ENKELE CIJFERS

5 ha
150 000 m²
2021
VOORZIENE EINDE



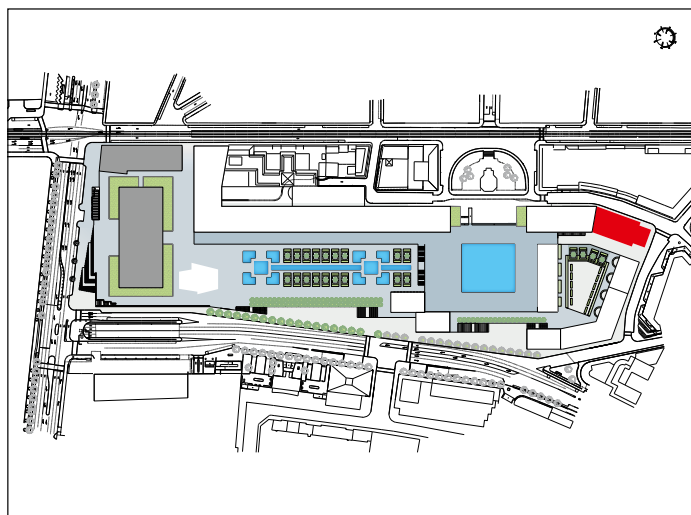
Deze site zoomt in op de stadsmens. Iemand die zich niet stoort aan vis-à-vis en die volop meedraait in de dynamiek van een stad. Want Bel-Air brengt een stuk stad weer tot leven, daar gaat het hier om. Het project zal een sneeuwbaaleffect hebben. Buiten het vroeger Rijksadministratief Centrum zal de hele Koningsstraat anders gaan ogen.



Bel-Air, dat is van alles wat. Wat stedenbouw, een beetje landschapsarchitectuur, de koppeling van functies, diverse reliëfs, herbesteding, renovatie. Het is een project waar zeer veel actoren bij betrokken zijn en dat uiteraard technische problemen stelt omdat er gewerkt wordt op een vloer

met daaronder parkeergarages die nog in gebruik zijn. En laten we ook niet vergeten dat het zich pal naast de Noord-Zuidverbinding bevindt. Wie recht op zijn doel af wil gaan, mikt maar beter juist.

Philippe Verdussen
(Archi 2000)
Jaspers-Eyers
Architects



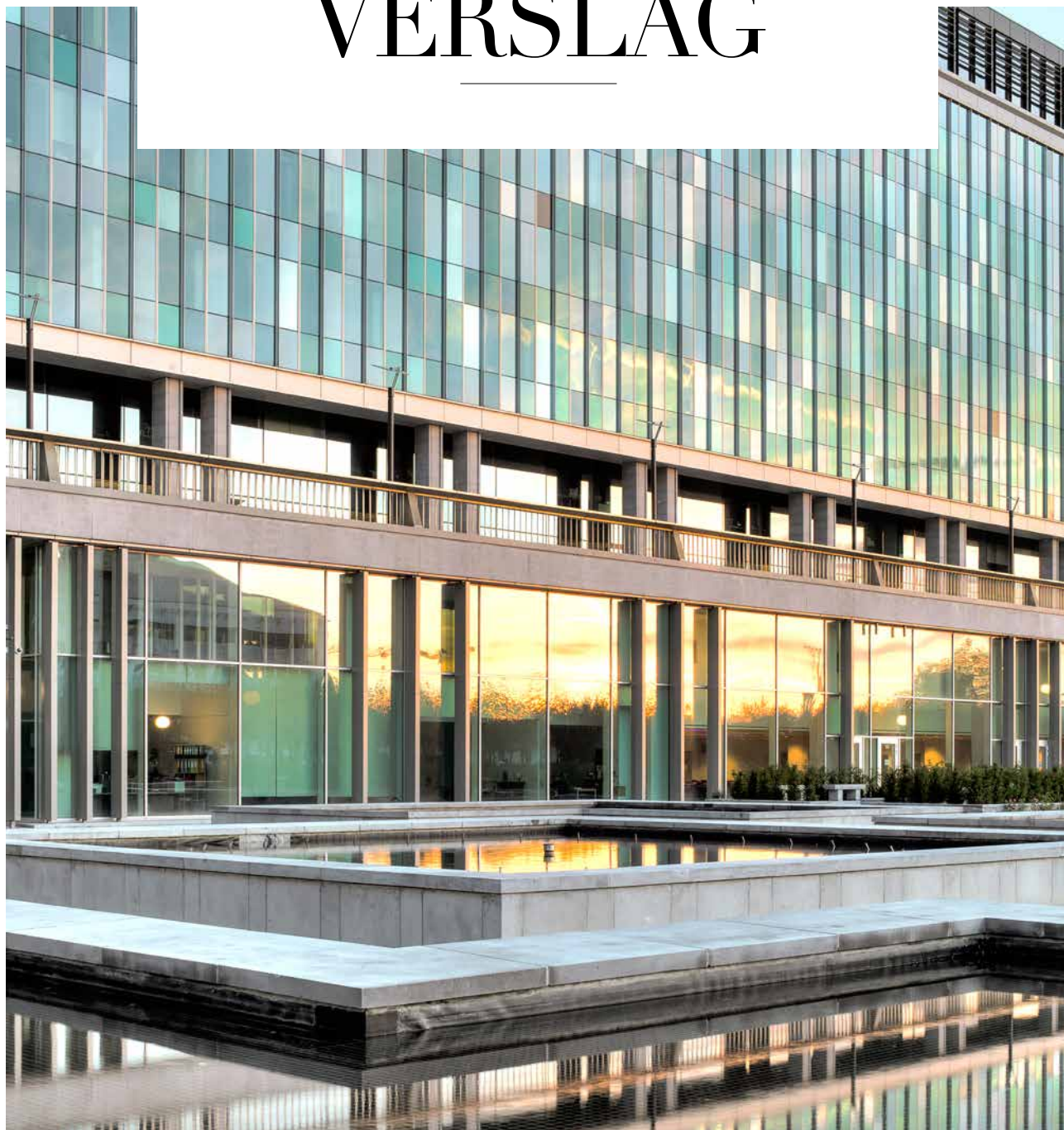
EEN TOTAAL VAN

500

WOONEENHEDEN
VOOR HET GANSE
PROJECT



ACTIVITEITEN- VERSLAG



DE KANTOORMARKT IS EEN BELANGRIJKE PIJLER IN DE ONTWIKKELINGS-STRATEGIE VAN IMMOBEL. DE ONDERNEMING GEEFT VOORRANG AAN DE BOUW VAN VOORBEELDGEBOUWEN DIE AAN DE STRENGSTE ARCHITECTURALE, TECHNISCHE EN MILIEUNORMEN BEANTWOORDEN.

KANTOREN

IMMOBEL heeft zich altijd ingespannen om vooruit te lopen op de nieuwe standaarden, om baanbrekend te zijn in haar vak.

De onderneming ziet er ook op toe om haar locaties zorgvuldig te selecteren, zodat ze aanwezig is op die plaatsen die grotere opportuniteiten bieden voor ontwikkeling, die goed bereikbaar zijn en waar de interacties met het stedelijk weefsel optimaal zijn. Historisch heeft IMMOBEL meestal gekozen voor een centrale ligging, in de zogenoemde CBD's.

Hieronder worden de projecten belicht die in 2014 een stempel drukten op de activiteit van IMMOBEL. Een uitgebreider overzicht van de huidige projecten in de portefeuille (op 31-12-2014) is te vinden op pagina 54.

BEL-AIR 1 EN 2: EEN NIEUW LEVEN VOOR EEN SYMBOOLGEBOUW VAN HET BRUSSELS STADSCENTRUM

DE 79 500 M² KANTOREN DIE EIND 2013 VOLTOOID WERDEN, ZIJN VERKOCHT EN VOLLEDIG IN GEBRUIK GENOMEN DOOR DE FEDERALE POLITIE; 9 500 M² AANGRENZENDE KANTOORRUIMTE WERD ONLANGS AFGEWERKT

Dit complex en grootschalig project, dat voor 40% in een partnerschap wordt aangehouden, biedt een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 150 000 m². De ontwikkeling zal in vier fasen gebeuren, twee voor kantoren (waaronder deze) en twee voor woningen, diensten, enz.

Deze eerste fase van 79 500 m² bovengronds werd afgewerkt en eind 2013 opgeleverd aan de huurder (de Regie der Gebouwen) en de gebruiker, de Federale Politie. Het huurcontract van 18 jaar vast is ingegaan op 1 januari 2014. De NV RAC1, die eigenaar is van deze eerste fase, werd op 10 maart 2014 overgelaten aan Hannover Leasing en aan haar Aziatische partner, na de voorlopige oplevering aan de gebruiker en aan de overnemer.

De tweede kantoorfase vertegenwoordigt ongeveer 9 500 m² bovengronds. De werken zijn afgelopen en de

voorlopige oplevering is gepland voor het eerste halfjaar van 2015. Er werden al stappen gezet met het oog op de verkoop en verhuur.

Zo hebben IMMOBEL en haar partner een gebouw dat symbool staat voor het centrum van Brussel (het vroeger Rijksadministratief Centrum) herontwikkeld en een onmisbare link gelegd tussen de boven- en de benedenstad. Tegelijk biedt het een hele reeks gemengde functies: openbare ruimtes, gemeenschappelijke voorzieningen, handelszaken, kantoren en woonruimtes, de renovatie van de Péchère-tuin, enz.

150 000 m²

ONTWIKKELINGS-
POTENTIEEL VOOR
HET BEL-AIR-PROJECT

BRUSSELS TOWER: EEN ONTWIKKELINGS- POTENTIEEL IN DE NOORDWIJK

DE VOORVERHUUR LOOPT VERDER

De vergunningen waarover IMMOBEL en haar partner voor 50% beschikken, maken een ontwikkeling van 59 600 m² kantoren mogelijk, midden in de Noordwijk, langs de Albert II-laan.

2014 werd gekenmerkt door gedeeltelijke afbraak- en grondwerken en ook door de nodige stappen met het oog op voorverhuur, die elke ontwikkeling voorafgaat.

Anderzijds finaliseert IMMOBEL de overname van de 50% participatie van haar partner in dit project en evalueert ze de verschillende en mogelijke opties voor dit dossier, zoals de verhuur van het bestaande project of de ontwikkeling van een nieuw concept dat kantoren, retail en diensten omvat.

De nieuwe kantoren zijn ideaal gelegen, bieden een groot herontwikkelingspotentieel en zullen aan de jongste architecturale en milieueisen voldoen.

GATEWAY: IDEAAL GELEGEN KANTOREN IN HET HART VAN DE LUCHTHAVEN

DE WERKEN STARTTEN IN MEI 2014

Het project is gelegen op de site van de luchthaven Brussel-Nationaal in Zaventem, naast de vertrekkerterminal. Het bestaat uit een zware renovatie en nieuwe constructies in de zone van de oude 'Terminal 58', voor de ontwikkeling van in totaal ongeveer 34 000 m² kantoren met hoge standing en de BREEAM-certificatie 'very good'.

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

De goedkeuringen en vergunningen werden afgeleverd en de bouw startte in mei 2014.

Het verkoopproces loopt momenteel.

IMMOBEL en haar partner voor 50% begonnen zo met de duurzame reconversie die spoort met het originele concept van een uniek gelegen goed in het hart van een luchthaven en boven een treinstation. Ook zal een opmerkelijk atrium deze nieuwe kantoren kenmerken.

THE BLACK PEARL: EEN NIEUW PASSIEF GEBOUW MET EEN BIJZONDER DESIGN, PAL IN HET CBD

DE BOUW VAN DIT 'VOORBEELDGEBOUW 2012' WERD IN 2014 VOLTOOID

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

Het project bestond uit de afbraak van een oud bestaand gebouw en de heropbouw van een nieuw geheel van ongeveer 11 000 m², dat beantwoordt aan de hoogste architecturale, technische en milieueisen.

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

De bouwwerken werden in oktober 2014 voltooid met de voorlopige oplevering.

De onderhandelingen inzake de huur van de volledige oppervlakten, lopen met een kandidaat voor lange termijn gebruik. De onderhandelingen voor de verkoop zijn afhankelijk van de verhuring.

THE BLACK PEARL
Brussel
(Europese wijk)
- Art & Build



GATEWAY
Zaventem -
Jaspers-Eyers
Architects - A2RC

RESIDENTIËLE ONTWIKKELING IS EEN ONMISBAAR BESTANDDEEL IN HET VAK VAN IMMOBEL, DAT IN DE VOORBIJE JAREN ALSMAAR BELANGRIJKER WERD. VANDAAG STAAT HET CENTRAAL IN HAAR ONTWIKKELINGSSTRATEGIE.

RESIDENTIEEL

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

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

In 2014 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de huidige projecten in portefeuille (op 31-12-2014) is te vinden op pagina 55.

BEL-AIR 3: HET OUDE RIJKSADMINISTRATIEF CENTRUM VERWELKOMT BINNENKORT ZIJN EERSTE BEWONERS

DE BOUW VAN DE 77 APPARTEMENTEN STARTTE IN 2014 EN DE COMMERCIALISERING LOOPT AL GOED

Na de voltooiing van de herontwikkeling van de kantoren van het vroeger Rijksadministratief Centrum (zie *Bel-Air 1* en *2* hierboven), startten IMMOBEL en haar partner in 2014 met de bouw van de eerste fase van appartementen (77) van middelhoge standing van het hoger segment. Het residentiële luik zou op termijn met fase 4, zowat 500 eenheden moeten omvatten.

De commercialisering startte na de zomer 2014 en tegen het eind van het jaar waren alle zes verkoopaktes getekend.

De eerste bewoners zouden eind 2015 hun intrek moeten nemen.

IMMOBEL en haar partner gaan zo verder met de herontwikkeling van een symbolische site in Brussel centrum, met de invoeging van een residentiële ontwikkeling in fasen. Deze eerste etappe van residentiële constructies zal mogelijk maken dat er weer bewoning is in deze ruimte waar vroeger enkel kantoren te vinden waren.

BELLA VITA: EEN UITZONDERLIJKE LIGGING VOOR EEN NIEUWE MANIER VAN LEVEN

COMMERCIEEL SUCCES VOOR DIT NIEUW INTERGENERATIONEEL SUCCES IN HARTJE WATERLOO

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

Deze site, waarvan een groot deel beschermd is, wordt momenteel omgebouwd tot een intergenerationeel residentieel geheel. De bewoners zullen ook kunnen genieten van medische of paramedische voorzieningen, een rust- en verzorgingstehuis, kinderopvang, buurtdiensten, enz.

Van de 269 wooneenheden werden 23 verkoopaktes getekend in 2014. Dat brengt het totaal aantal woningen/appartementen dat eind 2014 verkocht is op 123.

Eind 2014 is ongeveer de helft van de werken die in 2013 startten, voltooid.

Zo gaan IMMOBEL en haar partner verder met de ontwikkeling van een vernieuwend intergenerationeel concept dat op deze schaal tot nu toe uniek is in België. Het zal een mix bieden van (nieuwe of grondig gerenoveerde) woningen en diensten van alle aard. Meteen wordt een volledig nieuwe wijk aangelegd tussen het station en het stadscentrum van Waterloo.

269

WOONEEN-
HEDEN VOOR
HET
BELLA VITA-
PROJECT



GROENE HOND
Brussel
(Sint-Pieters-Woluwe)
– MDW Architecture

BOURGEOISHOF: EEN NIEUWE ONTWIKKELING IN HET HART VAN SINT-AGATHA-BERCHEM

79 NIEUWE APPARTEMENTEN IN AANBOUW

Deze residentiële promotie, die uitgevoerd wordt in partnerschap met Citydev, betreft 79 appartementen, waarvan 36 geconventioneerd. Ze beantwoorden allemaal aan de passiefnorm. De 43 resterende appartementen worden vrij verkocht.

De bouw startte in september 2014 en zal twee jaar duren.

De commercialisering ging eind oktober 2014 van start en kreeg dat jaar nog concreet vorm met de verkoop van zes appartementen. Een aantal reservaties die eind 2014 werden getekend, werden bevestigd met de ondertekening van het compromis begin 2015.

IMMOBEL en Citydev dragen met deze actie bij tot de uitbreiding van het aanbod kwaliteitsappartementen in de Brusselse regio, die betaalbaar geprijsd zijn en beantwoorden aan veeleisende milieucriteria.

DUINENZICHT: ONTWIKKELING VAN EIGENTIJDSE APPARTEMENTEN

IMMOBEL BENUT HAAR GRONDEN AAN DE ZEEDIJK VAN BREDENE

De ontwikkeling die IMMOBEL in partnerschap (50%) op één van haar terreinen nabij de zee uitvoert, bestaat uit een geheel van 49 appartementen, gespreid over twee gebouwen met een op en top eigentijdse architectuur.

Het eerste gebouw van 24 appartementen, waarvan de werken in 2013 startten, werd eind 2014 opgeleverd. Er zijn 21 appartementen verkocht.

Het tweede gebouw zal in de loop van 2015 klaar zijn. Voor vijftien appartementen is al een afnemer gevonden.

IMMOBEL zet in op haar ervaring in residentiële ontwikkeling om haar verkavelingen beter op te waarderen.

GROENE HOND: EEN NIEUWE RECONVERSIE VAN KANTOREN TOT APPARTEMENTEN

DE VERGUNNINGEN ZIJN AANGEVRAAGD

Het project *Groene Hond* wordt ontwikkeld rond de verbouwing van verouderde kantoren tot een geheel van wooneenheden van kwaliteit (41 appartementen) aan de Tervurenlaan in Sint-Pieters-Woluwe, tegenover het park, in een groene omgeving op een steenworp van de verkeersassen.

De kantoren zijn nog tot september 2015 in gebruik.

De stedenbouwkundige vergunning werd eind 2014 aangevraagd.

Zo zet IMMOBEL een nieuwe ombouw op van kantoren tot appartementen die volledig passen in de wijk, met een ontwikkeling van hoge architecturale en milieukwaliteit in een groene omgeving en nabij handelszaken en verkeersassen.

LINDEPARK: NIEUWE APPARTEMENTEN IN EEN GROENE RUIMTE EN IN VOLLE STADSKERN

DE 45 APPARTEMENTEN VAN DE EERSTE FASE ZIJN VERKOCHT

Deze nieuwe residentiële ontwikkeling in het centrum van Tervuren, een groene stad ten oosten van Brussel, heeft betrekking op 60 appartementen in twee fasen (45 en nog eens 15).

De werken van de eerste fase die in 2013 startten, lopen momenteel verder (eind 2014 zijn de bouwwerken voor 50% voltooid).

De vergunning voor de tweede fase van 15 appartementen werd in 2014 afgeleverd. De werken van deze fase, die afhangen van de verwijdering van een gebouw op het terrein, zouden in het eerste trimester van 2016 moeten beginnen.

In 2014 werd een verkoopakte getekend, wat betekent dat nu alle 45 appartementen van deze eerste fase verkocht zijn, lang vóór het einde van de bouwwerken.

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

PARC SENY: DE RECONVERSIE VAN KANTOREN TOT APPARTEMENTEN

DE VERGUNNINGEN WERDEN AFGELEVERD

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

De kantoren waren tot eind 2014 nog deels ingenomen.

De stedenbouwkundige en de milieuvergunningen werden in de loop van het jaar afgeleverd. Het is de bedoeling om met de werken te starten zodra deze vergunningen definitief zijn.

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

RESIDENTIE GEORG GRARD: EEN ONTWIKKELING VAN HOGE ARCHITECTURALE KWALITEIT AAN DE KUST

23 APPARTEMENTEN VAN HOGE STANDING ZIJN IN AANBOUW IN OOSTDUINKERKE

Op deze site, waarvoor in 2014 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd werd, is voor 2015 een residentiële promotie in een hedendaagse architectuur en van een hoog kwaliteitsniveau geprogrammeerd.

Het gebouw omvat 23 appartementen met hoge standing.

De commercialisering zal in 2015 starten en er zijn al tekenen van belangstelling.

IMMOBEL zet in op haar grondpatrimonium en op haar ervaring in residentiële ontwikkeling om 23 woonruimtes van hoge kwaliteit te koop aan te bieden.

UNIVERSALIS PARK: EEN NIEUWE STEDELIJKE HERONTPLOOIING ROND 2 UNIVERSITEITS-CAMPUSSEN

OP TERMIJN KUNNEN ER TOT 130 000 M² RESIDENTIËLE FUNCTIES BESCHIKBAAR ZIJN

Universalis Park (ontwikkeld door IMMOBEL en haar partner voor 50%) is een belangrijk project van stedelijke herontplooiing rond twee universitaire campussen, namelijk ULB/VUB. Hier zal zowat 130 000 m² worden uitgevoerd, verdeeld over twee sites met een totale oppervlakte van 8 ha 50 a.

Gezien de marktevolutie evolueerde het oorspronkelijk gemengd project van wooneenheden en kantoren naar een zuiver residentiële ontwikkeling (ook al biedt het

BBP-ontwerp de mogelijkheid om gedeeltelijk kantoren in te richten die 30 000 m² van de totale 130 000 m² zouden kunnen vertegenwoordigen.

In juni 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het vellen van de bomen en de aanleg van de wegen in de eerste fase van woningen (140 eenheden).

De bomen waren eind december 2014 geveld, nadat de actie van de tegenstanders van het project, in extreem noodgeval, door de Raad van State verworpen werd.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van deze eerste fase van woningen zou in de loop van het eerste trimester van 2015 moeten afgeleverd worden. Wat het BBP-ontwerp betreft, leidden de studies in 2014 tot een voorstel dat momenteel bij de gemeente Elsene op tafel ligt. Dit document zou moeten goedgekeurd worden in de loop van het eerste halfjaar van 2015.

Zo zullen IMMOBEL en haar partner, in meer dan een decennium, twee nieuwe residentiële polen ontwikkelen met een ruim gamma aan woonvormen (middelgroot, voor instappers, studentenhuysvesting, rusthuizen, enz.) in een universitaire en groene omgeving (met o.a. een centraal gelegen park van 2 ha).

ZUR ALTEN BRAUEREI: WEDERGEBOORTE VAN EEN OUDE BROUWERIJ IN HET HART VAN EUPEN, DANKZIJ EEN RESIDENTIËLE ONTWIKKELING VAN KWALITEIT

ALLE APPARTEMENTEN ZIJN VERKOCHT

Deze tweede fase van het project in hartje Eupen wordt in partnerschap (33%) uitgevoerd en omvat 25 appartementen, drie kantooruimtes – allemaal rond een eiland – en een grote ondergrondse parkeergarage met 69 plaatsen.

De bouw werd begin 2015 opgeleverd. Alle appartementen, en ook twee kantooruimtes, zijn verkocht.

2 570

WOONEENHEDEN
IN ONTWIKKELING
IN BELGIË

UNIVERSALIS PARK
Brussel (Elsene) –
Art & Build



DE VERKAVELINGSACTIVITEIT IS EEN VAN DE HISTORISCHE VAKGEBIEDEN VAN IMMOBEL. DE VENNOOTSCHAP WAS ALTIJD AL PROACTIEF IN DE OPWAARDERING VAN TERREINEN MET HET BESTE POTENTIEEL, IN EEN GUNSTIGE OMGEVING. HET IS VOOR IMMOBEL EEN ACTIVITEIT IN VOLLE EXPANSIE.

VERKAVELINGEN

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

In 2014 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten is te vinden op pagina 54.

EGHEZÉE, EEN NIEUWE VERKAVELING MET EEN DORPS KARAKTER OP EEN ZEER GEGERDE LIGGING

34 HUIZEN WORDEN GEBOUWD

Op deze site, op enkele minuten van de grote verkeersassen E411 en E42 en op een vlak terrein dat een groene ruimte van hoge kwaliteit biedt, zette de onderneming de werken op voor de uitrusting van een nieuwe verkaveling.

De verkavelingsvergunning voor de aanleg van 34 kavels voor eengezinswoningen met drie en vier gevels, werd in 2014 afgeleverd.

De uitrustingswerken startten in 2014. Ze zullen in de loop van 2015 opgeleverd worden.

IMMOBEL toont nog maar eens haar voorkeur voor zeer goede locaties die hoog scoren.

GEEL GANSACKER: EEN NIEUWE WIJK IN DE PROVINCIE ANTWERPEN

BIJNA 80 NIEUWE RESIDENTIËLE EENHEDEN TE KOOP

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

Het bestaat uit de aanleg en de uitrusting van 68 te bebouwen kavels, die grotendeels bestemd zijn voor

de bouw van twee-, drie- en viergevelwoningen, waarvan 17 voor betaalbaar wonen, en een perceel voor een gebouw van tien sociale appartementen.

De uitrustingswerken van de verkaveling werden in 2014 uitgevoerd en op het eind van het jaar opgeleverd.

De verkoop aan particulieren begon goed, met de ondertekening van 23 aktes. Daarnaast werden nog eens negen compromissen getekend en voor de rest van de kavels werd een bouwverbintenis aangegaan met verschillende promotoren.

Het succes van deze verkaveling is toe te schrijven aan de kwaliteit van de inrichting en aan de nabijheid van het stadscentrum.

Zo legt IMMOBEL, samen met een partner (50%), een grote verkaveling aan met verschillende types woningen in een gegeerde gemeente in de provincie Antwerpen.

LOMBARDSIJDE: IMMOBEL GAAT VERDER MET HAAR ONTWIKKELINGEN AAN DE KUST

BINNENKORT ZIET EEN PROJECT VAN 180 WONINGEN HET LEVENSLICHT IN MIDDELKERKE

In deze kustgemeente wordt binnenkort een terrein van 6 ha 50 ontwikkeld.

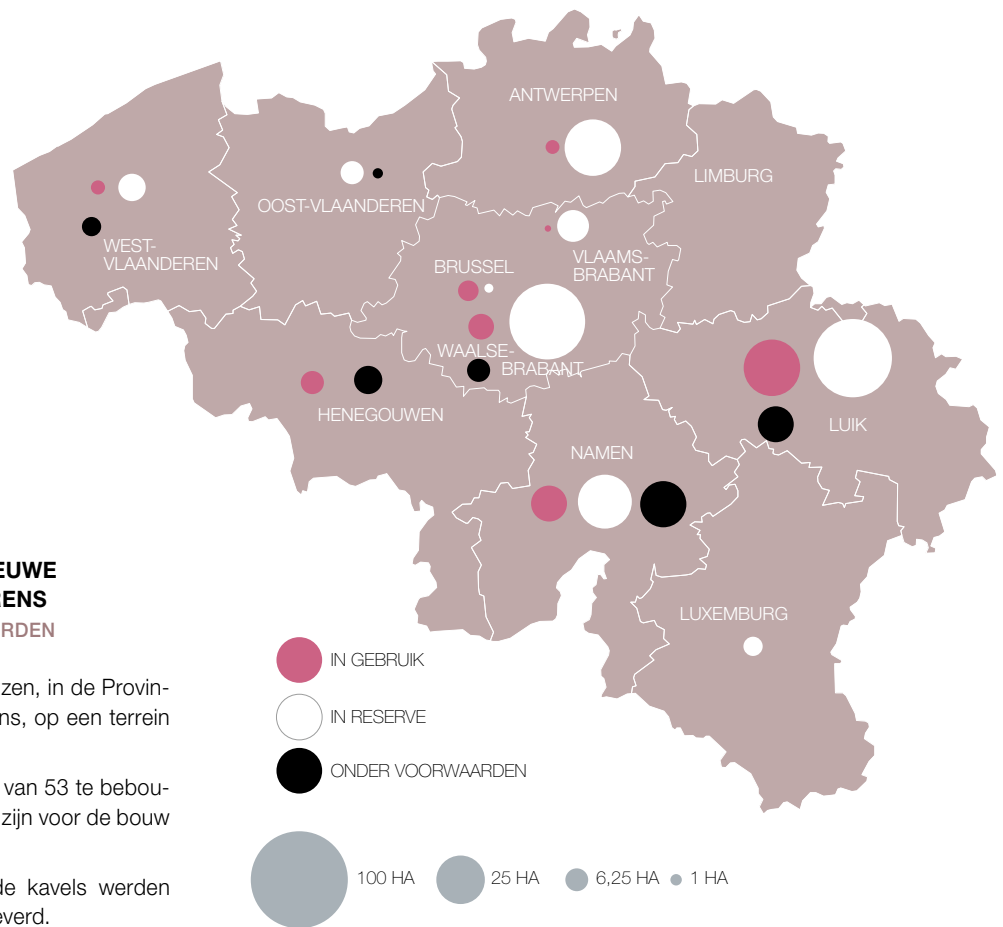
In 2014 werd een RUP (Ruimtelijk UitvoeringsPlan) goedgekeurd voor de uitvoering van een project van 180 woningen, verdeeld over 60 sociale woningen en 120 eengezinswoningen in het kader van 'betaalbaar wonen'.

Voor het terrein dat voor de sociale woningen bestemd is, werd een verkoopcompromis getekend met een sociale huisvestingsmaatschappij. De vergunning voor de verkaveling van de 120 resterende kavels zal in 2015 aangevraagd worden.

Met de verdere opwaardering van haar grondpatrimonium draagt IMMOBEL er toe bij dat er 180 woningen voor lage of betaalbare prijzen op de markt komen.

420 ha

VERKAVELINGS-
PROJECTEN IN
ONTWIKKELING



LONTZEN KLOSTERSTRASSE: NIEUWE TERREINEN NABIJ DE DUITSE GREN

53 NIEUWE HUIZEN EN/OF VILLA'S WORDEN BINNENKORT GEBOUWD.

Het project is gelegen in de stad Lontzen, in de Provincie Luik en niet ver van de Duitse grens, op een terrein van 3 ha 61 a.

Het betreft de aanleg en de uitrusting van 53 te bebouwen kavels die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de bouw van viergevelvilla's en driegevelhuizen.

De werken voor de uitrusting van de kavels werden begin 2014 voltooid en werden opgeleverd.

De commercialisering startte in het voorjaar van 2014 en tegen het eind van het jaar waren zeven verkoopaktes getekend.

Zo legde IMMOBEL een nieuwe verkaveling in een residentiële zone aan, op een terrein met een grote natuurlijke helling en waarvan de infrastructuur uitgevoerd werd om het uitzicht op de omgevende landschappen zoveel mogelijk te vrijwaren, terwijl de wegen en ruimtes toch van kwaliteit zijn.

OLNE PRÉ LILA: NIEUWE TERREINEN IN DE PROVINCIE LUIK

28 NIEUWE HUIZEN EN/OF VILLA'S KOMEN ER AAN

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

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

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

Er zijn al twaalf kavels verkocht.

Zo biedt IMMOBEL terreinen met een mooi volume aan, in een natuurlijke en glooiende omgeving – met heel wat

wegen, pleintjes en groene ruimtes van kwaliteit – met het statuut van residentiële zone.

SOUMAGNE: IMMOBEL ZET HAAR VERKAVELINGEN IN DE LUIKSE RAND MET SUCCES VERDER

24 HUIZEN WORDEN OPGETROKKEN

De onderneming is al enkele jaren actief in deze gemeente in de Luikse rand en voerde er al grootscheepse ontwikkelingen uit.

Voor één daarvan werden uitrustingswerken uitgevoerd die in 2014 opgeleverd werden.

De verkaveling omvat 24 percelen voor eengezinswoningen.

In 2014 werd bevestigd dat deze ligging in trek is. In de loop van het jaar tekende IMMOBEL twaalf verkoopaktes, evenals vier verkoopcompromissen en zes opties.

IMMOBEL blijft zich dus toeleggen op de residentiële ontwikkeling in deze zeer aantrekkelijke en zeer gegeerde Luikse rand.



GROOT- HERTOGGDOM LUXEMBURG

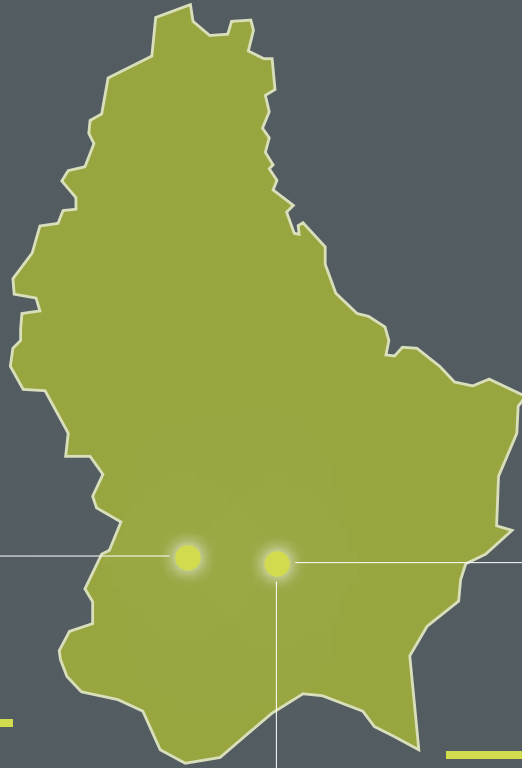




28 700 m²
OPPERVLAKTE
KANTOREN

210
WOONEENHEDEN

BELANGRIJKSTE PROJECTEN



WEST SIDE VILLAGE

MAMER-CAPPELEN
11 700 m²



Kantoren van hoge kwaliteit aan de ingang van Luxemburg Stad.

GALERIE KONS

LUXEMBURG STAD
20 500 m²



Een nieuw multifunctioneel ontwikkelingsproject tegenover het station.

GREEN HILL

LUXEMBURG STAD (DOMMELDANGE)
174 APPARTEMENTEN



De inwoners van deze nieuwe groene omgeving nemen hun intrek.

DE LUXEMBURGSE KANTOORMARKT HEEFT EEN UITSTEKEND JAAR 2014 GEKEND, MET DE HOOGSTE OPNAMECIJFERS SINDS 2008. DE MARKT REGISTREERDE EEN OPNAME VAN 201 000 M², OF 38% MEER DAN IN 2013.

CONTEXT

KANTOREN¹

Banken en financiële instellingen vertegenwoordigden 23% van de opname, tegen 28% gemiddeld in de laatste 5 jaar. In volume vertegenwoordigden de banken 46 826 m² take-up in 2014, tegen 38 717 m² gemiddeld in de afgelopen vijf jaar. Zo kocht de 'Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat' (BCEE) het 'Château Arcelor Mittal' (10 500 m²) in de buurt van het station, terwijl de China Merchants Bank tekende voor de iconische Royal 20 in het CBD (voorverhuur van 4 700 m²). Bedrijven actief in zakelijke dienstverlening hebben de markt gedomineerd met 67% van de totale opname, tegen 29% gemiddeld in de voorgaande vijf jaar. Dit kan verklaard worden door de transacties met PwC en KPMG voor de opname van hun respectievelijke nieuwe zetels in de Cloche d'Or en de Kirchberg.

Door de verhuizing van PwC en KPMG kwamen belangrijke oppervlakten tweedehandse kantoorruimten op de markt. Dit werd echter grotendeels gecompenseerd door de activiteit van de verhuurmarkt en de leegstand evolueerde van 5,1% eind 2013 naar 4,7% eind 2014.

De ontwikkelingsactiviteit is voorzichtig gestegen. Van de 84 000 m² opleveringen verwacht in 2015 zijn slechts 22 000 m² nog steeds beschikbaar. Het merendeel van de nieuwe ontwikkelingen is gelegen in de centrale wijken zoals het CBD, de Kirchberg en de stationsbuurt.

De tophuren stabiliseerden in 2014 op 42 EUR/m²/jaar in het CBD (+ BTW).

4,7%
LEEGSTAND IN
KANTOREN IN
2014

De investeringsactiviteit was zeer hoog in 2014. Het totale volume, waaronder ook grondaankopen en aankopen voor eigen gebruik, steeg met 29% jaar op jaar en kwam uit op 889 miljoen EUR. Dit komt overeen met een stijging van 57% vergeleken met het 5-jarig gemiddelde. De Belgische en Duitse investeerders vertegenwoordigen respectievelijk 34% en 33% en bleven de markt domineren. Met name Amerikaanse beleggers waren actief in de Luxemburgse markt met één van de grootste deals van het jaar, namelijk de aankoop van het gebouw "Le Dôme" in de stationswijk voor 120 miljoen EUR.

De rendementen voor eersteklas kantoren met standaard huurcontracten staan onder druk en daalden met 25 basispunten tot 5,50%. Voor hoogwaardige gebouwen verhuurd met langlopende huurcontracten kunnen de rendementen dalen tot 5%.

DE LUXEMBURGSE KANTOORMARKT

	2013	2014	VOORUITZICHT 12 MAANDEN
Voorraad (miljoen m ²)	3,5	3,6	↗
Totale opname (m ²)	146 000	201 000	→
Beschikbaarheidsgraad	5,1%	4,7%	↘
Opleveringen (m ²)	71 000	104 000	↘
Tophuurprijzen (EUR/m ² /maand)	42	42	↗
Investeringsvolume (miljoen EUR)	685	889	→
Toprendementen (%)	5,75	5,50	↘

1. Bron: Jones Lang LaSalle.

LUXEMBURG

WEST SIDE VILLAGE
Mamer-Capellen –
Assar Architects SARL

VOORUITZICHTEN 2015

Wij geloven dat de take-up in 2015 ten minste gelijk of zelfs hoger zal zijn dan in 2014. In feite is de Europese Commissie op zoek naar grote oppervlakten om de werknemers te huisvesten die momenteel in het Jean Monnet-gebouw werken, dat binnenkort zal herontwikkeld worden. Daarnaast is de Europese Investeringsbank op zoek naar aanzienlijke extra ruimte op het plateau van de Kirchberg. Dit zal een grote weerslag hebben op de beschikbaarheidsgraad die tot ongeveer 3% of zelfs daaronder zou kunnen dalen, en op de 'prime' huurprijzen in de centrale wijken die zouden kunnen stijgen. Bovendien geloven wij niet dat de zaak 'Luxleaks' de toekomst van Luxemburg als internationaal financieel centrum, en dus de vraag naar ruimte door de financiële sector, niet in gevaar zal brengen.



RESIDENTIEEL¹

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



De gemiddelde prijzen per m² van appartementen gingen in 2014 weer lichtjes de hoogte in, zowel voor de verkoop van bestaande appartementen als voor de verkoop in toekomstige staat van afwerking.

De indicatoren van de aangekondigde verkoopprijzen gingen ook naar boven: met 6,8% voor de huizen en 7,4% voor de appartementen, bij een vergelijking van de waarde in het Q3 2013 en Q3 2014.

Deze verhoging ging op een vrij regelmatig ritme sinds het begin van het jaar 2014.

1. Bron: Ministerie van Huisvesting, "Observatoire de l'Habitat".

BEGIN DE JAREN 2000 BESLISTE IMMOBEL OM ZICH TE VESTIGEN IN HET GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG EN ER IN EEN EERSTE FASE KANTOREN TE ONTWIKKELLEN.

ACTIVITEITEN- VERSLAG

KANTOREN

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

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

In 2014 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten (op 31-12-2014) is te vinden op pagina 54.

GALERIE KONS: EEN NIEUWE MULTIFUNCTIONELE ONTWIKKELING TEGENOVER HET STATION

DE BANK ING LUXEMBOURG ZAL ER HAAR KANTOREN VESTIGEN

Dit recente project in Luxemburg Stad, pal in het centrum en tegenover het station, is een multifunctionele ontwikkeling in partnerschap (33%), met betrekking op 20 500 m² (14 600 kantoren, 3 500 residentieel en 2 400 handelszaken).

Het is uniek gelegen, in een wijk die volop evolueert.

De heraanleg van de huidige site startte in de eerste helft van 2014 met de bijna volledige afbraak van de huidige gebouwen.

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

IMMOBEL en haar partners hebben hun participatie in de vennootschap die eigenaar is van het project *Galerie Kons*, verkocht aan AXA Belgium. Deze verkoop gebeurt onder opschortende voorwaarde van de volledige oplevering en aanvaarding van het gebouw, gepland voor de tweede helft van 2016. Deze verkoop vertegenwoordigt een investering van 150 MEUR.

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

20 500 m²

MULTIFUNCTIONELE
ONTWIKKELING VOOR
GALERIE KONS

WEST SIDE VILLAGE: KANTOREN VAN HOGE KWALITEIT AAN DE INGANG VAN LUXEMBURG STAD

KANTOREN VOOR 83% VERHUURD EN TE KOOP

Het project *West Side Village* ligt aan de snelweg E25 Luxemburg-Brussel op minder dan tien minuten met de wagen van het stadscentrum.

Het complex bestaat uit drie gebouwen voor in totaal 11 670 m² kantoren (en 534 parkeerplaatsen). Het werd in mei 2010 afgewerkt. Het vertegenwoordigt de tweede fase van een groter project. De eerste fase, ook voor 12 000 m², werd in 2007 verkocht.

Het is bijzonder goed zichtbaar en bereikbaar, wat een belangrijke troef is. Deze pluspunten hebben de huurders aangesproken die voor de kantoren gingen (voor 83% verhuurd eind 2014).

De verhuringen en de verkoopprocessen gaan verder.

Met deze drie nieuwe constructies vervolledigt IMMOBEL een geheel van zes hedendaagse kantoor-gebouwen rond een centraal eiland aan de poorten van Luxemburg Stad.

11 670 m²

VOOR WEST SIDE VILLAGE

WEST SIDE VILLAGE
Mamer-Capellen –
Assar Architects SARL



OP DE LUXEMBURGSE MARKT PUT IMMOBEL VOLOP UIT HAAR BELGISCHE DESKUNDIGHEID INZAKE RESIDENTIËLE BOUW. DE FUNDAMENTEN VAN DE VENNOOTSCHAP ZIJN DE LEIDRAAD VOOR DE LOKALE WERKING VAN DE TEAMS VAN IMMOBEL.

RESIDENTIEEL

Strategische vestigingen, nabijheid van alle vervoerfaciliteiten, verzorgde bouw en afwerking ... de onderneming past de recepten, die haar van de concurrentie onderscheiden, met succes toe.

Daarnaast, en om zich aan bepaalde eigenheden van de markt aan te passen, slaat IMMOBEL in voorkomend geval de handen in elkaar met een lokale partner.

GREEN HILL: EEN NIEUWE WIJK OP DE HOOGTES VAN LUXEMBURG

DE NIEUWE GEBRUIKERS NEMEN HUN INTREK

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

IMMOBEL ontwikkelt er, in partnerschap (50%) en in fasen, 174 appartementen van hoge kwaliteit, verdeeld over 14 gebouwen.

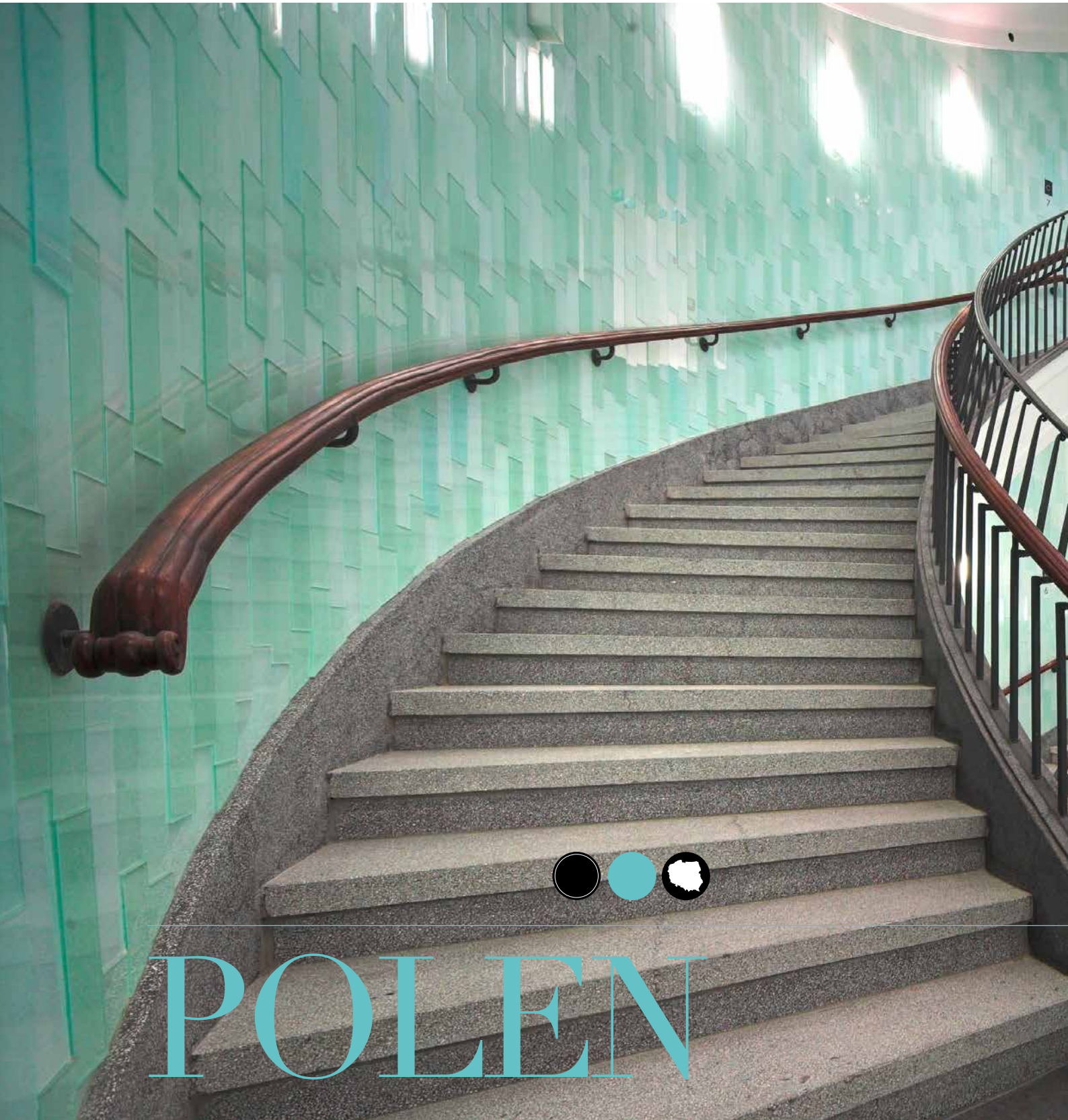
Naast de verkopen die eerder al plaatsvonden, werden in 2014 nog eens 116 verkoopaktes getekend. Op het eind van het voorbije boekjaar was er dus nog maar 1 appartement (op 174) beschikbaar.

Eind 2014 waren zeven gebouwen op 14 voltooid en opgeleverd en waren er nog vijf in aanbouw.

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

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





POLEN



47.900 m²
OPPERVLAKTE
KANTOREN
175
WOONEENHEDEN

BELANGRIJKSTE PROJECTEN



OKRAGLAK
POZNAN
7 900 m²



Een grondige renovatie van dit symbolisch gebouw werd gevolgd door een 90% bezetting.

CEDET
WARSCHAU
21 200 m²



De herwaardering van dit zeer bekende gebouw in hartje Warschau zou moeten starten begin 2015.



OSIEDLE WILANOW
WARSCHAU
174 HUIZEN



In 2014 investeerde IMMOBEL in residentieel vastgoed in Warschau.

CBD ONE
WARSCHAU
18 000 m²



Een nieuwe ambitieus project in het centrum van Warschau.

CONTEXT¹

WARSCHAU, KANTOORVASTGOED

In Warschau werd de kantoorvastgoedmarkt heel 2014 door, vooral gekenmerkt door een aanhoudende vraag van gebruikers, en dan vooral in het laatste trimester. Dit bracht de bruto 'take-up' op het hoge niveau van 612 000 m². Toch ligt dit resultaat een kleine 21 000 m² onder het recordniveau van 2013.

De 'take-up' betreft vooral de zones Upper-South (Mokotow), voor 28%, en het CBD voor 26%.

Eind 2014, en rekening houdend met de vele nieuwe oppervlaktes die op de markt kwamen (zowat 300 000 m²), ligt de leegstand op 13,3% (hoger dan de 11,7% van eind 2013). De trend voor 2015 en 2016 is stijgend.

Zo beschikte Warschau over een totale voorraad moderne kantoren van 4,4 miljoen m².

In 2014 werden veel nieuwe kantoren gebouwd, om op het hoge niveau van 760 000 m² in ontwikkeling te komen (waarvan 56 000 m² renovaties). Slechts 19% is voorverhuurd (veel minder dan in 2013).

Van al deze lopende ontwikkelingen zou 320 000 m² beschikbaar moeten worden in 2015 en minstens evenveel in 2016.

De hoogste faciale huurprijzen in Warschau bleven stabiel in 2014 en schommelen rond de 22-24 EUR/m²/maand in het CBD en zowat 14,50 EUR/m²/maand op andere locaties.

POZNAN, KANTOORVASTGOED

In Poznan nam de kantoorvastgoedmarkt in 2014 met zowat 22 000 m² toe, tot een totale oppervlakte van 333 000 m².

De beschikbaarheidsgraad ligt momenteel op 14,6% en zou in 2015 moeten stijgen, gezien er heel wat gebouwd wordt (in 2015 zou ongeveer 82 000 m² op de markt moeten komen).

De hoogste faciale huurprijzen liepen met 0,50 EUR/m²/maand terug en komen dus op 14 tot 15 EUR/m²/maand.

Voor Poznan werd in 2014 een 'take-up' van 18 700 m² genoteerd.

WARSCHAU, RESIDENTIËLE MARKT

In 2014 werd veel verkocht (met een record aantal transacties in het laatste trimester) en gingen de prijzen lichtjes naar boven.

De markt werd gedragen door de vrij lage rentevoeten, betrekkelijk lage verkoopprijzen (rond 1 900 EUR/m², BTW inbegrepen), een zeker optimisme bij de kandidaat-kopers en ook een aantrekkelijk aanbod van de residentiële promotoren.

DE POOLSE INVESTERINGSMARKT

Het volume van de transacties in kantoren lag in 2014 hoger (vergeleken met de 0,9 miljard EUR in 2013) en vertegenwoordigde 1,77 miljard EUR.

De activiteit speelde zich vooral af in Warschau (met bv. de transacties Rondo 1 voor 280 MEUR en Plac Unic voor 226 MEUR).

Door de drukke activiteit in de andere vastgoedsegmenten in Polen werd de drempel van de 3 miljard EUR transacties overschreden. Dit bevestigt dat vastgoedproducten van kwaliteit in Polen nog altijd erg in trek zijn bij de investeerders.

In de kantoorsector bleven de hoogste rendementen stabiel rond 6,00%. Het verschil in rendement tussen de 'prime' en de secundaire investeringen bedroeg 125 tot 250 basispunten. Deze rendementen zullen in 2015 normaal gezien op dit niveau blijven, of misschien wat krimpen in Warschau.

1. Bronnen: 2014 Market Reports door JLL, Savills and REAS

760 000 m²
KANTOREN IN
ONTWIKKELING IN
2014 IN WARSCHAU

DE KANTOORMARKT IN WARSCHAU

	2013	2014	VOORUITZICHT 12 MAANDEN
Voorraad (miljoen m ²)	4,1	4,4	→
Totale opname (m ²)	633 000	612 000	→
Beschikbaarheidsgraad	11,7%	13,3%	↗
Opleveringen (m ²)	300 000	300 000	→
Tophuurprijzen (EUR/m ² /maand)	22-24	22-24	↘

ACTIVITEITEN- VERSLAG



IMMOBEL legt zich toe op de stadscentra, in het hart van de vervoersfaciliteiten en de verkeersassen.

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

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

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

In 2014 hebben bepaalde projecten een bijzondere stempel gedrukt op de activiteit van IMMOBEL. Ze worden hierna verder toegelicht. Een uitgebreider overzicht van de lopende projecten (op 31-12-2014) is te vinden op pagina 54.

OKRAGLAK
Poznan –
Rhode Kellermann
Wawrowsky

CEDET: EEN NIEUW HARMONIEUS ARCHITECTURAAL COMPLEX IN HARTJE WARSCHAU

**DE VERGUNNINGEN WERDEN MIDDEN 2014
AFGELEVERD, DE WERKEN STARTTEN BEGIN 2015**

Begin 2011 kocht IMMOBEL een bestaand beschermd gebouw, dat uitstekend gelegen is pal in het centrum van Warschau, om het te herontwikkelen tot een multi-functioneel gebouw van hoge kwaliteit, met een oppervlakte van zowat 20 000 m² kantoren en retailruimte.

De definitieve en uitvoerbare bouwvergunning werd in juni 2014 afgeleverd.

Deze maakt het mogelijk om 15 000 m² kantoren en 7 000 m² retailruimte te bouwen.

De werken zouden moeten starten in het eerste trimester van 2015, zodra een bepaalde voorverhuurdrempel bereikt wordt.

IMMOBEL MAAKTE IN 2010 DE KEUZE OM ZICH BLIJVEND TE VESTIGEN IN POLEN EN ER HAAR TWEEDE MARKT VAN TE MAKEN. DE ONDERNEMING, DIE KAN REKENEN OP EEN EFFICIËNT LOKAAL TEAM VAN EEN VIJFTIENAL MENSEN, HANTEERT ER DEZELFDE STRATEGIE ALS IN BELGIË EN IN LUXEMBURG.

De verhuring (eind 2014 was al 8% voorverhuurd) en de verkoop lopen verder.

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

OKRAĞLAK: GRONDIGE RENOVATIE VAN EEN GEBOUW DAT SYMBOOL STAAT VOOR DE STAD EN HAAR INWONERS

HET GEBOUW IS VOOR BIJNA 90% VOORVERHUURD.
HET VERKOOPPROCES IS GAANDE

Het project *Okrağlak* bestaat uit de zware renovatie van een bestaand gebouw, dat buitengewoon goed gelegen is in het centrum van Poznan, tussen de oude stad en het centraal station.

De renovatie betreft 6 800 m² kantoren, aangevuld met 800 m² retail.

Eind december 2014 was het gebouw voor 88% verhuurd en ingenomen.

De verkoop en verhuring lopen verder.

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

CBD ONE: EEN NIEUW AMBITIEUS PROJECT
18 000 M² EXTRA KANTOREN IN HET CENTRUM VAN WARSCHAU

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

IMMOBEL zal er een gemengd kantoor-retailgebouw van hoge kwaliteit bouwen, met een oppervlakte van zowat 18 000 m².

De 'zoning permit' werd in 2014 afgeleverd.

De bouwvergunningen werden eind 2014 aangevraagd.

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

OKRAĞLAK:
BIJNA

90%

VERHUURD

CEDET
Warschau –
AMC Andrzej
Chodzyński, RKW
Rhode Kellermann
Wawrowsky

RESIDENTIELE ACTIVITEIT IN POLEN

IMMOBEL heeft in 2014 geïnvesteerd in Polen. Hierdoor oefent de Vennootschap in dit land 2 van haar 3 activiteiten uit. IMMOBEL heeft 25% aandelen overgenomen van de onderneming die in Warschau een project (*Osiedle Wilanow*) met 174 villa's en dubbele woningen, ecologisch en van zeer hoge kwaliteit, op een terrein van 36 ha bezit.



VASTGOED- PORTEFEUILLE

KANTOREN

SITUATIE	STAD	NAAM VAN HET PROJECT	STATUS VAN DE COMMERCIALISERING EN/OF VAN DE BOUW OP 31-12-2014	(%) VERHURING	OPPERVLAKTE IN M ²	ONS % AANDEEL
Gebouwd - verhuurd en te koop	Luxemburg	West Side Village	Kantoren voor 83% verhuurd, saldo loopt. Zie pagina 46.	83%	11 700	100%
	Poznan	Okraglak	Kantoren voor 88% verhuurd, saldo loopt. Zie pagina 53.	88%	7 900	100%
Gebouwd - te huur en te koop	Brussel	Bel-Air (RAC2)	De bouwwerken zijn voltooid. Verhuring- en verkoopproces loopt. Zie pagina 33.		9 500	40%
		The Black Pearl	De bouwwerken zijn voltooid. Verhuringproces loopt. Zie pagina 34.		11 000	100%
In aanbouw - verhuurd en verkocht	Luxemburg	Galerie Kons	De reorganisatie van de site is gestart met de quasi volledige afbraak van de huidige gebouwen. Een huurcontract voor de lange termijn werd afgesloten met ING Luxembourg voor 75% van de kantooroppervlakte. Het project is verkocht aan AXA. Zie pagina 45.	75%	17 000	33%
In aanbouw - verhuurd en te koop	Brussel	Gateway	Er werd voor het hele project een huurcontract van 18 jaar afgesloten met Deloitte. De werken gingen in mei 2014 van start. Het verkoopproces loopt. Zie pagina 34.	100%	36 000	50%
	Brussel	Brussels Tower	Het jaar 2014 werd gekenmerkt door gedeeltelijke afbraak-, grond- en bouwwerken. Ook werden er stappen ondernomen met het oog op de voorverhuring die elke ontwikkeling voorafgaat. Dit bleef tot nu toe zonder resultaat. Zie pagina 33.		59 600	50%
Dossier in opmaak, in verschillende vorderingsstadia			Universalis Park	In analyse. Zie pagina 37.		30 000
	Warschau	Cedet	Eindvergunning afgeleverd in juni 2014. De werken zouden in de loop v/h eerste semester 2015 moeten starten. Het verhuring- en verkoopproces loopt. Zie pagina 52.	8%	22 000	100%
		CBD One	"Zoning permit" afgeleverd. Bouwvergunning aangevraagd. Zie pagina 53.		18 000	50%

VERKAVELING

		BRUSSEL	WALLONIË	VLAANDEREN	TOTAAL
Grondvoorraad op 31-12-2014					
In exploitatie	Oppervlakte, in ha ¹	3,1	63,6	3,9	70,6
	Aantal projecten	5	64	5	74
In reserve	Oppervlakte, in ha ²	0,6	198,2	70,5	269,3
	Aantal projecten	1	56	16	73
Onder opschortende voorwaarde	Oppervlakte, in ha	-	49,7	6,5	56,2
	Aantal projecten	-	18	3	21
Landbouw reserve	Oppervlakte, in ha	4,1	17,5	4,3	26,0
	Totaal, in ha	7,8	329,0	85,2	422,1
Activiteit 2014					
aankoop	Oppervlakte, in ha	-	13,4	2,3	15,7
Verkoop	Netto-oppervlakte, in ha	0,1	12,9	2,6	15,6
Vergunningen aangevraagd	Betrokken oppervlakte, in ha ³	0,6	99,7	18,3	118,6
	Betrokken oppervlakte, in ha ⁴	0,3	6,2	0,3	6,8
Vergunningen afgeleverd	Betrokken aantal wooneenheden	6	117	23	146

1. Waarvan 6 ha onder recht van opstal. 2. Waarvan 13 ha onder recht van opstal. 3. Waarvan 5 ha onder recht van opstal. 4. Waarvan 0,8 ha onder recht van opstal.

RESIDENTIEEL

SITUATIE	STAD	NAAM VAN HET PROJECT	AANTAL WOON-EENHEDEN	AANTAL COM/PROFES-EENHEDEN	STATUS VAN DE COMMERCIALISERING EN/OF VAN DE BOUW OP 31-12-2014	BOVEN-GRONDSE OPPERVLAKTE (M ²)	ONS % AANDEEL
Gebouwd - de verkoop loopt	Brussel	Etterbeek - Rue P.E. Devroye	12	1	7 appartementen zijn verkocht.	1 900	33%
		Charmeraie, Uccle, fase 1	22		11 appartementen op 14 en 1 huis op 8 zijn verkocht.	4 300	80%
In aanbouw en de verkoop loopt	Brussel	Bel-Air RAC3	76		In aanbouw. De commercialisering is eind 2014 begonnen. 6 appartementen zijn verkocht. Zie pagina 35.	9 800	40%
		Bourgeoisihof	78		In aanbouw. De commercialisering is in september 2014 begonnen. 6 appartementen zijn verkocht. Zie pagina 36.	10 000	97%
	Bredene	Duinenzicht	49		Het eerste gebouw van 24 appartementen, waarvan de werken startten in 2013, werd eind 2014 opgeleverd. 21 appartementen zijn verkocht. Het tweede gebouw zal in de loop van 2015 worden opgeleverd; 15 appartementen zijn reeds verkocht. Zie pagina 36.	5 200	50%
	Oost-duinkerke	Georg Grard	23	2	De bouwvergunning is verkregen; de werken starten tijdens het eerste trimester 2015. De verkoop wordt in 2015 gestart. Zie pagina 37.	4 400	100%
	Eupen	Zur Alten Brauerei	25	3	De werken zullen in juni 2015 in ontvangst genomen worden. Alles is verkocht, op 1 professionele eenheid na. Zie pagina 37.	3 800	33%
	Chastre	Rue du Chêne	16	1	De verkoop is gestart. Nog geen verkoop eind 2014.	2 200	100%
	Tervuren	Lindepark, fase 1	41		De werken van de eerste fase, gestart in 2013, zijn bezig (50% voltooid eind 2014). Alles is verkocht. Zie pagina 36.	5 300	100%
	Waterloo	Bella Vita	269		Eind 2014 is de helft van de werken, gestart in 2013, voltooid. 123 wooneenheden zijn verkocht. Zie pagina 35.	51 500	50%
	Luxemburg	Galerie Kons	35		Alles is verkocht. Zie pagina 45.	3 500	33%
		Green Hill	174		Eind 2014 werden 11 van de 14 gebouwen voltooid en in ontvangst genomen; 3 andere zijn onder constructie. Alles is verkocht op 1 appartement na. Zie pagina 47.	21 800	50%
Dossier in opmaak, in verschillende vorderingsstadia	Brussel	Bel-Air RAC4	230		Bouwvergunning in voorbereiding	61 700	40%
		Etterbeek Residential	50		De bouwvergunning werd eind 2013 verkregen. In 2014 werd alles voorbereid om de werken in 2015 te kunnen starten.	5 500	50%
		Parc Sainte-Anne	26		IMMOBEL heeft onder de vorm van verzaking aan het recht van natrekking het project <i>Parc Sainte-Anne</i> in Oudergem verworven om er 26 standing appartementen te ontwikkelen.	3 500	100%
		Parc Seny	121	2	De milieu- en bouwvergunning werden verkregen. Zij worden aangevochten. Zie pagina 36.	13 700	100%
		Charmeraie, fases 2 en 3	47		Bouwvergunning voor fase 2 in voorbereiding.	10 000	80%
		Groene Hond	46		Kantoren die nog ingenomen zijn. De bouwvergunning is aangevraagd. Zie pagina 36.	4 300	100%
		Universalis Park Lot 3 Fase 1	140		In juni 2014 werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het vellen van de bomen en de aanleg van de wegen. Er rees verzet tegen het project, maar de bomen waren tegen eind december 2014 geveld. Zie pagina 37.	12 500	50%
		Universalis Park, Lot 3 Fase 3			Vergunningaanvraag in voorbereiding.		50%
		Universalis Park, Lot 2	860		Vergunningaanvraag in voorbereiding.	87 500	50%
		Universalis Park, Lot 3 Fase 2			Vergunningaanvraag in voorbereiding.		50%
	Tervuren	Lindepark, Fase 2	15		De vergunning voor de tweede fase van 15 appartementen werd in 2014 verkregen; de werken van deze fase zouden moeten starten in het eerste trimester van 2016, op voorwaarde van ontruiming van een bestaand gebouw op het terrein.	1 700	100%
	Grez-Doiceau	PPP Gastuche	220		De vergunning is aangevraagd.	37 000	50%
	Knokke	Koningslaan	43	2	De bouwvergunning is aangevraagd.	5 300	50%
	Nijvel	Ilot Saint Roch	150		Dossier in analyse.	19 000	100%
	Warschau	Osiedle Wilanow	174		De bouwvergunning in in voorbereiding.	3 500	25%

BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2014.

In een nog steeds moeilijke economische situatie, in het bijzonder in het segment van de kantorenvastgoedmarkt in Brussel, sluit IMMOBEL het jaar 2014 af met een bedrijfsresultaat van 27,6 MEUR, tegenover 8 MEUR in 2013.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 20,04 MEUR, tegenover 1,47 MEUR in 2013.

I. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (ART. 96 § 1, 1° EN ART. 119, 1° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN)

ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 31,61 MEUR (vóór IFRS 11: 173,05 MEUR), tegenover 27,85 MEUR (vóór IFRS 11: 53,85 MEUR) in 2013.

In 2014 zette IMMOBEL het ontwikkelingsplan van haar projecten in de verschillende bedrijfstakken verder: Kantoren, Residentiële Ontwikkeling en Verkavelingen, in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. Zo rondde IMMOBEL een aantal belangrijke verkoop-, aankoop- en verhuuroperaties af, overeenkomstig haar doelstellingen, zoals hierna nader omschreven:

a) België

Verkopen

IMMOBEL heeft de verkoop van haar deelname in RAC1 (deelname van 40%) vorm gegeven, de vennootschap die eigenaar is van de eerste fase van het *Bel-Air*-project, aan Hannover Leasing en haar partner, een belangrijke aziatische institutionele investeerder; de effectieve overdracht van de eigendom van de aandelen vond plaats op 10 maart 2014.

IMMOBEL heeft 59 appartementen en huizen verkocht in de volgende projecten: *Bel-Air 3*, *Charmeraie*, *Bourgeoisihof*, *Espace*

Midi en Vallée du Maelbeek te Brussel, *Lindepark* te Tervuren, *Duinenzicht* te Bredene, *Zur Alten Brauerei* te Eupen en *Bella Vita* te Waterloo.

Tevens werd het hotelproject aan het *Martelarenplein* te Brussel verkocht.

IMMOBEL heeft eveneens 149 bouwgronden verkocht, onder meer in de verkavelingen van *Bredene*, *Chastre*, *Geel*, *Kettenis*, *Lontzen*, *Olne*, *Soumagne*, *Walhain* en *Waterloo*. Een aanzienlijke verhoging in vergelijking tot 2013 (101) ten gevolge van de beschikbaarheid van nieuwe projecten.

Aankopen

IMMOBEL heeft het project *Parc Sainte-Anne* te Audergem alsook het project *George Grard* te Oostduinkerke aangekocht onder de vorm van verzaking aan het recht van natrekking, teneinde er respectievelijk 26 en 23 appartementen te ontwikkelen.

IMMOBEL heeft gronden aangekocht of er belangen in genomen, voor een totale oppervlakte van 15,7 ha, met het oog op hun verkaveling.

Vergunningen en werken

In juni 2014 kreeg *Universalis Park*, voor 50% filiaal van IMMOBEL, de stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegen in de eerste fase woningen (140 eenheden) op de site van het Plein (Triomflaan in Elsene).

In het *Bel-Air 1*-project werd de voorlopige oplevering van de 681 parkeerplaatsen toegekend.

De werken voor het *Gateway*-project zijn begonnen in april 2014.

De werken voor *The Black Pearl*-project werden voortgezet en de oplevering heeft eind 2014 plaatsgevonden.

De vergunning voor Fase 2 van het *Lindepark*-project werd ingediend en bekomen in 2014.

De vergunningsaanvraag tot omvorming van het project *Groene Hond* in wooneenheden werd in december 2014 ingediend.

De vergunningen met betrekking tot het project *Parc Seny* werden in 2014 afgeleverd. De grote renovatiewerken zullen starten zodra de vergunningen definitief zullen zijn, de vergunningen het voorwerp uitmakend van een beroep.

De stedenbouwkundige vergunning voor het project *George Grard* te Oostduinkerke werd afgeleverd. De werken zullen begin 2015 starten.

De werven voor de bouw van de 16 appartementen te *Chastre* en de 78 appartementen in de *Bourgeoisshof* te Sint-Agatha-Berchem zijn aangevangen.

De infrastructuurwerken voor de verkavelingen van *Chastre, Geel, Lontzen, Olné, Soumagne* en *Thiméon* werden opgeleverd.

De verkavelings-/stedenbouwkundige vergunningen in *Braine-l'Alleud, Chastre, Seilles, Soumagne, Stembert* en *Waremmé* werden toegekend; het betreft 60 percelen voor huizen en 7 percelen voor 86 appartementen.

Er werden aanvragen voor verkavelingsvergunningen ingediend voor ongeveer 120 ha.

b) Groothertogdom Luxemburg

Verkopen

- IMMOBEL heeft haar deelname in de vennootschap die eigenaar is van het project *Galerie Kons* in Luxemburg (14 600 m² kantoren, 2 400 m² handelsruimten, 3 500 m² woningen en 235 parkeerplaatsen) overgedragen aan AXA Belgium. De overdracht vond plaats onder voorbehoud van oplevering en aanvaarding van het gebouw; deze zijn voorzien voor de tweede helft van 2016. Deze overdracht vertegenwoordigt een investeringsvolume van de grootte-orde van 150 MEUR.
- De verkoop van appartementen van het project *Green Hill* (deelname van 50%) gaat verder; 20 appartementen werden verkocht in 2014. Er blijft nog één appartement te koop over van de 174 in totaal.

Verhuur

Het gebouw *West Side Village* heeft een bezettingsgraad van 83%.

c) Polen

Verkoop

IMMOBEL heeft tot tweemaal toe van de mogelijkheid gebruik gemaakt om 2 terreinen na toekennig van de vergunning (*Krakowska* en *Kierbedzia*) in Warschau te verkopen.

Deze 2 terreinen maken deel uit van de acquisitie van de Ruch portfolio, met succes gerealiseerd in 2011 (in 50/50 -partnerschap met een lokale partner), hetwelk erin bestond 7 terreinen aan te kopen en deze te ontwikkelen of verder te verkopen na de vergunning te hebben bekomen.

Aankoop

- IMMOBEL heeft 25% van de aandelen aangekocht (met de mogelijkheid om haar deelname te verhogen tot 50%) van de vennootschap die het residentiële project *Osiedle Wilanów* in Warschau ontwikkelt (174 huizen op 36 ha).
- IMMOBEL heeft eveneens een aankoopoptie ondertekend voor een project van 10 000 m² te ontwikkelen kantoren in Warschau, in CBD.

Verhuur

- In september 2014, heeft IMMOBEL de eerste voor-verhuur ondertekend voor 1 600 m² handelsruimten in het project *Cedet* te Warschau.
- Per einde 2014, bedraagt de bezettingsgraad van het gebouw *Okrąglak* in Poznań 88%.

Vergunningen en werken

- IMMOBEL heeft de “zoning decision” voor het project *CBD One* pal in het centrum van Warschau verkregen, teneinde er 18 000 m² kantoren en handelsruimten te ontwikkelen. IMMOBEL heeft de studies voor dit project verdergezet en vervolgens in december 2014 een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.
- Op 17 juni jongstleden verkreeg IMMOBEL een uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning die de herontwikkeling mogelijk maakt van het *Cedet*-project in Warschau, dat 22 000 m² kantoren en handelsruimten omvat.

FINANCIËN

Tijdens 2014 heeft IMMOBEL, alleen of met haar partners, kredietlijnen voor ongeveer 393 MEUR (voor 100% participatie) met betrekking tot 11 projecten verkregen of vernieuwd. Zij heeft eveneens met haar banken de vernieuwing van haar Credit Corporate lijn onderhandeld voor een totaal bedrag van 85 MEUR voor een looptijd van 3 jaar.

AANDEELHOUDERSCHAP

Op 22 september 2014 heeft Allfin Group Comm. VA, een vennootschap voor 100% gecontroleerd door dhr. Marnix Galle, een deelneming van 29,85% genomen ten gevolge van de aankoop van de 1 230 398 aandelen van Cresida Investment S. à r.l., een 100%-dochteronderneming van de Eastbridge Group.

TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

1. Kerncijfers

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Venootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard Partnerships toe. Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Venootschap, zonder echter de nettowinst en het

eigen vermogen te wijzigen. De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld van de activiteiten en van de jaarrekening geven. Onderstaande tabel geeft de cijfers van de activiteiten van de Groep IMMOBEL overeenkomstig IFRS 11 en vóór IFRS 11 weer.

GECONSOLIDEERD OPERATIONEEL RESULTAAT PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)	IFRS 11				VOOR IFRS 11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Jaar 2014 per activiteitensector waaronder:	1,79	16,95	12,87	31,61	116,74	43,43	12,87	173,05
België	1,79	16,95	12,87	31,61	116,74	27,36	12,87	156,97
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-	-	-	12,45	-	12,45
Polen	-	-	-	-	-	3,62	-	3,62
Jaar 2013 per activiteitensector waaronder:	-	12,74	15,11	27,85	8,96	29,78	15,11	53,85
België	-	12,74	15,11	27,85	8,96	17,41	15,11	41,48
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-	-	-	9,10	-	9,10
Polen	-	-	-	-	-	3,27	-	3,27

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VOORRAAD PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)	IFRS 11				VOOR IFRS 11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Jaar 2014 per activiteitensector waaronder:	19,12	5,33	3,20	27,65	20,94	7,10	3,20	31,24
België	20,47	2,24	3,20	25,91	21,49	3,20	3,20	27,89
Groothertogdom Luxemburg	0,15	1,55	-	1,70	0,59	2,00	-	2,59
Polen	-1,50	1,54	-	0,04	-1,14	1,90	-	0,76
Jaar 2013 per activiteitensector waaronder:	-2,20	4,89	5,30	7,99	-0,77	6,04	5,30	10,57
België	-2,70	4,21	5,30	6,81	-1,95	4,67	5,30	8,02
Groothertogdom Luxemburg	1,32	0,88	-	2,20	1,82	1,32	-	3,14
Polen	-0,82	-0,20	-	-1,02	-0,64	0,05	-	-0,59

GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)	IFRS 11				VOOR IFRS 11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Jaar 2014 per activiteitensector waaronder:	167,75	50,42	92,80	310,97	227,45	103,23	92,80	423,48
België	74,46	50,42	92,80	217,68	104,11	102,08	92,80	298,99
Groothertogdom Luxemburg	35,00	-	-	35,00	55,83	1,15	-	56,98
Polen	58,29	-	-	58,29	67,51	-	-	67,51
Jaar 2013 per activiteitensector waaronder:	149,79	49,45	85,39	284,63	278,72	100,54	85,39	464,65
België	57,33	49,45	85,39	192,17	158,20	93,12	85,39	336,71
Groothertogdom Luxemburg	36,21	-	-	36,21	55,22	5,68	-	60,90
Polen	56,25	-	-	56,25	65,30	1,74	-	67,04

2. Geconsolideerde rekeningen

RESULTATENREKENING (MEUR MET IFRS 11)	31-12-2014	31-12-2013
Bedrijfsresultaat	27,65	7,99
Financieel resultaat	-7,00	-6,91
Resultaat vóór belastingen	20,65	1,08
Belastingen	-0,61	0,39
Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten	20,04	1,47
Resultaat van het boekjaar	20,04	1,47
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	20,04	1,47

BALANS (MEUR MET IFRS 11)	31-12-2014	31-12-2013
Voorraden	311,0	284,6
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	73,4	69,2
Handelsvorderingen & andere activa	34,7	33,1
Cash	25,4	16,5
TOTAAL ACTIVA	444,5	403,4
Eigen vermogen	196,7	183,2
Voorzieningen	3,9	2,1
Financiële schulden op lange termijn	150,5	138,4
Financiële schulden op korte termijn	67,7	54,7
Leveranciersschulden en overige	25,7	25,0
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	444,5	403,4

3. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt -3,84 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover 4,35 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2013 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op -0,71 MEUR, tegen -1,35 MEUR in 2013.

Het uitzonderlijk resultaat bedraagt 21,98 MEUR, tegen 0,51 MEUR in 2013. Het wordt vooral beïnvloed door de verkoop van de aandelen van het bedrijf RAC1.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 17,32 MEUR, tegenover een nettowinst van 3,51 MEUR op 31 december 2013.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 421,66 MEUR, vergeleken met 365,45 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2013 werd afgesloten.

Het eigen vermogen belooft 200,41 MEUR op 31 december 2014, tegen 192,98 MEUR in 2013.

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 139,92 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2015 voor om een brutodividend over het boekjaar 2014 uit te keren van 2,40 EUR per aandeel. Aangezien reeds een interim-dividend van 1,60 EUR bruto per aandeel werd uitgekeerd op 4 september 2014, zal het slotdividend 0,80 EUR bruto per aandeel bedragen.

Het winstsaldo zal zodoende als volgt bestemd worden:

- Dividend over het jaar 9,89 MEUR
- Over te dragen winst 130,03 MEUR

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 1 juni 2015 tegen overhandiging van coupon nr. 26.

BELANGRIJKSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

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

Het marktrisico

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

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

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

De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of op (één van) de andere markten van

IMMOBEL of op ruimere schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen, residentieel vastgoed of bouwgrond, evenals tot een hogere leegstand en een groter risico dat dienstverleners, bouwers, huurders en andere tegenpartijen in gebreke blijven. Dit alles kan een negatieve materiële impact hebben op de waarde van de vastgoedportefeuille van IMMOBEL en bijgevolg op haar ontwikkelingsvoorzichten.

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

Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren uitvoert, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

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

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

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

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

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

Vóór elke acquisitie van een project voert IMMOBEL studies uit inzake de stedenbouwkundige, technologische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking

van gespecialiseerde adviseurs. Toch kunnen er bij deze projecten nog altijd diverse risico's opduiken, die elk de oplevering van een project kunnen vertragen. Dat kan meteen leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

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

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

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

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

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

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

Als vastgoedpromotor kan IMMOBEL ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieu-regelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor

saneringen. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen dan dalen.

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

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

IMMOBEL denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van IMMOBEL, kan houden. IMMOBEL zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.

Het onverwachte verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van IMMOBEL.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2014, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 478 MEUR (participatie van 100%).

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

Gezien haar huidige en toekomstige schuldpositie is IMMOBEL onderhevig aan een schommeling op korte of lange termijn van de rentevoeten, aan de kredietmarges die de banken heffen en aan de andere financieringsvoorwaarden.

De financiering van IMMOBEL steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiftes van 2011 en 2013 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde IMMOBEL een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met financiële instrumenten.

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

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

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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

Bovendien wil de toekenning van een verkavelingsvergunning niet zeggen dat deze onmiddellijk uitvoerbaar is. Er kan tegen in beroep worden gegaan.

Bovendien moet IMMOBEL een aantal stedenbouwkundige regels naleven. De overheidsdiensten of administraties zouden deze regels kunnen herzien/wijzigen, wat een materiële impact kan hebben op de activiteiten van IMMOBEL.

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR PLAATSVONDEN (ART. 96 § 1, 2° EN ART. 119, 2° W. VENN.)

Voor zover bekend bij de Bestuurders, deden er zich, behoudens de overdracht aan Befimmo van de erfpacht op de grond, als ook van de huidige als de toekomstige off-plan constructies van het project *Gateway*, geen belangrijke gebeurtenissen voor na de afsluiting van het boekjaar.

III. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE GROEP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN (ART. 96 § 1, 3° EN ART. 119, 3° W. VENN.)

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

IV. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT ONDERZOEK EN ONTWIKKELING (ART. 96 § 1, 4° EN ART. 119, 4° W. VENN.)

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

V. GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (ART. 96 § 1, 8° EN ART. 119, 5° W. VENN.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt -0,08 MEUR op 31 december 2014.

VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN BEKWAAMHEID VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDIT & FINANCIËEL COMITE (ART. 96 § 1, 9° EN ART. 119, 6° W. VENN.)

Op voorstel van de Raad van Bestuur hebben de aandeelhouders de heer Wilfried Verstraete (tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 augustus 2007) en ARSEMA

bvba, vertegenwoordigd door de heer Didier Bellens (tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2009) tot Bestuurders benoemd.

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

Mw Hilde De Valck, permanent vertegenwoordiger van DV CONSULTING, DE VALCK H. Comm.V, en huidig CFO van Allfin Group, beschikt eveneens over de nodige bekwaamheden op het vlak van boekhouding en audit.

VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

- IMMOBEL geen bijkantoren heeft opgericht (art. 96 §1, 5° W. Venn.); en
- gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 96 § 1, 6° W. Venn.).

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

- dat de Raad van Bestuur van de Vennootschap gedurende het voorbije boekjaar niet heeft besloten het kapitaal te verhogen in het kader van het maatschappelijk kapitaal (artikel 608 W. Venn.);
- dat noch IMMOBEL, noch een directe dochteronderneming of andere persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of van een directe dochteronderneming, aandelen van IMMOBEL heeft verkocht of verworven (art. 624 W. Venn.).

VIII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 524 W. VENN. – “CORPORATE OPPORTUNITIES”

- De Raad van Bestuur meldt dat hij de procedure voorzien door het artikel 524 W. Venn. heeft toegepast in het kader van de beraadslaging over de eventuele verkoop van de terreinen gelegen te Opole en Szeccin, als waarborg door Eastbridge Group gegeven (in het kader van de verkrijging van de vergunningen voor het project *Cedet*, in toepassing van Amendment N°5) en het netto produkt van deze verkoop op een rekening ten voordele van IMMOBEL te blokkeren.

Ten gevolge de overdracht van haar deelneming door Eastbridge Group in september 2014, is de procedure in augustus 2014 aangevallen, zonder voorwerp geworden.

- De Raad van Bestuur meldt eveneens dat hij een specifieke procedure, als aanvulling bij deze voorzien door artikel 523 W. Venn., heeft vastgesteld, welke betrekking heeft op Corporate Opportunities die worden voorgesteld aan, of gegenereerd door IMMOBEL of één van haar dochterondernemingen.

Gedurende 2014 werd deze procedure tot éénmaal toe toegepast, zonder echter enige problemen te weeg te brengen.

IX. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (ART. 96 § 2 W. VENN.), DIE HET BEZOLDIGINGSVERSLAG BEVAT (ART. 96 § 3 W. VENN.) EVENALS DE BESCHRIJVINGEN VAN DE SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN HET RISICOBEHEER (ART. 119, 7° W. VENN.)

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag.

X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

In toepassing van het artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt stelt de Raad van Bestuur van IMMOBEL dat de hiernavolgende informatie van aard is een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod (de andere elementen heden niet op IMMOBEL van toepassing zijnde):

- 1° het kapitaal is vastgesteld op 60 302 318,47 EUR, vertegenwoordigd door 4 121 987 aandelen, zonder nominale waarde, die elk een gelijk aandeel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de Statuten);
 - 2° de Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, beperkt tot een maximumbedrag van 50 000 000 EUR (art. 13 van de Statuten), weze herinnerd dat de uitoefening van deze macht beperkt is in het geval van een openbaar overnamebod volgens artikel 607 W. Venn.;
 - 3° - de machtiging (art. 14 van de Statuten) aan de Raad van Bestuur voor een duur van 3 jaar vanaf publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden, is ten einde gekomen in mei 2014;
- voor wat betreft de benoeming en de vervanging van Leden van de Raad van Bestuur, de Statuten bepalen dat de Raad van Bestuur samengesteld is uit minstens vijf Leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het BBC, en dit voor een periode van 4 jaar ten hoogste;
- voor de wijziging van de Statuten, er geen andere reglementering bestaat dan diegene voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

RAAD VAN BESTUUR

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 28 mei e.k., zal u zich dienen uit te spreken over de definitieve verkiezing van de volgende **Bestuurders**:

- van dhr. Piet VERCRUYSSSE teneinde het mandaat van Mw. Davina BRUCKNER te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal plaatsvinden;
- van de vennootschap ZOU2 sprl, vertegenwoordigd door

Mw. Sophie LAMBRIGHS als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van dhr. Maciej DROZD te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2017 zal plaatsvinden;

- van dhr. Marnix GALLE teneinde het mandaat van dhr. Maciej DYJAS te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2018 zal plaatsvinden;
- van de vennootschap DV CONSULTING, DE VALCK H. Comm.V, vertegenwoordigd door Mw. Hilde DE VALCK als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van dhr. Marc GROS-MAN te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2018 zal plaatsvinden;
- van Mw. Sandra WILIKENS teneinde het mandaat van dhr. Laurent WASTEELS te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden; u wordt ervan geïnformeerd dat Mw. Sandra WILIKENS na haar cooptatie ontslag heeft genomen als Bestuurder van de vennootschap op 23 februari 2015;
- van de vennootschap A³ MANAGEMENT bvba, vertegenwoordigd door dhr. Marnix GALLE als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van dhr. Marnix GALLE te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2018 zal plaatsvinden.

Daarenboven zal u eveneens worden uitgenodigd om u uit te spreken over de hernieuwing van de mandaten van

- dhr. Wilfried VERSTRAETE, alsook van de vennootschap ARSEMA sprl vertegenwoordigd door dhr. Didier BELLENS als permanent vertegenwoordiger, in hoedanigheid van Onafhankelijke Bestuurders,
- alsook van de vennootschap GAËTAN PIRET bvba, vertegenwoordigd door dhr. Gaëtan PIRET als permanent vertegenwoordiger, in hoedanigheid van Bestuurder,

voor een periode van 4 jaar die zal verstrijken bij de Gewone Algemene Vergadering die zal doorgaan in 2019.

UITVOEREND COMITÉ

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door Mw Sophie LAMBRIGHS in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL op 31 mei 2014 een einde hebben genomen.

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

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 27 maart 2015.

GAËTAN PIRET bvba	Graaf BUYSSE
Gedelegeerd Bestuurder	Voorzitter van de Raad

CORPORATE GOVERNANCE

VERKLARING

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

IMMOBEL meent dat haar Corporate Governance Charter en ook haar huidige Corporate Governance Verklaring, zowel de geest als de letter van de Belgische Corporate Governance Code weer spiegelen.

Het Corporate Governance Charter beschrijft gedetailleerd de structuur van het ondernemingsbestuur, de beleidslijnen en de procedures van de Vennootschap op het gebied van deugdelijk bestuur. Dit Charter is te raadplegen op de website van de Vennootschap: www.immobel.be.

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

BESLISSINGSORGANEN

DE RAAD VAN BESTUUR

Samenstelling

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



Graaf Buysse — CMG CBE, 70 jaar, na een internationale carrière in Londen, als Executive Director van BTR Plc en Chief Executive Officer van Vickers Plc, was hij Voorzitter van de Raad van Bekaert, een bedrijf dat deel uitmaakt van de BEL 20, gedurende 14 jaar tot in mei 2014. Hij ligt aan de basis van de Code Buysse voor Corporate Governance, die bestemd is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. Hij is ook Bestuurder of Voorzitter van andere instellingen.



Gaëtan Piret — 56 jaar, behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Universit  Libre de Bruxelles. Hij is PMD 1989 van Harvard Business School, Fellow Member van The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) en Lid van het BIV. Hij startte bij de Immobiliën Vennootschap van België in 1992 en is er sinds 29 juni 2007 Gedelegeerd Bestuurder. Hij is onder meer ook Bestuurder van SITQ Les Tours SA (Caisse de Dépôt et Placement du Québec) en BVS (Beroepsvereniging van de Vastgoedsector).



Didier Bellens — 59 jaar, behaalde een diploma Economie en Bedrijfsbeheer aan de ULB (Solvay Business School). Hij is tevens Lid van het Internationaal Comité NYSE. Voordien was hij CEO van RTL Group en Gedelegeerd Bestuurder van GBL (Groep Brussel Lambert) en Gedelegeerd Bestuurder van Belgacom gedurende 10 jaar.



Hilde De Valck — 51 jaar, is Licentiate in de Handels- en Financiële Wetenschappen (EHSAL) en volgde het "International Management Program" van de Vlerick Business School. Zij is sinds 1991 lid van IAB accountants. Na haar studies werkte zij een tiental jaar bij VGD Bedrijfsrevisoren. Nadien werd zij financieel directeur, vervolgens CFO van Group Staels, een groep actief in de textiel- en kledingindustrie. Sedert 2009 is zij CFO van Allfin Group.

Marnix Galle — 51 jaar, behaalde zijn MA in Economie aan de Tulane University (New Orleans, USA) en startte zijn carrière als consultant bij Cegos. Hij ontwikkelde al snel een passie voor vastgoed en specialiseerde zich hierin door de integratie van de vennootschap FICO n.v. (familie portefeuille). In 1994, wordt hij Afgevaardigd Bestuurder van All Build n.v. In 2001 creëert hij de ontwikkelingsvennootschap Allfin n.v. waar hij nog steeds CEO is en ontwikkelt hij grootschalige projecten in België en in Luxemburg: kantoorgebouwen, een winkelcentrum, residentiële complexen, maar ook gemengde projecten en stedelijke vernieuwingen. Sinds haar oprichting heeft Allfin n.v. meer dan 220 000 m², met een waarde van 790 miljoen euro, ontwikkeld. Als lid van verschillende verenigingen (RICS, UPSI, ...) en Clubs, wordt Marnix Galle binnenkort Voorzitter van het Urban Land Institute in België.



Sophie Lambrighs — 43 jaar, Burgerlijk ingenieur bouwkunde (ULB) en beschikt over een *Executive Master in Management* (Solvay Business School); startte haar carrière in de bouwsector. Ze was actief in het ontwerp van gebouwen en bouwstructuren, zowel in Brussel als in Parijs. Heden is zij CEO van de GWV Home Invest Belgium. Alvorens Home Invest Belgium te vervoegen in juni 2014, was zij Consultant en Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL. Voordien maakte zij deel uit van het vastgoeddepartement van Axa Belgium, eerst als Project Manager, later als Investment Manager. Zij was ook bestuurder bij de bevak *Retail Estates*.



Marek Modecki — 56 jaar, heeft een diploma Rechten behaald aan de Universiteit van Warschau. Hij heeft eveneens Internationaal Recht gestudeerd aan het Max Planck Instituut en Rechten aan de Universiteit van Hamburg. Sinds 1997 is hij Partner bij Concordia, een investeringsmaatschappij met vestigingen in Warschau en Brussel en gespecialiseerd in M&A transacties en corporate finance, in Polen en Europa. In 2006-2008 werkte hij als Senior Banker voor Concordia Espirito Santo Investment, een *joint venture* tussen Concordia en de Portugese groep Espirito Santo Group. Momenteel is hij Lid van de Raad van Toezicht van Pegas Nonwovens SA (Tsjechische Republiek), en Empik M&F SA. Sedert januari 2015, is hij eveneens Lid van de Raad van Toezicht van SMT SA, een op de beurs van Warschau genoteerde onderneming.



Piet Vercruyse — 65 jaar, werd, na technische studies, in 1973 licentiaat in de rechten (*magna cum laude*) aan de KU Leuven. Ingeschreven aan de Balie te Brussel in 1973 was hij eveneens assistent aan de KU Leuven van 1976 tot 1979. Hij is medeoprichter van het advocatenkantoor Vercruyse & Kadaner. Hij werd ere-advocaat in 2003 en was Bestuurder van Allfin en Allfin Group tussen 2004 en 2010. Hij is thans Zaakvoerder van A³ Management en Bestuurder van diverse niet-beursgenoteerde holdingvennootschappen.



Wilfried Verstraete — 57 jaar, studeerde Economische Wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde een Master in Financieel Management aan VLEKHO Brussel. Hij volgde ook het IEP-programma van Insead. Hij is momenteel Voorzitter van het Uitvoerend Comité van de groep Euler Hermes, vennootschap van Allianz, dat hij in 2007 vervoegde als CFO van Allianz Global Corporate & Specialty. Van mei 2004 tot oktober 2006 was hij Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nederlandse kredietverzekeraar Atradius NV. Van 1996 tot 2004 was hij Chief Financial Officer van achtereenvolgens Mobistar, Wanadoo en Orange, die deel uitmaken van Groupe France Télécom.



Sandra Wiliikens — 47, heeft rechten gestudeerd en behaalde een bijkomende master in fiscaal recht in 1990 (beide aan de VUB). Na haar studies startte zij als *Tax Consultant* bij Price Waterhouse; vanaf 1994 werkte zij als *Tax Manager* bij Banque Paribas (tot 2000). Nadien ging ze aan de slag bij BNP Paribas *Private Banking* (Belgisch filiaal) als verantwoordelijke voor *Estate Planning* (2000-2004). In 2004 werd ze *Advisor Wealth Structuring* bij MeesPierson Belgium en sinds 2011 is zij *Director Wealth Management Belgium* bij BNP Paribas Fortis.

SAMENSTELLING

NAAM	FUNCTIE	DATUM EERSTE BENOEMING	EINDE MANDAAT	PROFESSIONEEL ADRES
Graaf BUYSSSE	Voorzitter van de Raad (Onafhankelijk)	13 nov.2007	GAV 2016	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Gaëtan PIRET ¹	Gedelegeerd Bestuurder	10 mei 1995	GAV 2015	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Didier BELLENS ²	Bestuurder (Onafhankelijk)	29 aug. 2007	GAV 2015	c/o Arsema sprl, Louis Vercauterenlaan 25, 1160 Brussel
Davina BRUCKNER	Bestuurder	14 januari 2014	19 sept. 2014	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszałkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Hilde DE VALCK ³	Bestuurder	25 sept. 2014	GAV 2018	c/o AllFin Group Comm. VA, Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Maciej DROZD	Bestuurder	8 sept. 2010	19 sept. 2014	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszałkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Maciej DYJAS	Bestuurder	8 sept. 2010	19 sept. 2014	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 Marszałkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Marnix GALLE	Bestuurder	25 sept. 2014	GAV 2018	c/o AllFin Group Comm.VA, Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Marc GROSMAN	Bestuurder	8 sept. 2010	19 sept. 2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium, Marcel Broodthaersplaats 8b2, 1060 Brussel
Sophie LAMBRIGHTS ⁴	Bestuurder	25 sept. 2014	GAV 2017	c/o Home Invest Belgium SA, Woluwelaan 60, 1200 Brussel
Marek MODECKI	Bestuurder (Onafhankelijk)	8 sept. 2010	GAV 2015	c/o Concordia Sp. z o.o., Aleje Jerzolimskie 65/79, PL-00-697 Warschau (Polen)
Piet VERCRUYSE	Bestuurder	25 sept. 2014	GAV 2016	c/o AllFin Group Comm.VA, Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Wilfried VERSTRAETE	Bestuurder (Onafhankelijk)	29 aug. 2007	GAV 2015	c/o Euler Hermes SA, 1 Place des Saisons, F-92048 Paris-la-Défense- Cedex (France)
Laurent WASTEELS	Bestuurder (Onafhankelijk)	8 sept. 2010	22 sept. 2014	c/o Wasteels S.à r.l. 5 allée Guillaume Apollinaire, MC-98000 Monaco
Sandra WILIKENS	Bestuurder (Onafhankelijk)	11 dec. 2014	23 febr. 2015	c/o BNP Paribas Fortis, Louis Schmitlaan 21040 Brussel

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

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

3. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt mevrouw Hilde DE VALCK als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap DV CONSULTING, DE VALCK H. Comm.V.

4. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt mevrouw Sophie LAMBRIGHTS als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ZOU2 sprl.

Activiteitenverslag

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in augustus en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2014 vergaderde de Raad twaalf keer.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL heeft inzake genderdiversiteit aanzienlijke inspanningen geleverd. Aldus, telt de Raad van Bestuur vandaag reeds twee dames, Hilde De Valck⁵ en Sophie Lambrechts⁶. U wordt eraan herinnerd dat de wet ten vroegste pas op 1 januari 2017, en misschien maar in 2019, van toepassing zal zijn op de Raad van Bestuur van IMMOBEL.

DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

In aanvulling op de samenstelling van de hieronder beschreven Comités, is de Voorzitter van de Raad van Bestuur, Graaf Buysse, ook aanwezig bij alle vergaderingen van deze Comités.

Het Audit & Financieel Comité

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

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

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

Samenstelling op 31 december 2014:

Wilfried VERSTRAETE, Voorzitter,
Didier BELLENS en
Hilde DE VALCK⁷, Leden.

In 2014 kwam het AFC vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

5. Als vaste vertegenwoordiger van het bedrijf DV Consulting, De Valck H. Comm. V.

6. Als vaste vertegenwoordiger van het bedrijf Zou2 sprl.

7. Sedert 25 september 2014, ter vervanging van Maciej DROZD.

Het Bezoldigings- & Benoemingscomité

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

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

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

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

Samenstelling op 31 december 2014:

Didier BELLENS, Voorzitter,
Marnix GALLE⁸, en
Marek MODECKI, Leden.

In 2014 kwam het BBC vijf keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

Het Investerings- & Activabeheercomité

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

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

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

Samenstelling op 31 december 2014:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Marnix GALLE⁸,
Sophie LAMBRIGHS⁹ en
Wilfried VERSTRAETE, Leden.

In 2014 kwam het IAC vijf keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

Comité van Onafhankelijke Bestuurders

In augustus 2014 werd de Raad van Bestuur een vraag voorgelegd in verband met een eventuele wijziging van de waarborgen voorheen door Eastbridge Group toegekend in het kader van de vergunningsprocedure voor het *Cedet*-project. De Eastbridge Group overwoog om de terreinen gelegen te Opole en Szceccin, door Eastbridge Group in waarborg gegeven ter nakoming van bepaalde van haar verplichtingen tegenover IMMOBEL, te verkopen, en het netto product hiervan te blokkeren op een rekening ten voordele van IMMOBEL.

Overwegende dat het verzoek tot goedkeuring van deze vervanging van waarborgen van aard had kunnen zijn om de toepassing van art. 524 W. Venn. te verantwoorden, gezien deze vervanging zou kunnen impliceren dat de met een door de Eastbridge Group gecontroleerde vennootschap overeengekomen bepalingen zouden kunnen worden gewijzigd, werd door de Raad van Bestuur besloten om de vraag dan ook voor te leggen aan een Comité van Onafhankelijke Bestuurders samengesteld uit de HH. Didier BELLENS, Marek MODECKI en Wilfried VERSTRAETE. Het Comité heeft zich door Jean-François CATS, handelend in hoedanigheid van deskundige in de zin van dezelfde bepaling, laten bijstaan.

Ter zitting van de Raad van Bestuur van 25 september 2014, heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat Eastbridge Group intussen zijn participatie in IMMOBEL aan Allfin Group had verkocht, en dat bijgevolg de procedure op basis van art. 524 W. Venn. ingeleid, zonder voorwerp was geworden.

HET MANAGEMENT COMITÉ

8. Sedert 25 september 2014, ter vervanging van Davina BRUCKNER.

9. Sedert 25 september 2014, ter vervanging van Maciej DYJAS.

De voornaamste taken van het Management Comité bestaan eruit:

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

Samenstelling op 31 december 2014:

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

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

In 2014, kwam het Management Comité vijf keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

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



Philippe Helleputte — 63 jaar, startte in 1977 bij IMMOBEL als Juridisch Adviseur, nadat hij twee jaar voor Coopers & Lybrand werkte. Hij is verantwoordelijk sinds 1984 voor de activiteiten van de afdeling verkavelingen van de Groep, is Gedelegeerd Bestuurder van Lotinvest Development, Bestuurder van een aantal dochterondernemingen van de Groep IMMOBEL en lid van het Uitvoerend Comité sinds 1987. Hij is Licentiaat in de Rechten (UCL), lid van het BIV en Adviseur-Generaal bij BVS.



Christian Karkan — 51 jaar, Lid van het BIV en het RICS, trad in 2009 in dienst bij IMMOBEL als Head of Development. Hij startte zijn carrière in de vastgoedsector in 1986 bij Healey & Baker (nu Cushman & Wakefield) als makelaar gespecialiseerd in kantoren, verhuur en investeringen. Tussen 1989 en 1993 stond hij in voor de vastgoedprojecten bij Fibelaf. In 1995 werd hij Vennoot bij Cushman & Wakefield en in 2000 *Equity Partner* toen hij aan het hoofd kwam van het investeringsteam. Hij studeerde Marketing aan de EPHEC en heeft een diploma Bedrijfsmanagement.



Philippe Opsomer — 52 jaar, werd in 2007 CFO van IMMOBEL. Zijn carrière begon hij in de banksector, om in april 1989 over te stappen naar Nestlé België, waar hij 9 jaar op de afdelingen Finance, Audit, IT en Logistiek werkte. In november 1997 maakte hij de overstap naar Econocom Belux. Hij oefende 10 jaar lang diverse senior managementfuncties uit in deze groep, zowel voor de Belux als voor Frankrijk, op het gebied van Finance, Operations en IT. Hij verliet Econocom in november 2007 (als CFO, Products & Services Benelux). Hij is Handelsingenieur (*Solvay Business School* 1987).

HET UITVOEREND COMITÉ

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

Onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder,

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

Samenstelling op 31 december 2014:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,
Pierre DELHAISE¹,
Bartłomiej HOFMAN²,
Philippe HELLEPUTTE³,
Christian KARKAN⁴,
Jean-Louis MAZY⁵,
Joëlle MICHA⁶,
Paul MUYLDERMANS⁷ en
Philippe OPSOMER⁸, Leden.

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

Het curriculum vitae van de Leden van het Uitvoerend Comité in functie kan als volgt worden samengevat:



Jean-Louis Mazy — 59 jaar, startte bij IMMOBEL in 2001 als Adviseur en werd daarna Lid van het Uitvoerend Comité. Eerder was hij al Lid van het Uitvoerend Comité van de vastgoedbevak Cibix (van 1999 tot 2001). Zijn professioneel leven begon hij als Inspecteur van Financiën (1979 tot 1996) en was CFO van de Groep P&V (van 1990 tot 1997). Hij is Licentiaat in de Economische Wetenschappen (ULB) en volgde een *Advanced Management Program aan de Harvard Business School*.



Joëlle Micha — 45 jaar, begon in 2000 bij de Groep als Secretaris Generaal van de vastgoedbevak Cibix. Sinds 2007 is ze *Head of Corporate Affairs en Compliance Officer* van IMMOBEL. Voordien werkte ze als *Advocate* bij Loeff Claeyss Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna *Gevolmachtigde* in een private bank te worden. Vervolgens werkte ze bij de FSMA op de afdeling Toezicht op de markten. Ze is Licentiaat in de Rechten (UCL) en Licentiaat in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde het certificaat "*Certified European Financial Analyst*" (ABAF). Ze is eveneens Bestuurder van vennootschappen in België en het Groothertogdom Luxemburg.



Paul Muyltermans — 60 jaar, werkt sinds 2002 bij IMMOBEL als *Head of Project Management*. Voordien was hij *Commercieel Directeur* bij Valens (Groep Eiffage). Hij is *Burgerlijk Ingenieur* (KUL) en heeft een *Postgraduaat* van de RUG. Hij is ook AMP 1997 van het Insead en "*Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors*" (MRICS).

Pierre Delhaise — 64 jaar, begon in 1984 bij IMMOBEL als juridisch adviseur, nadat hij eerst 7 jaar had gewerkt bij Notaris Marc Bernaerts in Brussel. Hij is momenteel *Head of Legal Services* bij IMMOBEL en is lid van het Instituut voor *Bedrijfsjuristen* sinds de oprichting van het Instituut. Hij is *Licentiaat* in de Rechten (RUG) en heeft ook een *Licentie Notariaat* (VUB) en een *Licentie Europees recht* (ULB). Tevens is hij houder van een *Common Law certificate* van het St. Catherine's College (Cambridge).



Bartłomiej Hofman — 39 jaar, werkt sinds 2011 voor de Groep als verantwoordelijke van de Poolse dochteronderneming (Head of IMMOBEL Poland) en is lid van het RICS. Voordien werkte hij, vanaf 1999, voor Knight Frank en DTZ, gespecialiseerd in kantoorvastgoed, en in 2005 werd hij *Gedelegeerd Bestuurder* van het Oostenrijks beleggingsfonds Europolis. Hij heeft een *Licentie Internationale Relaties* van de Universiteit van Warschau en een *Postgraduaat* in *Schatting van Onroerende Goederen* (*Warsaw Technical University*).



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

INTERNE CONTROLE EN RISICIBEHEER

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

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

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

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

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

INTERNE CONTROLE-OMGEVING

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

Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap

IMMOBEL, beursgenoteerd te Brussel sedert 19 september 1863, is al 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. IMMOBEL is bedrijvig zowel in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed en de verkavelingen, wat garant staat voor een gediversifieerde projectportefeuille. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren, die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

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

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

Een risicocultuur

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

De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit

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

Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Management Comité, van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers. Een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen.
- Een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders, van de Leden van het Management Comité en de Leden van het Uitvoerend Comité: IMMOBEL voerde een bezoldigingsprocedure in die beantwoordt aan de vereisten van de CG Wet van 6 april 2010.

RISICO-ANALYSE

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

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

CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De controlewerkzaamheden beantwoorden aan de ingevoerde regels en procedures om de belangrijkste afgebakende risico's in goede banen te leiden. Tot de belangrijkste regels en procedures die bij IMMOBEL werden vastgelegd, behoren:

- De invoering van een stelselmatige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de projectbeheerder, de *Head of Development* en *Head of Finance* analyseren. Voor alle investeringsprojecten van meer dan 5 MEUR wordt de haalbaarheidsstudie trouwens ook voorgelegd aan het IAC,
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget, vindt minstens twee keer per jaar door de *Head of Finance* plaats. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt aan de beheersorganen voorgelegd,
- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de beheersorganen,
- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

INFORMATIE EN COMMUNICATIE

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

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

De boekhouding is, voor de meeste entiteiten van de groep IMMOBEL, uitbesteed aan een bedrijf gespecialiseerd in financiële diensten. De boekhouding wordt gevoerd op de ERP² van IMMOBEL, het geïntegreerd managementsoftwarepakket Navision. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft echter instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen. De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de Vennootschap.

De communicatie loopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan alle personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die meestal door de Gedelegeerd Bestuurder getekend is.

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

TOEZICHT EN MONITORING

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

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

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

1. Afkorting van "Committee of Sponsoring Organisations of the Threadway Commission".

2. Afkorting van "Enterprise Resource Planning".

REGLEMENTERINGEN EN PROCEDURES

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

Gedurende het jaar 2014 heeft de Raad van Bestuur zowel besloten, in eerste instantie, de procedure voorzien door art. 524 W. Venn. aan te vatten (cfr. 1.2.4. hierboven) en vervolgens, in tweede instantie, deze te onderbreken gezien hij heeft vastgesteld dat Eastbridge Group intussen haar deelneming in IMMOBEL aan Allfin Group had verkocht, en aldus de procedure aangevat op basis van art. 524 W. Venn. zonder voorwerp was geworden.

Eind 2014 werd er eveneens gebruik gemaakt van de “Corporate Opportunities” procedure.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

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

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

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

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

Wanneer deze personen overwegen om operaties uit te voeren op financiële instrumenten die IMMOBEL uitgeeft, moeten zij schriftelijk of via de elektronische post de *Compliance Officer* op de hoogte brengen van het voornemen om de operatie uit te voeren. Binnen de 5 werkdagen na ontvangst van dit voorafgaand bericht, zal de *Compliance Officer* aan deze personen melden dat er redenen bestaan om de overwogen operatie als misbruik van voorkennis te kunnen beschouwen. Desgevallend wordt afgeraden om deze operatie uit te voeren. Deze personen moeten binnen de vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken operatie de FSMA op de hoogte brengen van de operaties die voor eigen rekening

werden uitgevoerd en betrekking hebben op de aandelen van de Vennootschap. Deze kennisgeving kan echter, overeenkomstig de wet, worden uitgesteld zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het burgerjaar niet boven de drempel van 5 000 EUR gaat.

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

Tijdens het voorbije boekjaar werd de functie van *Compliance Officer* van IMMOBEL waargenomen door mevrouw Joëlle Micha.

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

GERECHTELIJKE EN ARBITRAGE PROCEDURES

De Raad van Bestuur van IMMOBEL verklaart dat er geen enkele gouvernementele tussenkomst, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure bestaat, die een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben, of zou kunnen hebben gehad in een recent verleden, op de financiële positie of rendabiliteit van de Vennootschap en dat er, naar haar weten, geen situaties of feiten zijn welke deze gouvernementele tussenkomst, proces of arbitrage zouden veroorzaken.

INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

31 DECEMBER 2014	AANTAL	VERBONDEN STEMRECHTEN
Gewone aandelen	4 121 987	4 121 987

STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

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

AANDEELHOUDERS OP 31 DECEMBER 2014	STEMRECHTEN	% V/H AANDELENTOTAAL
ALLFIN GROUP Comm. VA met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kolonienstraat 56	1 230 398	29,85%
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ¹ met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06%

1. Collectief beleggingsorganisme.

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

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 23 mei 2013 heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het **toegestaan kapitaal**, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van 50 000 000 EUR op de data en op de wijzen vast te stellen door de Raad van Bestuur, en dit gedurende een periode van 5 jaar, te tellen vanaf de publicatie van de machtiging in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

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

De machtiging aan de Raad van Bestuur ten einde aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden, toegekend bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, is sedert mei 2014 verstreken.

Er wordt overwogen om deze machtiging te hernieuwen naar aanleiding van een volgende Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders.

In de loop van het tweede semester van 2015, zal IMMOBEL overgaan tot de verkoop, op grond van artikel 11 van de Wet van 14 december 2005, zoals gewijzigd door de Wet van 21 december 2013, van de aandelen aan toonder waarvan de houders zich niet hebben laten kennen op de dag van de verkoop.

Momenteel bedraagt het maximum aantal aandelen dat kan worden verkocht 1 836.

De Raad van Bestuur werd bovendien bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20%) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20%) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste twintig dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011.

Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het W. Venn. De Raad van Bestuur wordt gemachtigd de aldus door de vennootschap verkregen aandelen te vernietigen, deze vernietiging bij notariële akte te laten vaststellen en de statuten aan te passen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de aldus genomen beslissingen.

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

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

ANDERE TUSSENKOMENDE PERSONEN

COMMISSARIS

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Laurent Boxus, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. De vaste honoraria van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren naar aanleiding van de studie en nazicht van de Statutaire en Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL bedroegen 93 900 EUR (exclusief BTW). De honoraria met betrekking tot het nazicht van de statutaire jaarrekeningen van de filialen bedroegen 114 100 EUR (exclusief BTW).

HOOFDBETAALAGENT

BNP Paribas Fortis Bank is de Hoofdbetaalagent van IMMOBEL voor een onbepaalde termijn. De bezoldiging bestaat uit een commissie, die 0,20% van het netto-bedrag van de coupon en van de inkomsten op effecten onder vorm van effectenrekening (excl. BTW) bedraagt.

BEZOLDIGINGS- VERSLAG

PROCEDURE IN HET JAAR 2014 TOEGEPAST OM HET BEZOLDIGINGSBELEID UIT TE WERKEN

VAN DE BESTUURDERS

In 2014 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders toe, zoals uiteengezet in punt I.2.8. van het Corporate Governance Charter en in Bijlage 2 van het reglement van de Raad van Bestuur, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

- Het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierna “BBC”) doet uitvoerige voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders.
- De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de markt (en meer bepaald in andere beursgenoteerde vennootschappen). Deze bezoldiging omvat een basisbezoldiging als Bestuurder en een aanvullende bezoldiging voor de deelname aan de vergaderingen van één of meer Comités die de Raad van Bestuur oprichtte of voor elk Voorzitterschap van een Comité of van de Raad van Bestuur. Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden bezoldiging en/of voordelen in natura en voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen, evenmin als een jaarbonus, aandelenopties of deelneming in pensioenplannen. Ze hebben geen enkel recht op vergoeding wanneer hun mandaat verstrijkt.

Bij de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt ook rekening gehouden met de tijd die ze aan hun functies besteden.

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

Uitgezonderd het feit dat er, op voorstel van het BBC, werd besloten geen enkele vergoeding voor het jaar 2014 te betalen aan de vertegenwoordigers van de vroegere referentieaandeelhouder (Eastbridge Group) en de vermindering van de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur (zie hieronder), werd in 2014 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid.

VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ

In 2014 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Management Comité toe, zoals uiteengezet in punt III.4. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobel.be).

De Raad van Bestuur keurt de voorstellen goed voor de aanstelling van de Leden van het Management Comité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het BBC, op voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. De Gedelegeerd Bestuurder neemt geen deel aan de beraadslaging indien deze zich dient uit te spreken over diens bezoldiging.

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

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties: de Gedelegeerd Bestuurder stelt de bezoldiging voor aan het BBC, welke op zijn beurt de prestaties van het Management Comité beoordeelt.

De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging behoort toe aan de Raad van Bestuur (rekening houdend met het feit dat de uiteindelijke beslissing zal worden genomen na evaluatie van de prestaties met het oog op de doelstellingen/prestatie criteria). Op initiatief van het BBC analyseert de Raad van Bestuur de concurrentiekracht en de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

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

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

Er werd in 2014 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Management Comité.

PROCEDURE TOEGEPAST IN 2014 VOOR DE BEPALING VAN DE INDIVIDUELE BEZOLDIGING VAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD VAN BESTUUR

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

jaar voor zijn verantwoordelijkheden als Voorzitter van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, en 250 000 EUR in zijn hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Toezicht van "IMMOBEL Poland". Daarenboven woont hij eveneens de vergaderingen van de verschillende Comités van de Raad van Bestuur bij, hetzij het BBC, het AFC en het IAC.

Bovendien heeft de Voorzitter van de Raad voorgesteld dat zijn totale vergoeding verminderd word vanaf 1 juli 2014 tot 200 000 EUR per jaar gezien zijn verantwoordelijkheden binnen IMMOBEL Poland sedert diezelfde datum onbezoldigd worden uitgeoefend.

- Het behoort de Voorzitter van de Raad van Bestuur, in het bijzonder, toe om:
 - nauwe relaties met de Gedelegeerd Bestuurder te onderhouden en hem steun en advies te geven, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder;
 - toe te zien op de optimale samenstelling van de Raad van Bestuur. Hij geeft de aanzet tot en leidt de processen voor:
 - (i) de bepaling van de vereisten inzake onafhankelijkheid, bevoegdheid en bekwaamheden van de Bestuurders van IMMOBEL;
 - (ii) de benoeming of herverkiezing van de Bestuurders en van de Leden van de Comités opgericht door de Raad van Bestuur;
 - (iii) de beoordeling van de doeltreffendheid van de Raad van Bestuur in zijn geheel;
 - zich te vergewissen van de kwaliteit en de doeltreffendheid van de activiteiten van de Raad van Bestuur:
 - (i) door het beheer van de kalender van de vergaderingen van de Raad van Bestuur. De Voorzitter bepaalt, in overleg met de Gedelegeerd Bestuurder, de kalender van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van zijn Comités;
 - (ii) door het voorbereiden, voorzitten en leiden van de vergaderingen van de Raad van Bestuur;
 - (iii) door toezicht te houden op en te waken over de kwaliteit van de voortdurende wisselwerking en dialoog bij de Raad van Bestuur. De Voorzitter ziet er op toe dat de Raad van Bestuur steeds op de hoogte blijft van de basisaspecten van de strategie, van de activiteiten en van de financiële toestand van IMMOBEL.
 - de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders voor te zitten en te leiden, en toe te zien dat deze vlot verlopen.

VAN DE ANDERE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS

- Op 27 augustus 2008 besliste de Raad van Bestuur om vanaf het boekjaar 2008, de Bestuurders (de Voorzitter van de Raad uitgezonderd) als volgt te bezoldigen: toekenning van vaste jaarlijkse vergoedingen van 12 500 EUR per Bestuurder en per lidmaatschap van een Comité (buiten vertegenwoordigers van de Referentie-aandeelhouder). Deze vergoedingen worden verdubbeld voor het Voorzitterschap van de Raad of van een Comité.
- Het mandaat van niet-uitvoerend Bestuurder houdt geen enkele variabele vergoeding in die gekoppeld is aan de resultaten of aan andere prestatiecriteria. Het houdt ook geen recht op aandelenopties noch op een stelsel van extralegaal pensioen in.
- De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reiskosten en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comités. De Voorzitter van de Raad van Bestuur is de enige niet-uitvoerende Bestuurder die over een vaste infrastructuur beschikt (kantoor en secretariaat). De andere niet-uitvoerende Bestuurders krijgen de logistieke steun van het Secretariaat-Generaal, naargelang hun behoeften.

De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen, te dekken.

VAN DE LEDEN VAN HET MANAGEMENT COMITÉ

- De bezoldiging van de Voorzitter en van de Leden van het Management Comité wordt globaal bruto bepaald. Ze omvat zodoende niet enkel de verworven brutobezoldiging bij IMMOBEL, maar ook deze die contractueel of als sociaal mandataris verschuldigd is en afkomstig is van de vennootschappen waarin IMMOBEL al of geen meerderheidsparticipatie heeft.
- De individuele bezoldiging wordt bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. Er is een variabele bezoldiging van de Leden van de Raad van Bestuur voorzien: hun bezoldiging is verbonden met de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de beoordelingsperiode en de beoordelingsmethode.
- De variabele bezoldiging wordt vastgesteld, op voorstel van het BBC, gedurende de Raad van Bestuur die de Jaarrekening per 31 december van het afgelopen jaar vaststelt.

BEDRAG VAN DE BEZOLDIGINGEN EN ANDERE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS TOEGEKENDE VOORDELEN AAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS, DOOR IMMOBEL OF DOOR EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP

Het individuele bedrag van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor het boekjaar 2014 wordt vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn bruto bedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	AANWEZIGHEID					BASISLOON (EUR)
	RVB	AFC	BBC	IAC	COB	
Paul Buysse	8/8	4/4 (uitgenodigd)	5/5 (uitgenodigd)	4/4 (uitgenodigd)	2/2 (uitgenodigd)	325 000 ¹
GAETAN PIRET sprl ²	8/8	4/4 (uitgenodigd)	5/5 (uitgenodigd)	4/4	2/2 (uitgenodigd)	Zie volgende pagina
ARSEMA sprl ³	8/8	4/4	5/5	-	2/2	50 000
Davina Bruckner ⁴	4/5	-	-	2/3	-	0
Maciej Drozd ⁴	5/5	3/3	-	-	-	0
DV CONSULTING, DE VALCK H. Comm. V. ^{5,6}	3/3	1/1	-	1/1 (uitgenodigd)	-	3 356
Maciej Dyjas ⁴	4/5	-	-	2/3	-	0
Marnix Galle ⁶	3/3	-	1/1	2/2	-	3 356
Marc Grosman ⁴	3/5	-	-	3/3	-	0
Marek Modecki	5/8	-	5/5	-	2/2	25 000
Piet Vercruysse ⁶	3/3	-	-	-	-	3 356
Wilfried Verstraete	7/8	3/4	-	4/5	2/2	50 000
Laurent Wasteels ⁷	3/5	-	3/4	-	-	18 151
Sandra Willekens ⁸	-	-	-	-	-	719
ZOU2 ⁹ sprl ⁸	3/3	-	-	1/2	-	3 356
Bruto totale bezoldiging						482 294

1. Dit bedrag omvat alle prestaties in België voor het hele jaar 2014, hetzij 200 000 EUR, alsook de prestaties in Polen tot 30 juni 2014. Het lidmaatschap van de Supervisory Board van ImmoBel Polen wordt uitgeoefend voor gratis sinds 1 juli 2014.

2. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Gaëtan PIRET.

3. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Didier BELLENS.

4. Ontslagnemend op 19 september 2014.

5. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, Mw. Hilde DE VALCK.

6. Bestuurder sedert 25 september 2014.

7. Ontslagnemend op 22 september 2014.

8. Bestuurder sedert 11 december 2014.

9. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, Mw. Sophie LAMBRIGHTS.

**BEZOLDIGING VAN DE GEDELEGEERD
BESTUURDER EN VAN DE ANDERE LEDEN
VAN HET MANAGEMENT COMITÉ VOOR HET
BOEKJAAR 2014**

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

De bezoldiging van de Leden van het Management Comité is opgesplitst in een vast en een variabel deel; deze laatste omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de rentabiliteit van het eigen vermogen;
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Management Comité op individuele basis dienen te moeten halen.

De variabele kwalitatieve bezoldiging is gebaseerd op twee soorten criteria:

- de optimale realisatie van de projecten alsook het beheer en de controle van de risico's. Deze elementen worden geanalyseerd rekening houdend bijvoorbeeld met de vergunningen, de huurovereenkomsten, de verkopen, de financieringen, etc;
- de persoonlijke betrokkenheid, motivatie en uitvoering van het besluit tegenover het desbetreffende ontwikkelde project alsook tegenover de Vennootschap.

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

Voor de Leden van het Management Comité wordt voor de berekening van de totale variabele bezoldiging een gewicht van 60% toegekend aan de kwantitatieve aspecten en van 40% aan de kwalitatieve aspecten.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2014 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Management Comité tussen 1 januari en 31 december 2014, vertegenwoordigde het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder 53,30% van de totale basisbezoldiging voor 2014, en deze voor de andere Leden 44,70% van de totale basisbezoldiging.

Voor 2014 (variabele bezoldiging opeisbaar in 2015) en conform de wet, wordt de variabele bezoldiging van een Lid van het Management Comité gespreid wanneer

deze 1/4 van de totale bezoldiging overschrijdt; aldus wordt de helft van de totale variabele bezoldiging toegekend in 2014 en zal het 3e en 4e kwart van de variabele bezoldiging van 2014 worden toegekend, voor zover de doelstellingen verbonden aan deze variabele bezoldiging werden verwezenlijkt, respectievelijk over een periode van twee jaar (2014-2015) en over een periode van drie jaar (2014-2015-2016). Voor deze spreiding, is de gecumuleerde rendabiliteit van het eigen vermogen over de 2 of 3 geanalyseerde perioden het kwantitatief criterium waarmee wordt rekening gehouden.

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

	GEDELEGEERD BESTUURDER VOORZITTER VAN HET MANAGEMENT COMITÉ	LEDEN¹⁰ VAN HET MANAGEMENT COMITÉ
Basisbezoldiging	511 095,68 EUR	876 985,80 EUR
Variabele bezoldiging	272 362,00 EUR	391 660,80 EUR
Individuele pensioentoezegging	Nihil	52 824,81 EUR
Bedrijfswagen	24 000,00 EUR	22 975,02 EUR
Andere voordelen	Nihil	Nihil

10. Philippe Helleputte, Christian Karkan en Philippe Opsomer.

Een Lid van het Management Comité geniet een Individuele Pensioentoezegging type "toegezegde bijdragen- en toegezegdpensioensregeling" betaald door de Vennootschap, die een levensverzekering, een overlijdensverzekering, een arbeidsongeschiktheidsverzekering alsook een vrijstelling van premiebetaling omvat.

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

BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

Onder leiding van zijn Voorzitter, onderzoekt en beoordeelt de Raad van Bestuur regelmatig zijn eigen prestaties en deze van zijn Comités, evenals de doeltreffendheid van de bestuursstructuur van IMMOBEL, met inbegrip van het aantal, de rol en de verantwoordelijkheden van de verschillende Comités die door de Raad van Bestuur werden opgericht. In 2014 is de Voorzitter van de Raad van Bestuur met de evaluatieprocedure

aangevangen. Gezien de aandeelhouderswijziging die in september 2014 heeft plaatsgehad en de wedersamenstelling van de Raad van Bestuur, werd besloten de verderzetting van deze oefening uit te stellen.

Er vindt periodiek een evaluatie van de bijdrage van elke **Bestuurder** plaats, om de samenstelling van de Raad van Bestuur aan te passen op basis van de gewijzigde omstandigheden. De prestatie van de individuele Bestuurders wordt beoordeeld in het kader van de herverkiezingsprocedure.

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

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

Er is een variabele bezoldiging van de Leden van het Management voorzien: hun bezoldiging is gekoppeld aan de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de evaluatieperiode en de evaluatiemethode.

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

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

INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN

Zoals in 2014, zal de bezoldiging voor de komende jaren worden herzien gedurende het boekjaar 2015.

AANDELEN EN OPTIES OP AANDELEN

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

BELANGRIJKSTE CONTRACTUELE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE AANWERVING EN HET VERTREK BIJ IMMOBEL EN/OF EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP, DE BEPALINGEN INZAKE DE BEZOLDIGING BIJ VERVROEGD VERTREK INBEGREPEN

AANWERVING

De Leden van het Management Comité leveren hun prestaties voor de Vennootschap op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Deze overeenkomsten stemmen overeen met de overeenkomsten die andere beursgenoteerde vennootschappen algemeen sluiten met hun Management Comité.

VERTREK

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

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

Gaëtan PIRET	24 maanden
Philippe HELLEPUTTE	18 maanden
Christian KARAKAN	18 maanden
Philippe OPSOMER	12 maanden

TERUGVORDERINGSRECHT

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

ARSEMA sprl
Voorzitter van
het Bezoldigings &
Benoemingscomité
(vertegenwoordigd
door Didier Bellens)

Graaf BUYSSE
Voorzitter van
de Raad van Bestuur

GECONSOLI- DEERDE JAARREKENING

EN VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

INHOUD

81 GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

81	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT
82	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE
83	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT
84	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN
85	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN
91	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
91	1. Wijziging van boekhoudmethode als gevolg van de toepassing van IFRS 11 gezamenlijke overeenkomsten
92	2. Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector
96	3. Omzet
96	4. Overige bedrijfsopbrengsten
97	5. Kostprijs van de omzet
97	6. Personeelskosten
97	7. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa
98	8. Overige bedrijfskosten
99	9. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen
99	10. Financieel resultaat
99	11. Belastingen op het resultaat
100	12. Resultaat per aandeel
100	13. Immateriële vaste activa
101	14. Materiële vaste activa
101	15. Vastgoedbeleggingen

101	16. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen
105	17. Uitgestelde belastingvorderingen
105	18. Voorraden
106	19. Handelsvorderingen
107	20. Overige vlottende activa
107	21. Informatie betreffende de netto financiële schuld
111	22. Eigen vermogen
111	23. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen
112	24. Voorzieningen
113	25. Handelsschulden
114	26. Overige vlottende passiva
114	27. Schommeling van het bedrijfskapitaal
115	28. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen
116	29. Informatie over de verbonden partijen
116	30. Gebeurtenissen na de afsluiting
117	31. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen
119	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN
120	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

121 STATUTAIRE JAARREKENING

121	FINANCIËLE POSITIE
122	VOLLEDIG RESULTAAT
122	RESULTAATVERWERKING
123	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT (IN DUIZENDEN EURO)

	NOTA'S	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		41 201	39 855
Omzet	3	31 606	27 846
Overige bedrijfsopbrengsten	4	9 595	12 009
BEDRIJFSKOSTEN		-38 409	-32 667
Kostprijs van de omzet	5	-22 154	-15 156
Personeelskosten	6	-6 488	-7 918
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	7	-2 289	-401
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15	111	-60
Overige bedrijfskosten	8	-7 589	-9 132
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	9 - 16	24 854	805
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		23 817	-
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		1 037	805
BEDRIJFSRESULTAAT		27 646	7 993
Renteopbrengsten		2 385	1 743
Rentelasten		-9 106	-8 285
Overige financiële opbrengsten		318	60
Overige financiële kosten		-594	-431
FINANCIEEL RESULTAAT	10	-6 997	-6 913
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		20 649	1 080
Belastingen	11	-609	390
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		20 040	1 470
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		20 040	1 470
Aandeel van de minderheidsbelangen		-1	-1
AANDEEL VAN IMMOBEL		20 041	1 471
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		20 040	1 470
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		-367	-99
Omrekeningsverschillen		-120	-99
Omrekeningsverschillen - later hergebruik in de resultatenrekening		-247	-
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		456	-208
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen		456	-208
Uitgestelde belastingen		-	-
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		89	-307
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		20 129	1 163
Aandeel van de minderheidsbelangen		-1	-1
AANDEEL VAN IMMOBEL		20 130	1 164
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)	12	4,86	0,36
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (EUR) (BASIS EN VERWATERD)		4,88	0,28

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

(IN DUIZENDEN EURO)

ACTIVA	NOTA'S	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT	31-12-2012 HERWERKT
VASTE ACTIVA		77 493	73 805	61 896
Immateriële vaste activa	13	154	95	36
Materiële vaste activa	14	873	1 022	1 255
Vastgoedbeleggingen	15	2 714	2 603	2 663
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	73 356	69 238	56 284
Financiële activa beschikbaar voor verkoop		-	-	1 300
Uitgestelde belastingvorderingen	17	145	595	106
Overige vaste activa		251	252	252
VLOTTENDE ACTIVA		366 980	329 604	291 967
Voorraden	18	310 971	284 632	249 184
Handelsvorderingen	19	6 383	7 225	9 123
Fiscale vorderingen		74	389	371
Overige vlottende activa	20	24 082	20 872	13 112
Geldmiddelen en kasequivalenten	21	25 470	16 486	20 177
TOTAAL ACTIVA		444 473	403 409	353 863
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA'S	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT	31-12-2012 HERWERKT
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	22	196 711	183 177	187 731
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		196 703	183 168	187 775
Kapitaal		60 302	60 302	60 302
Ingehouden winsten		136 156	122 710	127 010
Reserves		245	156	463
MINDERHEIDSBELANGEN		8	9	-44
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		152 446	139 325	96 801
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	23	429	916	685
Voorzieningen	24	24	30	11
Financiële schulden	21	150 484	138 379	96 105
Handelsschulden	22	1 509	-	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		95 316	80 907	69 331
Voorzieningen	24	3 483	1 156	1 619
Financiële schulden	21	67 726	54 738	32 013
Handelsschulden	25	12 251	12 214	15 891
Fiscale schulden		149	14	1 290
Afgeleide financiële instrumenten	21	80	269	1 443
Overige kortlopende passiva	26	11 627	12 516	17 075
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		444 473	403 409	353 863

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

(IN DUIZENDEN EURO)

	NOTA'S	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Bedrijfsopbrengsten		41 201	39 855
Bedrijfskosten		-38 409	-32 667
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	7	2 289	401
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	15	-111	60
Wijziging van voorzieningen	21	-132	-422
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9	29 800	1 300
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	9 310	1 221
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	-21 764	-13 490
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		22 184	-3 742
Schommeling van het bedrijfskapitaal	27	-23 972	-49 442
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-1 788	-53 184
Betaalde rente	10	-9 492	-6 644
Ontvangen rente		2 385	1 743
Betaalde belastingen		292	-1 393
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-8 603	-59 478
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		-205	-97
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-205	-97
Nieuwe leningen	21	38 175	74 730
Terugbetaling leningen	21	-13 512	-12 704
Overige financieringskasstromen		-276	-371
Betaalde bruto dividenden		-6 595	-5 771
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		17 792	55 884
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		8 984	-3 691
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		16 486	20 177
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		25 470	16 486

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

GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN

(IN DUIZENDEN EURO)

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM- AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDER HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2013							
SALDO PER 01-01-2013	60 302	127 010	409	54	187 775	-44	187 731
Herziening IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten	-	-	-	-	-	-	-
SALDO NA HERZIENING	60 302	127 010	409	54	187 775	-44	187 731
Totaal volledig resultaat van het boekjaar		1 471	-99	-208	1 164	-1	1 163
Betaalde bruto dividenden		-5 771			-5 771		-5 771
Andere bewegingen						54	54
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR		-4 300	-99	-208	-4 607	53	-4 554
SALDO PER 31-12-2013	60 302	122 710	310	-154	183 168	9	183 177
2014							
SALDO PER 01-01-2014	60 302	122 710	310	-154	183 168	9	183 177
Herziening IFRS 11 Gezamenlijke overeenkomsten	-	-	-	-	-	-	-
SALDO NA HERZIENING	60 302	122 710	310	-154	183 168	9	183 177
Totaal volledig resultaat van het boekjaar		20 041	-367	456	20 130	-1	20 129
Betaalde bruto dividenden ¹		-6 595			-6 595		-6 595
SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR		13 446	-367	456	13 535	-1	13 534
SALDO PER 31-12-2014	60 302	136 156	-57	302	196 703	8	196 711

1. Tussentijds dividend van 1,60 EUR bruto betaald in september 2014.

BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1. ALGEMENE INFORMATIE

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

2. IFRS-CONFORMITEITVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 27 maart 2015 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2014

- IFRS 10 *Geconsolideerde jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IFRS 12 *Informatieverschaffing over belangen in andere entiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- IAS 28 *Investerings in geassocieerde deelnemingen en joint ventures* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 27 *Geconsolideerde jaarrekening en informatieverschaffing – Investeringsentiteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 32 *Financiële instrumenten: presentatie – Saldering van financiële activa en verplichtingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 36 *Bijzondere waardevermindering van activa – Informatieverschaffing over de realiseerbare waarde van niet-financiële activa* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014)
- Aanpassing van IAS 39 *Financiële instrumenten – Novatie van derivaten en voortzetting van hedge accounting* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2014).

De toepassing van de IFRS 11 - standaard “Gezamenlijke overeenkomsten” op 1 januari 2014 heeft geleid tot de herziening van de indeling van belangen in joint ventures, als gevolg van de toepassing van de equity methode in plaats van de proportionele consolidatie methode, wat resulteert in een significante verandering in de presentatie van de jaarrekening.

De impact van deze aanpassing is opgenomen in punt 1 van de toelichting tot de geconsolideerde jaarrekening.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2014

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juli 2014, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 *Investeringsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (toepasbaar voor boekjaren van 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van jaarrekeningen – Initiatief rond informatieverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening - Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014).

De impact van deze nieuwe normen wordt op dit ogenblik geanalyseerd, en meer in het bijzonder voor IFRS 15 dewelke wijzigingen zal teweegbrengen in de verwerking van de inkomsten in vergelijking tot de interpretatie van IFRIC 15, bij voorbeeld door gemakkelijker toe te laten inkomsten te herkennen in functie van het voltooiingspercentage.

3. OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

4. CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

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

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

DOCHTERONDERNEMINGEN

Onder dochterondernemingen moet men verstaan de vennootschappen die door de Vennootschap gecontroleerd worden. De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer hij:

- macht over de deelneming heeft;
- is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van zijn betrokkenheid bij de deelneming;
- over de mogelijkheid beschikt zijn macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van zijn opbrengsten te beïnvloeden.

De Groep moet opnieuw beoordelen of hij zeggenschap uitoefent over een deelneming als uit feiten en omstandigheden blijkt dat er zich veranderingen hebben voorgedaan in een of meer van de opgesomde drie elementen van zeggenschap.

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

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

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

Sinds 1 januari 2014, worden joint ventures, die voorheen werden geconsolideerd volgens de proportionele methode, opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de methode van het eigen vermogen, tot de datum waarop de controle eindigt.

AANDELEN IN DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

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

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

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

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Goodwill

Goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen de prijs van de bedrijfscombinatie (met inbegrip van de schatting van de toekomstige aanpassingen aan de prijs, maar zonder de aan de overname gerelateerde kosten) vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen) en het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

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

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

Negatieve goodwill

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

5. VREEMDE MUNTEN

OMREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN

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

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

TRANSACTIES IN VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

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

6. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

7. MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden berekend tegen de kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingverliezen. De materiële vaste activa worden pro rata temporis afgeschreven volgens de lineaire methode over hun levensduur. De levensduur wordt als volgt bepaald:

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbeperkt is.

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

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

8. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

9. HUURCONTRACTEN

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

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

FINANCIËLE LEASING

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

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

OPERATIONELE LEASING

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

10. FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

HANDELSVORDERINGEN

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

THESAURIE EN EQUIVALENTEN VAN DE THESAURIE

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

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

KASSTROMEN

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

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

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

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

EIGEN VERMOGEN

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

BANKLENINGEN EN DEBETSALDI

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

HANDELSCHULDEN

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN

DEKKINGSVERRICHTINGEN

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

11. VOORRADEN

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

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

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

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

12. VOORZIENINGEN

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

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

ZEKERHEDEN

Een voorziening voor zekerheden wordt aangelegd wanneer de onderliggende producten of diensten verkocht worden. Het bedrag

van de voorziening wordt bepaald op basis van historische gegevens en van de weging van alle mogelijke resultaten waaraan waarschijnlijkheden verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

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

Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.

13. PERSONEELSBELONINGEN: PENSIOENREGELINGEN

De regeling binnen de Groep is toegezegde pensioenregelingen (te bereiken doel). Voor deze stelsels wordt de kost van de overeenkomstige verplichtingen bepaald volgens de *Projected Unit Credit Method*, met een berekening van de geactualiseerde waarden op afsluitingsdatum.

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

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

14. INVESTERINGSSUBSIDIES

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

15. OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN

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

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

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

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) aan de definitie van een onderhanden project in opdracht van derden beantwoordt, wordt de verkoopopbrengst volgens de voortgang van de werken opgenomen.

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) niet beantwoordt aan definitie van een onderhanden project in opdracht van derden, wordt de verkoopopbrengst opgenomen bij oplevering, tenzij het contract voorziet in een continue

eigendomsoverdracht zodat het mogelijk is om de opbrengst op te nemen naargelang deze overdracht plaatsvindt, oftewel in de loop van de werken.

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

16. WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA

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

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

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

De te dekken waarde van andere activa of van een thesauriegenererende eenheid is het hoogste bedrag tussen de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de gebruikswaarde. Deze laatste komt overeen met de geactualiseerde waarde van de toekomstige verwachte thesauriestromen afkomstig van de activa of van de betrokken thesauriegenererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de toekomstige geschatte kasstromen verdisconteerd door gebruik te maken van de disconteringsvoet voor belastingen dat de marktrentevoet en de specifieke risico's verbonden aan het actief weerspiegelt.

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

17. LENINGSKOSTEN

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

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

18. BELASTINGEN

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

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

19. BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van de Groep die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. Een dergelijk component vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied die operationeel en voor financiële verslaggevingdoeleinden duidelijk kunnen worden onderscheiden. Het netto resultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van het eventuele resultaat bij verkoop en belastingen) wordt afzonderlijk gepresenteerd van de voortgezette bedrijfsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.

20. VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

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

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

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

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

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

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

21. TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN

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

22. GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep IMMOBEL dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgeten. De Groep IMMOBEL bestaat uit 3 sectoren: kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling.

TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

1. WIJZIGING VAN BOEKHOUDMETHODE ALS GEVOLG VAN DE TOEPASSING VAN IFRS 11 GEZAMENLIJKE OVEREENKOMSTEN

De Groep past sedert 1 januari 2014 de nieuwe IFRS 11 - standaard "Gezamenlijke overeenkomsten", die de IAS 31 - standaard "Belangen in joint ventures" vervangt voor de boekhoudaspecten met betrekking tot entiteiten onder gezamenlijke controle.

De IFRS 11 - standaard verwijderd de activa onder gezamenlijke controle en maakt voortaan enkel onderscheid tussen gezamenlijke activiteiten en joint ventures en verwijderd de evenredigheidsmethode.

Een joint venture (JV) is een gemeenschappelijke overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op de netto-activa van de overeenkomst. Joint ventures worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode.

Een gemeenschappelijke activiteit (joint operation) is een gemeenschappelijke overeenkomst waarbij de partijen die gezamenlijke controle uitoefenen, rechten hebben op de activa en verplichtingen op de schulden. Elke partner moet rekening houden met zijn evenredig deel van de activa, passiva, inkomsten en uitgaven in functie van zijn belang in de gezamenlijke activiteit. Tijdelijke handelsvennootschappen opgericht in het kader van de activiteiten van de Groep worden opgenomen als gezamenlijke activiteiten.

Gezien de IFRS 11 - standaard met terugwerkende kracht toegepast wordt, werden de geconsolideerde jaarrekening van de financiële positie (2012 en 2013) en het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat per 31 december 2013 herzien.

Deze aanpassing bestaat erin om de bijdrage van joint ventures te isoleren op een aparte regel in de globale resultatenrekening alsook in de financiële positie, zonder impact op de nettowinst en het eigen vermogen van de Groep.

De gepubliceerde jaarrekeningen werden als volgt beïnvloed:

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT	31-12-2013 GEPUBLICEERD	IMPACT IFRS 11	31-12-2013 HERWERKT
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	65 114	-25 259	39 855
Omzet	53 847	-26 001	27 846
Overige bedrijfsopbrengsten	11 267	742	12 009
BEDRIJFSKOSTEN	-54 543	21 876	-32 667
Kostprijs van de omzet	-35 152	19 996	-15 156
Personeelskosten	-7 982	64	-7 918
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	-435	34	-401
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-60	-	-60
Overige bedrijfskosten	-10 914	1 782	-9 132
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	0	805	805
BEDRIJFSRESULTAAT	10 571	-2 578	7 993
Renteopbrengsten	293	1 450	1 743
Rentelasten	-9 193	908	-8 285
Overige financiële opbrengsten en kosten	-370	-1	-371
FINANCIEEL RESULTAAT	-9 270	2 357	-6 913
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	189	-189	-
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	1 490	-410	1 080
Belastingen	-20	410	390
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	1 470	-	1 470
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	1 470	-	1 470
Aandeel van de minderheidsbelangen	-1	-	-1
AANDEEL VAN IMMOBEL	1 471	-	1 471

**GECONSOLIDEERD OVERZICHT
VAN DE FINANCIËLE POSITIE**

	31-12-2012 GEPUBLICEERD	IMPACT IFRS 11	31-12-2012 HERWERKT	31-12-2013 GEPUBLICEERD	IMPACT IFRS 11	31-12-2013 HERWERKT
VASTE ACTIVA	7 693	54 203	61 896	6 517	67 288	73 805
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	1 069	55 215	56 284	1 097	68 141	69 238
Overige vaste activa	6 624	-1 012	5 612	5 420	-853	4 567
VLOTTENDE ACTIVA	409 874	-117 907	291 967	520 447	-190 843	329 604
Voorraden	359 924	-110 740	249 184	464 655	-180 023	284 632
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	23 032	-426	22 606	24 398	4 088	28 486
Geldmiddelen en kasequivalenten	26 918	-6 741	20 177	31 394	-14 908	16 486
TOTAAL ACTIVA	417 567	-63 704	353 863	526 964	-123 555	403 409
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	187 731	0	187 731	183 177	0	183 177
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	136 224	-39 423	96 801	152 396	-13 071	139 325
Financiële schulden	135 528	-39 423	96 105	151 450	-13 071	138 379
Overige langlopende verplichtingen	696	0	696	946	0	946
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	93 612	-24 281	69 331	191 391	-110 484	80 907
Financiële schulden	51 788	-19 775	32 013	148 757	-94 019	54 738
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	41 824	-4 506	37 318	42 634	-16 465	26 169
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	417 567	-63 704	353 863	526 964	-123 555	403 409

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

	31-12-2013 GEPUBLICEERD	IMPACT IFRS 11	31-12-2013 HERWERKT
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR	26 918	-6 741	20 177
Nettokasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-101 156	41 678	-59 844
Nettokasstroom uit investeringsactiviteiten	1 196	-1 293	-97
Nettokasstroom uit financieringsactiviteiten	104 436	-48 552	56 250
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	4 476	-8 167	-3 691
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR	31 394	-14 908	16 486

2. SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

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

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

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

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Vennootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard toe. Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen.

De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld van de activiteiten en van de jaarrekening geven.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (VÓÓR TOEPASSING VAN IFRS 11)

(INTERNE) GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31-12-2014	31-12-2013
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	183 083	65 114
Omzet	173 045	53 847
Overige bedrijfsopbrengsten	10 038	11 267
BEDRIJFSKOSTEN	-151 838	-54 543
Kostprijs van de omzet	-129 980	-35 152
Personeelskosten	-6 488	-7 982
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	-2 293	-435
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	111	-60
Overige bedrijfskosten	-13 188	-10 914
BEDRIJFSRESULTAAT	31 245	10 571
Renteopbrengsten	489	293
Rentelasten	-9 731	-9 193
Overige financiële opbrengsten / kosten	-379	-370
FINANCIEEL RESULTAAT	-9 621	-9 270
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-225	189
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	21 399	1 490
Belastingen	-1 359	-20
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	20 040	1 470
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	20 040	1 470
Aandeel van de minderheidsbelangen	-1	-1
AANDEEL VAN IMMOBEL	20 041	1 471

(INTERNE) GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
KANTOREN				
België	116 740	8 958	21 498	-1 953
Groothertogdom Luxemburg	-	-	586	1 822
Polen	-	-	-1 141	-638
SUBTOTAAL KANTOREN	116 740	8 958	20 943	-769
RESIDENTIEEL				
België	27 360	17 410	3 190	4 666
Groothertogdom Luxemburg	12 451	9 098	2 007	1 318
Polen	3 623	3 275	1 901	52
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	43 434	29 783	7 098	6 036
VERKAVELING				
België	12 871	15 106	3 204	5 304
SUBTOTAAL VERKAVELING	12 871	15 106	3 204	5 304
TOTAAL GECONSOLIDEERD	173 045	53 847	31 245	10 571
België	156 971	41 474	27 892	8 017
Groothertogdom Luxemburg	12 451	9 098	2 593	3 140
Polen	3 623	3 275	760	-586
			31-12-2014	31-12-2013
Financieel resultaat			-9 621	-9 270
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen			-225	189
Belastingen			-1 359	-20
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN			20 040	1 470
NETTORESULTAAT			20 040	1 470

(INTERN) GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

31-12-2014

31-12-2013

VASTE ACTIVA	5 032	6 517
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	806	1 097
Overige vaste activa	4 226	5 420
VLOTTENDE ACTIVA	492 191	520 447
Voorraden	423 479	464 655
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	36 726	24 398
Geldmiddelen en kasequivalenten	31 986	31 394
TOTAAL ACTIVA	497 223	526 964
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	196 711	183 177
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	166 846	152 396
Financiële schulden	164 488	151 450
Overige langlopende verplichtingen	2 358	946
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	133 666	191 391
Financiële schulden	99 393	148 757
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	34 273	42 634
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	497 223	526 964

(INTERNE) ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE

KANTOREN

RESIDENTIEEL

VERKAVELING

GECONSOLIDEERD

2014

Sectoriële activa	248 148	117 232	98 493	463 873
Niet-toegewezen elementen ¹				33 350
TOTAAL DER ACTIVA				497 223
Sectoriële passiva	13 295	17 482	4 846	35 623
Niet-toegewezen elementen ¹				264 889
TOTAAL DER PASSIVA				300 512

2013

Sectoriële activa	292 013	109 037	91 334	492 384
Niet-toegewezen elementen ¹				34 580
TOTAAL DER ACTIVA				526 964
Sectoriële passiva	20 233	19 276	5 896	45 405
Niet-toegewezen elementen ¹				298 382
TOTAAL DER PASSIVA				343 787

	BELGIË	GROOT-HERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN	TOTAAL
Sectoriële activa 31-12-2014	330 694	63 946	69 233	463 873
Sectoriële activa 31-12-2013	357 127	65 576	69 681	492 384
Sectoriële vaste activa 31-12-2014	3 940	225	643	4 808
Sectoriële vaste activa 31-12-2013	4 845	225	3	5 073

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

VOORRADEN

De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

INTERN	31-12-2014	31-12-2013
Kantoren	227 454	278 720
Residentieel	103 226	100 541
Verkaveling	92 799	85 394
TOTAAL VOORRADEN	423 479	464 655

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

INTERN	31-12-2014	31-12-2013
België	298 986	336 718
Groothertogdom Luxemburg	56 979	60 901
Polen	67 514	67 036
TOTAAL VOORRADEN	423 479	464 655

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

INTERN	31-12-2014	31-12-2013
VOORRADEN OP 1 JANUARI	464 655	359 924
Inkopen van het boekjaar	4 931	37 356
Ontwikkelingen van het boekjaar	77 504	92 919
Overdrachten van het boekjaar	-123 774	-27 210
Leningskosten	1 592	1 680
Geboekte waardeverminderingen	-1 429	-14
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-41 176	104 731
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	423 479	464 655

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

INTERN	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
Kantoren		31 522	-82 344	982	-1 426	-51 266
Residentieel		37 033	-34 955	610	-3	2 685
Verkaveling	4 931	8 949	-6 475			7 405
TOTAAL	4 931	77 504	-123 774	1 592	-1 429	-41 176

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

INTERN	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
België	4 931	68 370	-112 202	1 339	-170	-37 732
Groothertogdom Luxemburg		7 108	-10 024	253	-1 259	-3 922
Polen		2 026	-1 548			478
TOTAAL	4 931	77 504	-123 774	1 592	-1 429	-41 176

(INTERNE) ELEMENTEN VAN DE KASSTROOMOVERZICHT	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELING	GECONSOLIDEERD
2014				
Bedrijfsresultaat	20 943	7 098	3 204	31 245
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	1 578	643	72	2 293
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-111	-	-	-111
Schommeling van de voorzieningen	2 286	-21	-8	2 257
Overnames en verkopen van geassocieerde deelnemingen	-	-518	-	-518
Schommeling van het bedrijfskapitaal	35 787	-8 854	-7 723	19 210
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN	60 483	-1 652	-4 455	54 376
INVESTERINGSTHESAUURIE	-102	-40	-68	-210
2013				
Bedrijfsresultaat	-769	6 036	5 304	10 571
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	320	61	54	435
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	60	-	-	60
Schommeling van de voorzieningen	137	-592	7	-448
Overnames en verkopen van geassocieerde deelnemingen	1 300	-	-	1 300
Schommeling van het bedrijfskapitaal	-85 726	-4 400	-10 441	-100 567
BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN	-84 678	1 105	-5 076	-88 649
INVESTERINGSTHESAUURIE	-62	-23	-19	-104

3. OMZET

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	1 785	-
Residentieel ¹	16 950	12 740
Verkaveling ²	12 871	15 106
TOTAAL OMZET	31 606	27 846

Het totale hierboven opgenomen omzetcijfer werd in België gerealiseerd.

De opbrengst van de verkoop van de deelneming van 40% in de vennootschap RAC1 werd opgenomen onder toelichting 9 "Winsten op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen".

4. OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	4 735	7 692
Residentieel	4 483	3 940
Verkaveling	377	377
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	9 595	12 009

Deze rubriek omvat huurgelden (7 144 KEUR tegenover 6 543 KEUR in 2013) op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling, recuperatie van taksen en voorheffingen, doorrekeningen van kosten en andere diverse terugbetalingen.

De sector "Residentieel" omvat eveneens ontvangen subsidies in het kader van de verkoop van het hotelproject *Martelaarsplein* te Brussel.

1. De promoties *Charmeraië* in Brussel (Ukkel), *Duinenzicht* in Bredene, *Bourgeoisihof* in Brussel, *Lindepark* in Tervuren dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "Residentieel", dewelke eveneens het product van de verkoop van het hotelproject *Martelaarsplein* te Brussel omvat.

2. In de loop van 2014 werden 149 bouwgronden verkocht, ondermeer in de verkavelingen van *Bredene*, *Chastre*, *Geel*, *Olné*, *Waterloo*, *Kettenis*, *Lontzen*, *Walhain* en *Soumagne*.

5. KOSTPRIJS VAN DE OMZET

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	-1 563	488
Residentieel	-14 116	-9 131
Verkaveling	-6 475	-6 513
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-22 154	-15 156

en hebben betrekking tot de omzet en de projecten hierboven in nota 3 opgenomen.

Kostprijs van de omzet van projecten: verkocht tijdens het jaar	-22 496	-14 317
verkocht in voorgaande jaren	342	-839

6. PERSONEELSKOSTEN

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

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-6 905	-6 495
Gecapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden)	1 633	-
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	-525	-650
Sociale lasten	-415	-511
Pensioenkosten	-232	-187
Andere	-44	-75
PERSONEELSKOSTEN	-6 488	-7 918

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 26,6 op 31 december 2014.

7. AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-293	-270
Waardeverlies op investeringen in de geassocieerde ondernemingen	-565	-120
Waardeverminderingen op voorraden	-1 426	-11
Waardeverminderingen op vorderingen	-5	-
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-2 289	-401

De waardeverminderingen op voorraden van het boekjaar omvatten voornamelijk een waardevermindering op een kantoorproject gelegen in het Groothertogdom Luxemburg.

8.OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Diensten en diverse goederen	-6 651	-8 199
Overige kosten	-1 039	-1 378
Voorzieningen voor risico's en kosten	101	445
OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN	-7 589	-9 132

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	-646	-702
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-4 241	-5 553
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-1 764	-1 944
TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-6 651	-8 199

Verplichtingen inzake **operationele leasing**:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	-421	-422
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan één jaar	-384	-417
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-803	-1 257
- op meer dan 5 jaar	-	-

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

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-208	-185
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep ¹ :	-41	-98
- Opdrachten fiscale adviezen	-25	-
- Overige Opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht	-16	-98

De **overige bedrijfskosten** voor -1 039 KEUR bevatten hoofdzakelijk niet geactiveerde belastingen (onroerende voorheffingen, gewestbelastingen, gemeentebelastingen ...) op activa opgenomen in voorraad.

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Voorzieningen betreffende de verkopen	95	463
Overige voorzieningen	6	-18
TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	101	445
Toevoegingen	-20	-179
Bestedingen	6	6
Terugnemingen	115	618

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

9. JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Winsten op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen inzake de verkoop van de deelneming van 40% in de vennootschap RAC1, eigenaar van de eerste fase van het *Bel-Air*-project.

Het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Bedrijfsresultaat	4 658	3 587
Financieel resultaat	-2 861	-2 366
Belastingen	-760	-416
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	1 037	805

Nadere informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde deelnemingen zijn terug te vinden in toelichting 16.

10. FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-9 821	-9 578
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	527	119
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	189	1 174
Renteopbrengsten	2 385	1 743
Overige financiële lasten en opbrengsten	-276	-371
FINANCIEEL RESULTAAT	-6 997	-6 913
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-9 821	-9 578
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	430	366
Rente met betrekking tot 2012 / 2013 betaald in 2013 / 2014	-2 708	-140
Rente met betrekking tot 2013 / 2014 betaalbaar in 2014 / 2015	2 607	2 708
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)	-9 492	-6 644

De bedragen in verband met de kasstroomindekkingen komen uit financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die niet zijn boekhoudkundig gekwalificeerd als financiële instrumenten in de zin van IAS 39. Deze instrumenten zijn gedetailleerd onder nota 21.

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

11. BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-200	-35
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	42	-64
Uitgestelde belastingen	-450	490
TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING	-609	390
Lopende belastingen	-158	-99
Toename van de fiscale vorderingen	315	-18
Afname van de fiscale schulden	135	-1 276
Betaalde belastingen (kasstroomoverzicht)	292	-1 393

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Resultaat vóór belastingen	20 649	1 080
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-1 037	-805
RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	19 612	275
BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99%	-6 666	-93
Fiscale effecten:		
- niet-belastbare inkomsten (verkoop van aandelen)	8 095	-
- verworpen uitgaven	-514	-215
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren	1 198	1 558
- van fiscale verliezen van het boekjaar 2014 waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen	-2 659	-949
- opname tijdens het jaar van uitgestelde belastingvorderingen op Fiscale verliezen verdiend in voorgaande jaren	-	-151
Belastingen van vroegere boekjaren	-63	-62
BELASTINGLAST	-609	390
EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	3,1 %	NA

12. RESULTAAT PER AANDEEL

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

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4 121 987	4 121 987
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	20 040	1 470
Nettowinst, aandeel van de Groep	20 041	1 471
Netto per aandeel (in EUR):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	4,86	0,36
- Nettowinst, aandeel van de Groep	4,86	0,36

13. IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	270	195
Aankopen	87	75
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	357	270
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-175	-159
Afschrijvingen	-28	-16
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-203	-175
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	154	95

14. MATERIËLE VASTE ACTIVA

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	2 033	2 012
Aankopen	137	21
Overdrachten	-21	-
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	2 149	2 033
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR	-1 011	-757
Afschrijvingen	-265	-254
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-1 276	-1 011
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	873	1 022

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

15. VASTGOEDBELEGGINGEN

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

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	2 603	2 663
Variaties van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening	111	-60
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER	2 714	2 603

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw waarvan de erfpachtrecht vervalt op 31 oktober 2025.

De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekeninghoudend met het feit dat de mutatierechten ten laste van de koper zijn.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Huurprijs (EUR) per m ² residentieel	115	115
Actualisatievoet	6,75%	6,75%

16. DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De bijdragen van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie en in het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat is als volgt:

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	1 540	1 804
Deelnemingen in joint ventures	71 816	67 434
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	73 356	69 238

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
WAARDE OP 1 JANUARI	69 238	56 284
Aandeel in het resultaat	1 037	805
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde	21 764	13 490
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-8 773	-
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-9 310	-1 221
Waardeverlies op de deelnemingen	-565	-120
Omrekeningsverschillen	-35	-
MUTATIES VAN HET BOEKJAAR	4 118	12 954
WAARDE OP 31 DECEMBER	73 356	69 238

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	1 261	616
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-224	189
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	1 037	805

De volgende tabel toont de bijdrage van joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie en in het overzicht van het volledig resultaat.

NAMEN	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET VOLLEDIG RESULTAAT	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Bella Vita	50,0%	50,0%	6 334	5 385	918	1 269
CBD International	50,0%	50,0%	-300	48	-347	-177
Château de Beggen	50,0%	50,0%	2 796	8 755	1 074	284
Espace Trianon	50,0%	50,0%	2 469	2 367	102	-57
Fanster Enterprise	50,0%	50,0%	-197	-510	305	46
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	880	879	0	23
Gateway	50,0%	50,0%	11 212	2 783	-253	-40
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	194	198	-4	-3
Intergénérationnel de Waterloo	50,0%	50,0%	23	24	-1	-1
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	9 035	8 426	-508	-97
RAC1	-	40,0%	0	10 689	-	365
RAC2	40,0%	40,0%	8 477	1 758	-672	-143
RAC3	40,0%	40,0%	2 453	2 410	-20	85
RAC4	40,0%	40,0%	12 424	11 856	-63	39
Société Espace Léopold	50,0%	50,0%	2 364	2 428	-64	-126
Temider Enterprise	50,0%	50,0%	1 279	-169	1 471	-175
Universalis Park	50,0%	50,0%	12 238	9 960	-664	-674
Vilpro	50,0%	50,0%	134	145	-11	-2
TOTAAL JOINT VENTURES			71 816	67 434	1 261	616
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	135	132	3	161
Espace Midi	20,0%	20,0%	779	1 310	5	11
Graspa Development	25,0%	-	626	-	-233	-
Promotion Léopold	-	35,5%	-	361	-	17
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			1 540	1 804	-224	189
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			73 356	69 238	1 037	805

De volgende tabel toont een samenvatting van de financiële gegevens van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep. De bedragen zijn bepaald in overeenstemming met IFRS, voor eliminatie van interco's.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEEL- NEMINGEN
	OMZET	VOLLEDIG RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN			
OP 31 DECEMBER 2014								
Bella Vita	19 744	1 836	39 494	31 741	7 753	3 877	2 457	6 334
CBD International	-	-695	18 986	19 586	-600	-300	-	-300
Château de Beggen	24 902	2 147	11 547	8 924	2 623	1 311	1 485	2 796
Espace Trianon	-	204	6 090	1 151	4 939	2 469	-	2 469
Fanster Enterprise	7 247	609	265	660	-395	-197	-	-197
Foncière du Parc	123	1	1 765	5	1 760	880	-	880
Gateway	-	-505	12 623	12 608	15	7	11 205	11 212
Ilot Ecluse	-	-9	397	9	388	194	-	194
Intergénérationnel de Waterloo	-	-2	47	2	45	23	-	23
Pef Kons Investment	-	-1 523	62 914	61 540	1 374	458	8 577	9 035
RAC2	-	-1 681	35 397	34 549	848	339	8 138	8 477
RAC3	960	-51	14 148	9 452	4 696	1 878	575	2 453
RAC4	232	-158	31 354	3 979	27 375	10 950	1 474	12 424
Société Espace Léopold	-	-128	4 802	74	4 728	2 364	-	2 364
Temider Enterprise	-	2 943	2 972	413	2 559	1 279	-	1 279
Universalis Park	-	-1 328	60 375	65 622	-5 247	-2 624	14 862	12 238
Vilpro	-	-23	1 084	817	267	134	-	134
TOTAAL JOINT VENTURES	53 208	1 637	304 260	251 132	53 128	23 043	48 773	71 816
DHR Clos du Château	575	10	3 210	2 804	406	135	-	135
Espace Midi	33	26	3 883	3 659	224	45	734	779
Graspa Development	-	-933	24 038	21 534	2 504	626	-	626
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	608	-897	31 131	27 998	3 133	806	734	1 540
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	53 816	740	335 391	279 130	56 261	23 849	49 507	73 356

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:

Voorraden	288 524
Geldmiddelen en kasequivalenten	13 723
Vorderingen en andere activa	33 144
Langlopende financiële schulden	40 851
Kortlopende financiële schulden	76 435
Aandeelhouders leningen	138 486
Andere schulden	23 358
TOTAAL	335 391
	279 130

De vennootschap Château de Beggen is in de loop van het boekjaar 2014 overgegaan tot de terugbetaling van kapitaal voor een bedrag van 4 969 KEUR.

In geval van financiële schulden ten overstaan van banken, worden de terugbetalingen van aandeelhoudersvoorschotten (terugbetaling van cash aan de moedervenootschappen) achtergesteld aan de terugbetalingen van bankleningen.

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	257 406
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	117 286

Voor het merendeel van de hierboven opgenomen bankleningen, heeft de vennootschap IMMOBEL nv zich verbonden om de nodige werkmiddelen te leveren aan haar dochterondernemingen teneinde de verschillende projecten tot een goed einde te brengen ("cash deficiency" en "cost overrun" verbintenissen).

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEEL- NEMINGEN
	OMZET	VOLLEDIG RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN			
OP 31 DECEMBER 2013								
Bella Vita	8 531	2 538	23 838	17 921	5 917	2 959	2 427	5 385
CBD International	-	-354	18 273	18 178	95	48	-	48
Château de Beggen	17 485	568	24 136	18 691	5 445	2 722	6 033	8 755
Espace Trianon	171	-114	5 823	1 089	4 734	2 367	-	2 367
Fanster Enterprise	6 552	92	10 614	11 635	-1 021	-510	-	-510
Foncière du Parc	399	47	1 762	3	1 759	879	-	879
Gateway	-	-80	3 673	3 153	520	260	2 523	2 783
Ilot Ecluse	-	-5	404	7	397	198	-	198
Intergénérationnel de Waterloo	-	-2	49	2	47	24	-	24
Pef Kons Investment	-	-291	58 633	55 735	2 898	966	7 460	8 426
RAC1	21 945	913	221 445	200 415	21 030	8 412	2 277	10 689
RAC2	-	-358	24 304	21 776	2 528	1 011	747	1 758
RAC3	-	213	7 865	3 118	4 747	1 899	511	2 410
RAC4	-	98	31 086	3 553	27 533	11 013	842	11 856
Société Espace Léopold	-	-253	5 051	195	4 856	2 428	-	2 428
Temider Enterprise	-	-351	4 367	4 706	-339	-169	-	-169
Universalis Park	-	-1 349	59 697	63 616	-3 919	-1 959	11 920	9 960
Vilpro	-	-5	1 153	863	290	145	-	145
TOTAAL JOINT VENTURES	55 083	1 307	502 173	424 654	77 519	32 692	34 742	67 434
DHR Clos du Château	2 566	484	2 401	2 005	396	132	-	132
Espace Midi	247	56	6 834	3 812	3 022	604	706	1 310
Graspa Development	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotion Léopold	-	47	1 675	658	1 017	361	-	361
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	2 813	587	10 910	6 475	4 435	1 097	706	1 804
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	57 896	1 894	513 083	431 129	81 954	33 790	35 448	69 238

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:

Voorraden	434 551
Geldmiddelen en kasequivalenten	35 577
Vorderingen en andere activa	42 955
Langlopende financiële schulden	36 922
Kortlopende financiële schulden	225 658
Aandeelhouders leningen	108 255
Andere schulden	60 294
TOTAAL	513 083
	431 129

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	394 432
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	262 580

17. UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN

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

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Fiscale verliezen	145	490
Andere belastinglatenties	-	105
TOTAAL	145	595

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
OP 1 JANUARI	595	105
Uitgestelde belastingen geboekt in de resultatenrekening	-450	490
OP 31 DECEMBER	145	595

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERING OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:	57 746	51 153
Te vervallen end 2014	-	213
Te vervallen end 2015	1 308	450
Te vervallen end 2016	2 045	2 492
Te vervallen end 2017	1 141	1 294
Te vervallen end 2018	2 197	2 675
Te vervallen end 2019	8 927	-
Niet beperkt in de tijd	42 128	44 029

18. VOORRADEN

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	167 751	149 790
Residentieel	50 421	49 448
Verkaveling	92 799	85 394
TOTAAL VOORRADEN	310 971	284 632

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
België	217 679	192 177
Groothertogdom Luxemburg	35 000	36 205
Polen	58 292	56 250
TOTAAL VOORRADEN	310 971	284 632

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
VOORRADEN OP 1 JANUARI	284 632	249 184
Inkopen van het boekjaar	4 931	9 981
Ontwikkelingen van het boekjaar	44 803	39 676
Overdrachten van het boekjaar	-22 496	-14 317
Leningskosten	527	119
Geboekte waardeverminderingen	-1 426	-11
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	26 339	35 448
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	310 971	284 632

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
Kantoren	-	20 629	-1 769	527	-1 426	17 961
Residentieel	-	15 225	-14 252	-	-	973
Verkaveling	4 931	8 949	-6 475	-	-	7 405
TOTAAL	4 931	44 803	-22 496	527	-1 426	26 339

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

	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVERDRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE- VERMINDERINGEN	NETTO
België	4 931	42 707	-22 496	527	-167	25 502
Groothertogdom Luxemburg	-	54	-	-	-1 259	-1 205
Polen	-	2 042	-	-	-	2 042
TOTAAL	4 931	44 803	-22 496	527	-1 426	26 339

MARKTRISICO

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

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in het Beheersverslag ontwikkeld.

19. HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	1 706	2 906
Residentieel	1 030	1 472
Verkaveling	3 647	2 847
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	6 383	7 225

De analyse van de betalingsachterstand eind 2014 is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Vervallen < 3 maanden	1 387	1 377
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	110	32
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	194	347
Vervallen > 1 jaar	20	770

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen. Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico.

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

Op 31 december 2014 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
TOESTAND OP 1 JANUARI	208	222
Toevoegingen	5	-
Reclassificatie	-	-14
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	5	-14
TOESTAND OP 31 DECEMBER	213	208

20. OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Overige vorderingen	20 705	17 642
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen	11 652	12 711
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1 034	1 438
schuldvordering uit verkoop (escrow account)	5 212	-
te ontvangen subsidies en toelagen	1 617	2 255
overige	1 190	1 238
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	3 377	3 230
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	2 560	2 756
overige	817	474
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	24 082	20 872

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	16 828	11 790
Residentieel	5 590	6 405
Verkaveling	1 664	2 677
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	24 082	20 872

21. INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt -192 740 KEUR op 31 december 2014 tegenover -176 631 KEUR op 31 december 2013.

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	25 470	16 486
Langlopende financiële schulden (-)	150 484	138 379
Kortlopende financiële schulden (-)	67 726	54 738
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-192 740	-176 631

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 98% op 31 december 2014 tegenover 96% eind 2013.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen 25 470 KEUR tegenover 16 486 KEUR op einde 2013, dus een verhoging van 8 984 KEUR.

De geldmiddelen zijn:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden	-	-
Beschikbare middelen	25 470	16 486
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	25 470	16 486

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

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stegen met 25 093 KEUR, van 193 117 KEUR op 31 december 2013 naar 218 210 KEUR op 31 december 2014. De financiële schulden zijn als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 - rentevoet 7% nominale waarde van 40 MEUR	39 683	39 523
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 28-03-2018 - rentevoet 5,5% nominale waarde van 60 MEUR	59 126	58 856
Bankleningen	51 675	40 000
LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	150 484	138 379
Bankleningen	65 119	52 131
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	2 607	2 607
KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	67 726	54 738
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	218 210	193 117
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	116 794	92 131
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg	301 192	277 851

De financiële schulden evolueren als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	193 117	128 118
Aangegane schulden	38 175	74 730
Terugbetaalde schulden	-13 512	-12 704
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-2 607	-
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	2 607	2 607
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	430	366
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	25 093	64 999
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	218 210	193 117

Alle financiële schulden zijn in EUR.

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

IMMOBEL beschikt op 31 december 2014 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011 en vernieuwd in juni 2014) van 60 MEUR, waarvan 45 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2014, die in juni 2017 afloopt. Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2014 over bevestigde bankkredietlijnen van 170 MEUR waarvan 72 MEUR gebruikt zijn op 31 december 2014. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Per 31 december 2014 bedraagt de boekhoudwaarde van de activa van de Groep welke in pand worden gegeven om het "Corporate" krediet en de "Project Financing" kredieten te waarborgen, 301 MEUR.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep:

TE VERVALLEN IN	2015	2016	2017	2018	TOTAL
Obligatieleningen	-	40 000	-	60 000	100 000 ¹
Corporate krediet	-	-	45 000	-	45 000
Project Financing kredieten	67 726	-	6 675	-	74 401
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	67 726	40 000	51 675	60 000	219 401

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2014, heeft elke schommeling van 1% van de rentevoet een jaarlijkse toe-of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet van 1 168 KEUR tot gevolg.

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financing", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 31 december 2014 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende:

PERIODE	OPTIES	UITOEFENPRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
07/2012 - 07/2015	IRS gekocht	0,75%	26 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	16 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	10 000
07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	10 000
TOTAAL			62 000

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkinginstrumenten worden geboekt.

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Kasstroonindexering:		
- Gekochte CAP opties	8	100
- Gekochte IRS opties	-88	-369
TOTAAL	-80	-269

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	-269	-1 443
Mutatie van de periode:		
- Variaties in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultatenrekening	189	1 174
SITUATIE OP 31 DECEMBER	-80	-269

Per 31 december 2014 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroonindexering documentatie.

1. Het bedrag opgenomen in de balans, 98 809 KEUR, houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van 1 191 KEUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016 en 2018.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

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

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

	NIVEAU VAN REËLE WAARDE	NETTO BOEKWAARDE 31-12-2014	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN		REËLE WAARDE 31-12-2014
			GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA WINST OF VERLIES	
ACTIVA					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	25 470	25 470		25 470
Overige vaste activa	Niveau 2	251	251		251
Handelsvorderingen	Niveau 2	6 383	6 383		6 383
Overgie bedrijfspvorderingen	Niveau 2	24 082	24 082		24 082
TOTAAL		56 186	56 186		56 186
VERPLICHTINGEN					
Rentedragende schulden	Niveaus 1 en 2	215 603	215 603		216 794
Handelsschulden	Niveau 2	13 760	13 760		13 760
Overige bedrijfsverplichtingen	Niveau 2	14 234	14 234		14 234
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	80		80	80
TOTAAL		243 677	243 597	80	244 868

LIQUIDITEITSRISICO

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

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2014 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter indekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten.

De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

22. EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt 196 711 KEUR tegenover 183 177 KEUR op 31 december 2014, hetzij een verhoging van 13 534 KEUR. De verklaring van de schommelingen in het eigen vermogen is opgenomen in de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen.

BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL

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

23. PENSIOEN- EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		
Huidige waarde van de verplichtingen	3 952	3 420
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-3 523	-2 504
NETTO PASSIVA DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	429	916
OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN		
Kost van verleende diensten	-91	-102
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	-85	-47
Interestopbrengsten op de activa van het plan	64	34
Administratieve kosten	-11	-8
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	-123	-123
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:		
- wijzigingen van financiële hypothesen	-433	145
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ¹	806	759
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	83	-1 112
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	456	-208
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	333	-331
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI		
Kost van verleende diensten	91	102
Rentelasten	85	47
Bijdragen van de werknemers	25	23
Actuariële (winsten) / verliezen	350	967
Betaalde voordelen	-19	-80
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	3 952	3 420
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI		
Interestopbrengsten	64	34
Bijdragen van de werkgever	154	100
Bijdragen van de werknemers	25	23
Betaalde voordelen	-19	-80
Rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ¹	806	759
Administratieve kosten	-11	-8
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	3 523	2 504
BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2015 / 2014	131	91

1. Het rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) voor het jaar 2014 wordt verklaard door, enerzijds de valorisatie van de reële waarde van de activa van het plan op basis van de actuele waarde van de verminderde kapitalen van de groepsverzekering en, anderzijds door de daling van de actualisatievoet onder de technische rentevoeten gegarandeerd door de verzekeringsmaatschappij.

31-12-2014

31-12-2013
HERWERKT**ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN**

Actualisatiepercentage		0,80%	2,50%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen		3,50%	3,50%
Gemiddeld inflatiepercentage		2,00%	2,00%
Gehanteerde overlevingstafel		MR/FR -3	MR/FR -3

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2014

Actualisatiepercentage	0,80%	1,30%	0,30%
Bedrag van de verplichtingen	3 952	3 796	4 120

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2013

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

BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDRAGEN

12

11

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn vooral belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 456 KEUR.

Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt 302 KEUR.

Historisch overzicht van de kerngegevens van de laatste jaren:

	2014	2013	2012	2011
Actuele waarde van de verplichtingen	3 952	3 420	2 361	2 200
Rëele waarde van de activa van het plan op het einde van de periode	3 523	2 504	1 676	1 901
Verliezen van de gefinancierde plannen	429	916	685	299
Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:				
- passiva van het plan	-350	-968	77	223
- activa van het plan	806	760	-50	-50

24. VOORZIENINGEN

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

31-12-2014

31-12-2013
HERWERKT

Voorzieningen betreffende de verkopen		3 477	1 151
Overige voorzieningen		30	35
TOTAAL VOORZIENINGEN		3 507	1 186

	BETREFFENDE DE VERKOPEN	OVERIGE		
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	1 151	35	1 186	1 631
Toegevingen	2 442	-	2 442	179
Gebruiken	-	-6	-6	-6
Terugnemingen	-115	-	-115	-618
SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR	2 327	-6	2 321	-445
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	3 478	29	3 507	1 186
Waarvan kortlopende voorzieningen	3 478	5	3 483	1 156

Schommeling van het boekjaar:

- Gebruiken en terugnemingen - nota 8 Overige bedrijfskosten	-101
- Toegevingen - in verband met winsten op de verkoop van joint ventures (toelichting 9)	-2 422

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	3 392	1 091
Residentieel	20	-
Verkaveling	95	95
TOTAAL	3 507	1 186
Schommeling van de voorzieningen in overige bedrijfskosten	-101	-445
Schommeling van de voorzieningen met betrekking tot pensioenen	-31	23
SCHOMMELING VAN DE VOORZIENINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-132	-422

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

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

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

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

25. HANDELSSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	4 325	5 116
Residentieel	5 490	3 023
Verkaveling	2 436	4 075
TOTAAL HANDELSSCHULDEN	12 251	12 214

26. OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Sociale schulden	537	522
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	445	91
Ontvangen voorschotten op verkopen (voornamelijk betrekking met residentiële ontwikkeling)	1 553	2 388
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	5 317	3 879
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	544	785
Bedrijfssubsidies	1 810	3 459
Overige	1 421	1 392
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	11 627	12 516

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Kantoren	4 833	4 170
Residentieel	6 088	7 239
Verkaveling	706	1 107
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA	11 627	12 516

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Handelsvorderingen	6 383	7 225
Overige vlottende activa	24 082	20 872
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	30 465	28 097
Handelsschulden	12 251	12 214
Overige kortlopende passiva	11 627	12 516
TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE PASSIVA	23 878	24 730
NETTO SALDO VAN DE BEDRIJFS- VORDERINGEN EN SCHULDEN	6 587	3 367

27. SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-27 239	-35 340
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	2 839	-5 862
Handelsschulden en overige kortlopende passiva	428	-8 240
SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-23 972	-49 442

28. BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	33 988	37 519
- andere activa	111	111
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	34 099	37 630
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffing met verminderde registratierechten)	13 097	13 126
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	10 261	16 281
- waarborgen "Goed eind van uitvoering" (gegeven in het kader van werken)	8 115	5 597
- waarborgen "Overige" (betalingswaarborgen, verhuring...)	2 626	2 626
TOTAAL	34 099	37 630
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	138 012	66 012
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	301 192	277 851
BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN	301 192	277 851
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:		
- langlopende financiële schulden	51 675	40 000
- kortlopende financiële schulden	65 119	52 131
TOTAAL	116 794	92 131
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	20 785	13 141
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	6 547	133 377
De verplichtingen waarvan de waarde van aanschaffing of overdracht niet bepaald kan worden, want onafhankelijk van toekomstige gebeurtenissen (opschortende voorwaarden, verkrijgen van vergunningen, aantal m ² bouwrijp ...) zijn niet inbegrepen.		

29. INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Allfin Group Comm. VA	29,85%	-
Cresida Investment S.à r.l.	-	29,85%
Capfi Delen Asset Management n.v.	5,06%	5,06%
Andere	65,09%	65,09%
Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	4 121 987	4 121 987

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

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

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Bezoldigingen	4 119	3 907
Voordelen na uitdiensttreding	125	99
Andere voordelen	8	6
TOTAAL	4 252	4 012

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met de joint ventures of met de geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - Aandeelhouders leningen door de Groep (zie toelichting 16)	49 507	35 448
Overige vlottende activa	10 742	10 572
Renteopbregsten	2 290	1 598

Zie toelichting 16 voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

30. GEBEURTENISSEN NA DE AFSLUITING

Met uitzondering van de overdracht aan Befimmo van de erfpacht op de grond, alsook van de huidige als de toekomstige off-plan constructies van het project *Gateway*, heeft zich geen belangrijke gebeurtenis voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2014 tot en met 27 maart 2015, datum waarop de financiële staten werden goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

31. DOCHTERONDERNEMINGEN, JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Vennootschappen die op 31 december 2014 deel van de Groep uitmaken:

DOCHTERONDERNEMINGEN

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN% ¹
Cedet	-	Warschau	100,00
Cedet Development	-	Warschau	100,00
Compagnie Immobilière de Participations Financières (CIPAF)	0454 107 082	Brussel	100,00
Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)	0401 541 990	Brussel	100,00
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise	-	Luxemburg	100,00
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)	0403 360 741	Brussel	100,00
Espace Nivelles	0472 279 241	Brussel	100,00
Foncière Jennifer	0464 582 884	Brussel	100,00
Foncière Montoyer	0826 862 642	Brussel	100,00
Garden Point	-	Warschau	100,00
Green Dog	0897 498 339	Brussel	100,00
IMMOBEL Poland	-	Warschau	100,00
IMMOBEL Poland SPV 10	-	Warschau	100,00
IMMOBEL Poland SPV 11H	-	Warschau	100,00
IMMOBEL Poland SPV 12	-	Warschau	100,00
Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen	0403 342 826	Brussel	100,00
Immo-Puyhoek	0847 201 958	Brussel	100,00
Lotinvest Development	0417 100 196	Brussel	100,00
Noordwarande	0444 857 737	Brussel	96,20
OD 214	-	Warschau	100,00
Okraglak Development	-	Warschau	100,00
Quomago	0425 480 206	Brussel	100,00
SPI Parc Seny	0478 120 522	Brussel	100,00
The Green Corner	0443 551 997	Brussel	100,00
Torres Investment	-	Warschau	100,00
Veldimmo	0430 622 986	Brussel	100,00
WestSide	-	Luxemburg	100,00

1. Het aangehouden% komt overeen met de stemrechten.

JOINT VENTURES

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN% ¹
Bella Vita	891 019 738	Brussel	50,00
CBD International	-	Warschau	50,00
Château de Beggen	-	Luxemburg	50,00
Espace Trianon	451 883 417	Embourg	50,00
Fanster Enterprise	-	Warschau	50,00
Foncière du Parc	434 168 544	Brussel	50,00
Gateway	502 968 664	Brussel	50,00
Ilot Ecluse	442 544 592	Gilly	50,00
Intergénérationnel de Waterloo	891 182 460	Brussel	50,50
Pef Kons Investment	-	Luxemburg	33,33
RAC2	820 585 959	Antwerpen	40,00
RAC3	820 588 830	Antwerpen	40,00
RAC4	820 593 481	Antwerpen	40,00
Société Espace Léopold	436 890 977	Brussel	50,00
Temider Enterprise	-	Warschau	50,00
Universalis Park	892 775 438	Brussel	50,00
Vilpro	438 858 295	Brussel	50,00

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFDZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN% ¹
DHR Clos du Château	0895 524 784	Brussel	33,33
Espace Midi	0402 594 342	Brussel	20,00
Graspa Development	-	Warschau	25,00

WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING - AANTAL ONDERNEMINGEN

	31-12-2014	31-12-2013 HERWERKT
Dochterondernemingen - globale integratie	27	23
Joint ventures - vermogensmutatie	17	18
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	3	3
TOTAAL	47	44

Tijdens het boekjaarr 2014 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd:

Inkomende ondernemingen

- Graspa Development - aanschaffing van 25% van de aandelen van de vennootschap
- Oprichting van de volgende nieuwe vennootschappen, 100% eigendom van de Groep:
 - IMMOBEL Poland SPV 10
 - IMMOBEL Poland SPV 11H
 - IMMOBEL Poland SPV 12
 - OD 214

Deze 5 nieuwe vennootschappen hebben hun exploitatiezetel in Polen.

Uitgaande ondernemingen

- Overdracht van de deelneming in RAC1, 40% aangehouden
- Overdracht van de deelneming in Promotion Léopold, 35,5% aangehouden

1. Het aangehouden% komt overeen met de stemrechten.

VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

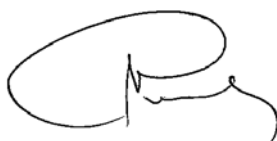
Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend:

- de Geconsolideerde Jaarrekening van NV IMMOBEL SA en haar dochterondernemingen per 31 december 2014 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS"), en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- het Beheersverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2014 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:



GAËTAN PIRET bvba
Gedelegeerd Bestuurder



Graaf Buysse CMG CBE
Voorzitter van de Raad van Bestuur

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING
AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2014

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2014, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van IMMOBEL NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 444.473 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 20.041 (000) EUR.

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

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

Verantwoordelijkheid van de commissaris

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

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van IMMOBEL NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2014, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

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

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Diegem, 30 maart 2015

De commissaris

DELOITTE Bedrijfsrevisoren

BV o.v.v.e. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxus

STATUTAIRE JAARREKENING

(IN DUIZENDEN EURO)

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV IMMOBEL en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

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

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

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

FINANCIËLE POSITIE

	31-12-2014	31-12-2013
ACTIVA		
VASTE ACTIVA	110 862	104 842
Oprichtingskosten	1 191	1 621
Immateriële vaste activa	154	95
Materiële vaste activa	1 139	1 334
Financiële vaste activa	108 378	101 792
VLOTTENDE ACTIVA	310 797	260 604
Vorderingen op meer dan één jaar	100	100
Voorraden	115 871	106 625
Vorderingen op ten hoogste één jaar	172 148	144 715
Liquide middelen	20 227	8 423
Overlopende rekeningen	2 451	741
TOTAAL DER ACTIVA	421 659	365 446
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	200 410	192 981
Kapitaal	60 302	60 302
Reserves	10 076	10 076
Overgedragen winst	130 032	122 603
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	2 942	640
Voorzieningen voor risico's en kosten	2 942	640
SCHULDEN	218 307	171 825
Schulden op meer dan één jaar	153 184	142 515
Schulden op ten hoogste één jaar	57 908	26 611
Overlopende rekeningen	7 215	2 699
TOTAAL DER PASSIVA	421 659	365 446

VOLLEDIG RESULTAAT

	31-12-2014	31-12-2013
Bedrijfsopbrengsten	9 393	17 370
Bedrijfskosten	-13 229	-13 017
BEDRIJFSRESULTAAT	-3 836	4 353
Financiële opbrengsten	8 433	7 146
Financiële kosten	-9 142	-8 494
FINANCIEEL RESULTAAT	-709	-1 348
WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN	-4 545	3 005
Uitzonderlijke opbrengsten	34 389	2 710
Uitzonderlijke kosten	-12 409	-2 199
UITZONDERLIJK RESULTAAT	21 980	511
WINST VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN	17 435	3 516
Belastingen	-113	-2
WINST VAN HET BOEKJAAR	17 322	3 514
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	17 322	3 514

RESULTAATVERWERKING

	31-12-2014	31-12-2013
TE BESTEMMEN WINST	139 925	122 603
Te bestemmen winst van het boekjaar	17 322	3 514
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	122 603	119 089
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	130 032	122 603
Over te dragen winst	130 032	122 603
UIT TE KEREN WINST	9 893	0
Vergoeding van het kapitaal	9 893	0

SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

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

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende:

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

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

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

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs

geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naar mate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

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

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

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

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

ALGEMENE INLICHTINGEN

BENAMING

IMMOBEL

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP

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

DUUR

Onbeperkt

OVERSCHRIJDING VAN DE STATUTAIRE DREMPELS

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

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

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

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

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

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

WEBSITE

www.immobel.be

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2014:	27 maart 2015
Gewone Algemene Vergadering 2015:	28 mei 2015
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2015:	24 september 2015
Bekendmaking van de jaarresultaten 2015:	24 maart 2016
Gewone Algemene Vergadering 2016:	26 mei 2016

FINANCIËLE DIENSTEN

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

INVESTOR RELATIONS & VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

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

BELANGRIJKSTE VERTALINGEN

Lindsay Edwards – Christine Leroy

DRUK

Massoz

BELANGRIJKSTE FOTO'S

www.chriscom.eu

BELANGRIJKSTE FOTO'S

© J-M Byl (Projecten)
© Eric Herchaft (Projecten)
© Laurent Van Steensel (Portretten)

ANDERE FOTO'S EN VIRTUELE BEELDEN ©

Gabari (Advanced Real Estate Communication – www.gabari.be) – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – M3 Architectes – Jaspers-Eyers Architects – A2RC Architects – DS-Architecture – Art & Build Architects – Fly By Amazing Aerial Imagery – AMC Andrzej Chodzyński, RKW Rhode Kellermann Wawrowsky – Rhode Kellermann Wawrowsky – KiR Architects – ELM Studio (Jerzy Milewski) – 2.12 Architecten bv ovv bvba

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

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

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

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



IMMOBEL
1863 - 2013
150 years

IMMOBEL
Naamloze vennootschap
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België