

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

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

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

Forme juridique: **SA**

Adresse: **RUE DE LA REGENCE REGENTSCHAPSSTRAAT**

N°: **58**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

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

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0405.966.675

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

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

24/05/2012

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/01/2011

au

31/12/2011

Exercice précédent du

1/01/2010

au

31/12/2010

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

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

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

Sint-Hubertuspad 5 , 8300 Knokke-Heist, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

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

GAETAN PIRET SPRL 0476.986.612

Avenue Georges Benoidt 21 , 1170 Bruxelles 17, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

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

Représenté par

PIRET GAËTAN

Avenue Georges Benoidt 21 , 1170 Bruxelles 17, Belgique

Administrateur de sociétés

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

Nombre total de pages déposées: **65**
 objet: 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)

GAETAN PIRET sprl

Administrateur délégué

Signature
(nom et qualité)

Baron Paul BUYSSE

Président du conseil d'administration

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

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

ARSEMA SPRL 0895.691.367

Rue Sainte Rita 40 , 5004 Bouge, Belgique

Fonction : Administrateur

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

Représenté par

BELLENS DIDIER

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Bruxelles 16, Belgique

Administrateur de sociétés

DROZD MACIEJ Profession : Administrateur de sociétés

Szmocin 9a , 02-003 WARSAW, Pologne

Fonction : Administrateur

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

DYJAS MACIEJ Profession : Administrateur de sociétés

Rosochata 40 , 02-998 WARSAW, Pologne

Fonction : Administrateur

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

GROSMAN MARC Profession : Administrateur de sociétés

Rue de la Vallée 18 , 1050 Ixelles, Belgique

Fonction : Administrateur

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

LUYTEN LUC Profession : Administrateur de sociétés

Chaussée de Tervuren 133 , 1160 Auderghem, Belgique

Fonction : Administrateur

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

MODECKI MAREK Profession : Administrateur de sociétés

Avenue Molière 265 , 1050 Bruxelles 5, Belgique

Fonction : Administrateur

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

WASTEELS LAURENT Profession : Administrateur de sociétés

Avenue de Grande-Bretagne 28 , MC98000 MONACO, Monaco

Fonction : Administrateur

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

VERSTRAETE WILFRIED Profession : Administrateur de sociétés

Rue de Phalsbourg 15 , 75017 PARIS, France

Fonction : Administrateur

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

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

DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES SC SFD SCRL 0429.053.863

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00025

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

Représenté par

BOXUS LAURENT

Avenue de la Réserve 13 , 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique

Réviseur d'entreprises

Numéro de membre : A01790

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	<u>105.848.001,67</u>	<u>114.560.069,97</u>
Frais d'établissement	5.1	20	596.666,67	
Immobilisations incorporelles	5.2	21	46.528,09	11.635,85
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	1.154.999,56	1.013.830,15
Terrains et constructions.....		22	245.856,09	
Installations, machines et outillage.....		23	892.432,36	991.117,41
Mobilier et matériel roulant.....		24	16.711,11	22.712,74
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	104.049.807,35	113.534.603,97
Entreprises liées	5.14	280/1	103.092.168,31	109.683.668,03
Participations		280	84.864.929,58	97.117.285,92
Créances		281	18.227.238,73	12.566.382,11
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3	894.622,18	3.787.716,28
Participations		282	894.622,18	3.787.716,28
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	63.016,86	63.219,66
Actions et parts		284	57.882,87	58.085,67
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	5.133,99	5.133,99
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>207.813.661,54</u>	<u>101.403.449,79</u>
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	63.235.049,08	37.306.173,15
Stocks		30/36	63.235.049,08	37.306.173,15
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	63.235.049,08	37.306.173,15
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	109.169.868,64	37.277.700,98
Créances commerciales		40	1.174.068,15	1.678.498,93
Autres créances		41	107.995.800,49	35.599.202,05
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53	192.500,00	212.500,00
Actions propres		50		
Autres placements		51/53	192.500,00	212.500,00
Valeurs disponibles		54/58	34.128.469,83	26.125.117,60
Comptes de régularisation	5.6	490/1	1.087.773,99	481.958,06
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	313.661.663,21	215.963.519,76

PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES			10/15	183.644.930,60	171.935.694,26
Capital	5.7	10		60.302.107,83	60.302.107,83
Capital souscrit		100		60.302.107,83	60.302.107,83
Capital non appelé		101			
Primes d'émission		11			
Plus-values de réévaluation		12			
Réserves		13		10.075.046,92	10.075.046,92
Réserve légale		130		10.028.486,76	10.028.486,76
Réserves indisponibles		131			
Pour actions propres		1310			
Autres		1311			
Réserves immunisées		132		46.560,16	46.560,16
Réserves disponibles		133			
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14		113.267.775,85	101.558.539,51
Subsides en capital		15			
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19			
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16		3.024.232,67	3.022.357,84
Provisions pour risques et charges		160/5		3.024.232,67	3.022.357,84
Pensions et obligations similaires		160		22.907,50	3.750,00
Charges fiscales		161			
Grosses réparations et gros entretien		162			
Autres risques et charges	5.8	163/5		3.001.325,17	3.018.607,84
Impôts différés		168			
DETTES		17/49		126.992.499,94	41.005.467,66
Dettes à plus d'un an	5.9	17		83.700.310,58	
Dettes financières		170/4		83.700.310,58	
Emprunts subordonnés		170			
Emprunts obligataires non subordonnés		171		30.000.000,00	
Dettes de location-financement et assimilées		172			
Etablissements de crédit		173		53.700.310,58	
Autres emprunts		174			
Dettes commerciales		175			
Fournisseurs		1750			
Effets à payer		1751			
Acomptes reçus sur commandes		176			
Autres dettes		178/9			
Dettes à un an au plus		42/48		43.019.335,70	40.943.337,63
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42		2.650.000,00	7.683.586,28
Dettes financières		43			
Etablissements de crédit		430/8			
Autres emprunts		439			
Dettes commerciales		44		7.841.571,06	4.905.929,54
Fournisseurs		440/4		7.841.571,06	4.905.929,54
Effets à payer		441			
Acomptes reçus sur commandes		46		3.361,48	663.361,48
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45		857.524,83	3.345.282,62
Impôts		450/3		405.234,00	2.778.242,47
Rémunérations et charges sociales		454/9		452.290,83	567.040,15
Autres dettes		47/48		31.666.878,33	24.345.177,71
Comptes de régularisation	5.9	492/3		272.853,66	62.130,03
TOTAL DU PASSIF		10/49		313.661.663,21	215.963.519,76

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	19.232.787,81	5.187.452,15
Chiffre d'affaires	5.10	70	31.082.153,67	21.501.749,38
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-13.827.792,49	-17.443.170,16
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	5.10	74	1.978.426,63	1.128.872,93
Coût des ventes et des prestations		60/64	10.480.478,30	10.044.677,83
Approvisionnements et marchandises		60	1.444.835,44	158.573,72
Achats		600/8	26.894.829,59	7.862.650,23
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-25.449.994,15	-7.704.076,51
Services et biens divers		61	7.822.071,23	8.088.771,54
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62	1.434.529,30	2.125.957,18
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	155.396,32	172.827,78
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	5.10	631/4	-876.140,65	74.384,15
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7	-864.300,17	-1.628.240,29
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	1.364.086,83	1.052.403,75
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	8.752.309,51	-4.857.225,68
Produits financiers		75	9.575.874,93	5.087.522,18
Produits des immobilisations financières		750	7.518.256,59	4.430.530,20
Produits des actifs circulants		751	2.015.609,86	653.777,78
Autres produits financiers	5.11	752/9	42.008,48	3.214,20
Charges financières	5.11	65	2.614.548,02	1.648.070,70
Charges des dettes		650	2.564.109,65	1.027.004,96
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	50.438,37	621.065,74
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	15.713.636,42	-1.417.774,20

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	4.349.783,91	671.445,54
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761	2.757.025,31	671.445,54
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763	1.592.758,60	
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9		
Charges exceptionnelles		66	1.136.512,11	4.603.619,80
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660		
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661	1.086.817,66	4.330.425,65
Provisions pour risques et charges exceptionnels Dotations (utilisations)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663	45.120,70	273.194,15
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	4.573,75	
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	18.926.908,22	-5.349.948,46
Prélèvements sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	5.12	67/77	4.287,38	
Impôts		670/3	4.287,38	
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	18.922.620,84	-5.349.948,46
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	18.922.620,84	-5.349.948,46

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	120.481.160,35	106.710.957,01
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	18.922.620,84	-5.349.948,46
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	101.558.539,51	112.060.905,47
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2		
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	113.267.775,85	101.558.539,51
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6	7.213.384,50	5.152.417,50
Rémunération du capital	694	7.213.384,50	5.152.417,50
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

ANNEXE

ETAT DES FRAIS D'ETABLISSEMENT

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Nouveaux frais engagés	8002		
Amortissements	8003		
Autres (+)/(-)	8004		
Valeur comptable nette au terme de l'exercice	(20)		
Dont			
Frais de constitution et d'augmentation de capital, frais d'émission d'emprunts et autres frais d'établissement	200/2		
Frais de restructuration	204		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	143.918,68
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	39.662,22	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	183.580,90	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	132.282,83
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	4.769,98	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	137.052,81	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>46.528,09</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	270.000,00	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	270.000,00	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	8.047,97	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291	16.095,94	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	24.143,91	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	<u>245.856,09</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.203.387,71
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	37.414,38	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	1.240.802,09	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	212.270,30
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	136.099,43	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	348.369,73	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>892.432,36</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATERIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	76.990,86
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	2.300,31	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	79.291,17	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	54.278,12
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	6.478,94	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293	1.823,00	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	62.580,06	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>16.711,11</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	233.870,63
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	233.870,63	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	233.870,63
Mutations de l'exercice			
Actés	8275		
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	233.870,63	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	_____	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391P	xxxxxxxxxxxxxxx	144.115.776,35
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8361	514.349,13	
Cessions et retraits	8371	39.845.405,40	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8381		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8391	104.784.720,08	
Plus-values au terme de l'exercice	8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8411		
Acquises de tiers	8421		
Annulées	8431		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8441		
Plus-values au terme de l'exercice	8451		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	45.462.483,10
Mutations de l'exercice			
Actées	8471	68.468,56	
Reprises	8481	2.757.025,31	
Acquises de tiers	8491	2.859.504,37	
Annulées à la suite de cessions et retraits	8501	27.249.647,55	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8511		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8521	18.383.783,17	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.536.007,33
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8541		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8551	1.536.007,33	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(280)	<u>84.864.929,58</u>	
ENTREPRISES LIEES - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	281P	xxxxxxxxxxxxxxx	12.566.382,11
Mutations de l'exercice			
Additions	8581	5.660.856,62	
Remboursements	8591		
Réductions de valeur actées	8601		
Réductions de valeur reprises	8611		
Différences de change (+)/(-)	8621		
Autres (+)/(-)	8631		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(281)	<u>18.227.238,73</u>	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8651		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	8.501.362,74
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362		
Cessions et retraits	8372	1.874.745,00	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	6.626.617,74	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8412		
Acquises de tiers	8422		
Annulées	8432		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8442		
Plus-values au terme de l'exercice	8452		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.527.726,32
Mutations de l'exercice			
Actées	8472	1.018.349,10	
Reprises	8482		
Acquises de tiers	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8512		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522	5.546.075,42	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	185.920,14
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8542		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	185.920,14	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	894.622,18	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Additions	8582		
Remboursements	8592		
Réductions de valeur actées	8602		
Réductions de valeur reprises	8612		
Différences de change (+)/(-)	8622		
Autres (+)/(-)	8632		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)		
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	58.589,36
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373	247,89	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	58.341,47	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	503,69
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503	45,09	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	458,60	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	<u>57.882,87</u>	
AUTRES ENTREPRISES - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.133,99
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change (+)/(-)	8623		
Autres (+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	<u>5.133,99</u>	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%				
Bella Vita SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0890.019.738 Action ordinaires	2288	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	4.247.364	-106.265
Compagnie Immobilière de Participations Financières SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0454.107.082 actions ordinaires	250111	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	2.000.983	-44.850
Compagnie Immobilière de Wallonie SA Chaussée de Huy 120 1300 Wavre Belgique 0401.541.990 Actions ordinaires	25461	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	2.175.352	217.840
EGLB Beteiligungs GMBH SA Fasanenstrasse 63 10719 Berlin Allemagne actions ordinaires	4700	5,22	9,22	31/12/2006	EUR	135.336	-7.790
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo) SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.360.741 actions ordinaires	95999	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	521.108	-200.649
Espace Midi SA Avenue des Communautés/Gemeenschappenlaan 100 1200 Bruxelles 20 Belgique 0402.594.342 actions ordinaires	6304	20,00	0,00	31/12/2010	EUR	7.802.308	11.138.941
Espace Nivelles SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0472.279.241 actions ordinaires	10	1,05	98,95	31/12/2010	EUR	934.910	-21.582

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
Esplanade 64 SA rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1080 Bruxelles 8 Belgique 0888.411.419 Actions ordinaires	300	5,00	40,00	31/12/2010	EUR	904.075	350.529
Foncière du Parc SA Avenue Brugmann/Brugmannlaan 27 1060 Bruxelles 6 Belgique 0433.168.544 Actions ordinaires	329385	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	6.568.743	996.797
Foncière Jennifer SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0464.582.884 actions ordinaires	103	99,04	0,96	31/12/2010	EUR	2.499.687	-6.397
Harmonia SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0444.218.131 Actions ordinaires	25000	100,00	0,00	31/12/2010	EUR	431.035	-4.875
Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen (Investimmo) SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.342.826 actions ordinaires - gewone aandelen	1262591	99,99	0,00	31/12/2010	EUR	20.894.647	-205.160
Immobilière Deka SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0417.100.196 Actions ordinaires	130391	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	4.381.196	-123.055
Les Jardins du Nord SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0444.857.737 actions ordinaires	228	76,00	0,00	31/12/2010	EUR	-100.863	-29.783
Lex 2000 SA Boulevard Pachéco/Pachecolaan 44 1000 Bruxelles 1 Belgique 0403.364.996				31/12/2010	EUR	378.368	171.824

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
actions ordinaires Compagnie Immobilière de Lotissements (LOTINVEST) SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0451.565.088	97579	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	5.837.930	1.020.202
actions ordinaires Promotion Leopold SA Rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0439.904.896	699999	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	4.864.641	1.883.017
actions ordinaires Société Espace Léopold SA Rue GodecharleGodecharlestraat 15-17 1050 Bruxelles 5 Belgique 0435.890.977	411800	35,50	0,00	31/12/2010	EUR	6.304.769	-48.055
actions ordinaires Universalis Park SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0891.775.438	10000	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	4.971.402	-5.547
actions ordinaires Veldimmo SA Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0430.622.986	50	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	-277.158	-72.763
actions ordinaires Westside SA Rue J-P Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxembourg	4300	50,00	50,00	31/12/2010	EUR	334.447	-1.870.581
Actions ordinaires RAC 1 SA Jan Van Rijswijklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.582.791	39845	99,61	0,39	31/12/2010	EUR	825.287	-30.102
Actions ordinaires	40	40,00	0,00				

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DETENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

DENOMINATION, adresse complète du SIEGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMERO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
	Nombre	%	%			(+ ou -) (en unités)	
RAC2 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.585.959 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	185.804	71.520
RAC3 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.588.830 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	4.153.491	187.728
RAC4 SA Jan Van Rijswijcklaan 162 , boîte 11 2020 Antwerpen 2 Belgique 0819.593.481 Actions ordinaires	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	18.970.966	1.745.806
FONCIERE MONTOYER *société créée en 2010* SA Rue de Régence/Regentschappstraat 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0826.862.642 actions ordinaires	99	99,00	1,00		EUR	0	0
CHATEAU DE BEGGEN SA Rue Robert Stümper 9 L 2557 LUXEMBOURG Luxembourg ordinaires	94958	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	18.745.364	-263.453
Project PAPEBLOK SA SA Rue de la Régence 58 1000 Bruxelles 1 Belgique 0831.193.097 actions ordinaires	999	99,00	1,00		EUR	0	0
COMPAGNIE IMMOBILIERE LUXEMBOURGEOISE SA Rue Jean-Pierre Brasseur 6 L1258 LUXEMBOURG Luxembourg actions ordinaires	1	1,00	99,00	31/12/2010	EUR	1.627.255	7.444

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé	8682		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	192.500,00	212.500,00
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686	192.500,00	212.500,00
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

COMPTES DE REGULARISATION

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

	Exercice
Divers charges à reporter	638.494,51
Charges financières à reporter	12.838,12
Charges à reporter loyers	7.634,58
Charges à reporter assurances	49.334,38
Produits acquis / intérêts financiers	379.472,40

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	60.302.107,83
(100)	60.302.107,83	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
 Catégories d'actions

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

Codes	Montants	Nombre d'actions
	60.302.107,83	4.121.934
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.241
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	4.118.693

Capital non libéré

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

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

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Montant du capital détenu
 Nombre d'actions correspondantes

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

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de CONVERSION
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant du capital à souscrire
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

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

Actionnaires:

- Cresida Investment S.à.r.l. 1.030.484 actions
- JER Audrey S.à.r.l. 228.081 actions
- Capfi Delen Asset Management n.v. 208.516 actions
- Fida n.v. & KBC Assurances n.v. 213.688 actions
- Divers nominatifs 241 actions

TOTAL 1.681.010 actions

Elements constitutifs du dénominateur au 31 décembre 2011:

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

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Provision pour garanties données
Provision pour litiges en cours
Autres provisions diverses (sociétés momentanées)

Exercice
20.000,00
2.362.800,00
618.525,17

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF**VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE****Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	2.650.000,00
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.650.000,00
Autres emprunts	8851	
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année (42) 2.650.000,00

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

Dettes financières	8802	83.700.310,58
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	30.000.000,00
Dettes de location-financement et assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	53.700.310,58
Autres emprunts	8852	
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes reçus sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir 8912 83.700.310,58

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir 8913

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

Dettes financières	8921
Emprunts subordonnés	8931
Emprunts obligataires non subordonnés	8941
Dettes de location-financement et assimilées	8951
Etablissements de crédit	8961
Autres emprunts	8971
Dettes commerciales	8981
Fournisseurs	8991
Effets à payer	9001
Acomptes reçus sur commandes	9011
Dettes salariales et sociales	9021
Autres dettes	9051
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061

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

Dettes financières	8922	56.350.310,58
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	56.350.310,58
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	56.350.310,58

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

Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	405.234,00
Dettes fiscales estimées	450	

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	452.290,83

Codes	Exercice
9072	
9073	405.234,00
450	
9076	
9077	452.290,83

COMPTES DE REGULARISATION

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

Charges financières à imputer
Produits à reporter

Exercice	
	272.438,74
	414,92

RESULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Promotion immobilière		29.143.142,85	18.863.543,91
Prestations de services		1.728.364,54	467.144,80
Location immobilière		210.646,28	2.171.060,68
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740		
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	13	12
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	12,2	14,1
Nombre effectif d'heures prestées	9088	19.487	24.289
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	991.083,54	1.345.282,90
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	309.329,78	401.217,56
Primes patronales pour assurances extralégales	622	91.702,45	343.816,78
Autres frais de personnel	623	29.190,73	28.634,46
Pensions de retraite et de survie	624	13.222,80	7.005,48
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635	-4.217,50	-536.974,31
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110	46.939,53	
reprises	9111	927.731,00	
Sur créances commerciales			
actées	9112	4.650,82	74.384,15
reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	37.890,00	186.263,23
Utilisations et reprises	9116	902.190,17	1.814.503,52
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	1.302.715,07	697.440,94
Autres	641/8	61.371,76	354.962,81
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096	2	
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	2,0	
Nombre d'heures effectivement prestées.....	9098	288	
Frais pour l'entreprise	617	16.125,72	

RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RESULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125		
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
Produits financiers divers		40.857,26	2.292,23
Produits financiers divers sociétés momentanées		1.151,22	921,97
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement	6501	3.333,33	
Intérêts intercalaires portés à l'actif	6503		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Commissions bancaires			472.557,06
Frais bancaires et diverses		35.863,67	86.486,55
Autres charges financières		13.743,80	50.710,10
Commissions bancaires sociétés momentanées		830,90	11.312,03

RESULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

Ventilation des autres charges exceptionnelles

Exercice

IMPOTS ET TAXES**IMPOTS SUR LE RESULTAT**

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	7.908,39
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	7.908,39
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	4.287,38
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	1.919,74
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	2.367,64
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		
Réductions de valeur et amortissements taxés		-16.617,97
Dépenses non admises (dont réd. valeur s/immob. financières)		1.250.460,88
Plus-values et reprises de réd. de valeur s/immob. financières		-4.349.783,91
Revenus définitivement taxés		-10.292.409,51
Déduction pour capital à risques		-5.514.270,32

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

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales		
Latences actives	9141	8.584.659,39
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	4.593.015,64
Autres latences actives		
Provisions imposées à détaxer		1.520.000,00
Réductions de valeurs taxées		1.245.561,27
Excédent d'amortissement à détaxer		63.017,00
Déduction pour capital à risques		1.163.065,48
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
A l'entreprise (déductibles)	9145	1.643.680,00	1.364.335,00
Par l'entreprise	9146	3.098.273,00	5.678.068,00
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	494.131,91	578.622,20
Précompte mobilier	9148	877.605,37	1.383.787,00

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	25.007.075,11
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	25.007.075,11
GARANTIES REELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	37.623.775,28
Montant de l'inscription	9171	12.500,00
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	4.786.000,00
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
Reyers C		4.051.248,00
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS		
Crespel		910.196,00
Forum phase II		14.236.868,00
MARCHE A TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	
ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES		
LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS		

- Garanties constituées par des tiers pour compte de l'entreprises: - garanties bancaires : 27.130.747 EUR

La société est soumise, pour la plupart de ses dettes financières, à certains engagements financiers. Ces engagements comprennent notamment des ratios de couverture, de solvabilité et de charges. Au 31 décembre 2011, tout comme les exercices précédents, la société était en conformité avec tous ces engagements financiers.

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

- une assurance en vue de la vieillesse, garantissant à l'assuré un capital de retraite complémentaire à l'âge de 65

- une garantie en cas de décès avant l'âge de la retraite.

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

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

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

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIEES			
Immobilisations financières	(280/1)	103.092.168,31	109.683.668,03
Participations	(280)	84.864.929,58	97.117.285,92
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281	18.227.238,73	12.566.382,11
Créances sur les entreprises liées	9291	105.188.452,14	35.121.867,75
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	105.188.452,14	35.121.867,75
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351	22.416.153,87	13.765.642,49
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371	22.416.153,87	13.765.642,49
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381	25.007.075,11	16.473.284,34
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de l'entreprise	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421	7.518.256,59	4.430.530,20
Produits des actifs circulants	9431	1.952.040,59	567.694,08
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	170.702,24	96.565,23
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481	1.592.758,60	
Moins-values réalisées	9491	45.120,70	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	(282/3)	894.622,18	3.787.716,28
Participations	(282)	894.622,18	3.787.716,28
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		3.087.500,00
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		3.087.500,00

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

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIEES EFFECTUEES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

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

Exercice

Informations supplémentaires

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

RELATIONS FINANCIERES AVEC

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

Créances sur les personnes précitées
 Conditions principales des créances

Garanties constituées en leur faveur
 Conditions principales des garanties constituées

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur
 Conditions principales des autres engagements

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants
 Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	412.500,00
9504	

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

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation
 Missions de conseils fiscaux
 Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation
 Missions de conseils fiscaux
 Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	41.200,00
95061	
95062	
95063	28.000,00
95081	
95082	
95083	

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

INSTRUMENTS FINANCIERS DERIVES NON EVALUES A LA JUSTE VALEUR

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

Exercice	
- Option IRS achetée - taux 3,07% échéance 2014	-408.820,85
- Option IRS achetée - taux 2,99% échéance 2014	-345.210,36
- Option IRS achetée - taux 3,02% échéance 2014	-515.878,91
- Options CAP achetées - taux 3,50% échéances 2013	1.087,27
- Options CAP achetées - taux 4,00% échéances 2014	18.354,65

- Option IRS achetée - taux 3,07% échéance 2014
- Option IRS achetée - taux 2,99% échéance 2014
- Option IRS achetée - taux 3,02% échéance 2014
- Options CAP achetées - taux 3,50% échéances 2013
- Options CAP achetées - taux 4,00% échéances 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Biffer la mention inutile.

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

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

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

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

Codes	Exercice
9507	156.950,00
95071	
95072	
95073	28.000,00
9509	
95091	
95092	
95093	

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 218

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

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P.Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	11,6	0,8	12,2 (ETP)	14,1 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées	101	18.516	971	19.487 (T)	24.289 (T)
Frais de personnel	102	1.350.393,76	70.912,74	1.421.306,50 (T)	1.797.290,00 (T)
Montant des avantages accordés en sus du salaire	103	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	15.342,00 (T)	15.014,00 (T)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	12	1	12,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	12	1	12,8
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	8		8,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	7		7,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	1		1,0
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	4	1	4,8
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	4	1	4,8
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	12	1	12,8
Ouvriers	132			
Autres	133			

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

Nombre moyen de personnes occupées

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	2,0	
151	288	
152	16.125,72	

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

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

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

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Prépension

Licenciement

Autre motif

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

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

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

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

REGLES D'EVALUATION

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

RPM Bruxelles 405 966 675
TVA : BE 0405 966 675

REGLES D'EVALUATION - COMPTES SOCIAUX

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

ACTIF

I. Frais d'établissement

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

II. Immobilisations corporelles

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

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

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

IV. Immobilisations financières

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

A la fin de chaque exercice social, une évaluation individuelle de chaque titre de portefeuille figurant en immobilisations financières est effectuée de manière à refléter, de façon aussi satisfaisante que possible,

la situation, la rentabilité et les perspectives de la société dans laquelle la participation ou les actions sont détenues.

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

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

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

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

V. Créances à plus d'un an

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

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

VI. Stocks

Lotissements en exploitation

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

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

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

Réserve immobilière

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

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

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

- Les travaux en-cours d'exécution et les services en cours de prestation exécutés pour le compte de tiers en vertu d'une

REGLES D'EVALUATION

commande sont évalués à leur coût de revient frais indirects exclus. Les résultats sont, en principe, dégagés à l'avancement des travaux, des fabrications ou des prestations en respectant les principes de prudence.

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

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

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

Acquisitions et cessions de biens immeubles

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

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

VII. Créances à un an au plus

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

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

VIII. Placements de trésorerie

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

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

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

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

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

X. Valeurs disponibles

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

X. Comptes de régularisation

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

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

PASSIF

IV. Réserves immunisées

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

Il s'agit notamment :

- des plus-values réalisées sur les immeubles non bâtis qui sont immunisées à concurrence des coefficients de revalorisation admis par le code des impôts sur les revenus;

- de la partie excédentaire des plus-values réalisées de plein gré ou résultant d'une expropriation lorsque les conditions d'immunisation prévues par le code des impôts sur les revenus sont remplies. Les plus-values réalisées imposées de manière étalée au même rythme que les amortissements des immobilisations acquises au titres de emploi sont classées sous cette rubrique sous déduction des impôts différés y afférents.

VI. Provisions et impôts différés

A. Provisions pour risques et charges

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

- les grosses réparations ou gros entretiens,
- les risques découlant de :- de l'exécution de commandes passées ou reçues,
- d'avances consenties,

REGLES D'EVALUATION

- de garanties techniques après-vente ou livraison,
- de litiges en cours.

B. Impôts différés

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

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

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

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

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

X. Comptes de régularisation

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

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

RAPPORT DE GESTION

IMMOBEL
sintez 1963

Rapport de gestion

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur les activités du Groupe IMMOBEL pendant l'exercice 2011.

Malgré une situation conjoncturelle toujours difficile et un marché immobilier des bureaux à Bruxelles globalement très défavorable, IMMOBEL clôture l'année 2011 par un résultat opérationnel de 22,6 MEUR, en forte hausse par rapport à 2010 (13,2 MEUR).

Ce résultat a généré un bénéfice net consolidé de 16,2 MEUR, en hausse de 53 % par rapport à 2010 (10,6 MEUR).

I. EVOLUTION DES AFFAIRES (art. 96 § 1, 1° et art. 119, 1° C. Soc.)

A. ACTIVITÉS DU GROUPE IMMOBEL

Le chiffre d'affaires atteint, pour l'exercice écoulé 79,22 MEUR par rapport à 81,85 MEUR en 2010.

82 % de ce chiffre d'affaires provient des métiers résidentiel et lotissement, qui ont été caractérisés par un bon niveau de ventes à l'unité ainsi que par la cession de plusieurs terrains en l'état.

Durant cette année 2011, IMMOBEL a poursuivi son plan de développement dans ses domaines d'activité : bureaux, résidentiel, lotissement et en fonction des opportunités, « retail », dans les trois pays où elle est maintenant active : Belgique, Grand-Duché de Luxembourg et Pologne. Elle a ainsi réalisé plusieurs opérations significatives d'acquisitions, de ventes ou de locations, conformément à ses objectifs, comme nous le décrivons ci-après.

RAPPORT DE GESTION



a) BELGIQUE

1. Acquisitions

- Résidentiel : IMMOBEL a acquis le site *Papeblok* en région flamande à Tervuren, sur lequel il est prévu de construire et/ou rénover 4 immeubles résidentiels permettant le développement d'environ 60 appartements et pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite.
- Lotissement : Des acquisitions significatives de plus de 42,8 ha en zone urbanisable ont été réalisées ainsi que des acquisitions sous conditions suspensives, des conventions d'association ou option portant sur environ 8 ha.

2. Ventes et livraisons

- Bureaux :
 - IMMOBEL a notamment vendu les immeubles de bureaux dans les projets suivants :
 - *Grand' Poste* à Verviers
 - *Boulevard Tirou* à Charleroi
 - *Boulevard Meiot* à Namur
 - *South Crystal* (en partenariat à 20 %), situé près de la Gare du Midi à Bruxelles.
 - Fin mai le Groupe a également livré la phase 3 du projet *Forum* (à Bruxelles) à la Chambre des Représentants, pré-vendu fin 2009, conformément au planning et au contrat.
- Résidentiel :
 - IMMOBEL a notamment vendu près de 80 appartements dans les projets : *Crospot* (en partenariat à 50 %), *Espace Midi - Rue de Russie* (en partenariat à 20 %), *Jardins de Jette* (en partenariat à 50 %), *Jardin des Sittelles*, *Mercelis*, *Vallée du Maelbeek* (en partenariat à 50 %) et *Rue Godchaert* (en partenariat à 50 %), tous à Bruxelles, ainsi que dans la *Résidence Saint-Hubert* (en partenariat à 50 %) à Liège
 - IMMOBEL a également vendu un terrain sis *Avenue de l'Observatoire* à Liège, un terrain de 5,97 ha sis à Bruxelles (Haren), à la Régie des Bâtiments dans le cadre du projet de la nouvelle prison de Bruxelles, ainsi qu'un immeuble *Boulevard Meiot* à Namur.

RAPPORT DE GESTION

**Lotissement :**

- Le Groupe a vendu un immeuble commercial à Wavre, où *Decathlon* a ouvert une superficie de vente de 4.400 m²
- Les ventes de terrains ont représenté 188 transactions durant l'exercice 2011 et ont porté sur 20,56 ha net (part du Groupe IMMOBEL) en forte augmentation par rapport à 2010. Des expertises et mandats pour compte de tiers ont également été réalisés.

3. Location

- Bureaux :** IMMOBEL a signé un bail de 65.000 m² avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale dans les phases D et F du projet *Belair* (en partenariat à 40 %), comme suite à une décision du Conseil des Ministres de décembre 2010.

4. Permis et travaux

Durant l'année 2011, IMMOBEL a obtenu :

- les permis relatifs au projet *Black Pearl* (un immeuble de bureaux de 11.000 m² situé au cœur du Quartier Léopold à Bruxelles)
- 9 permis de lotir pour différents lotissements totalisant plus de 18 ha, représentant 177 lots
- le permis pour l'*Hôtel Trianon* (participation 50 %) à Liège
- les permis pour un immeuble à appartements à Etterbeek (participation 33,33 %), rue Père Eudore Devroye

ainsi que déposé les demandes de permis d'urbanisme dans le cadre du projet *Papeblos* à Tervuren, *Chamerraie* à Uccle, *Jardin des Sittelles* (dernière phase) à Woluwe-Saint-Lambert, ainsi que différentes demandes de permis de lotir.

- Les recours en suspension et en annulation introduits par les riverains du projet *Bella Vita* à Waterloo, ont été soit rejetés par le Conseil d'Etat, soit ont fait l'objet d'un accord avec les riverains.
- Suite à la location de 65.000 m² dans le projet *Belair*, les travaux de rénovation-reconstruction de cet important projet de bureaux et résidentiels ont démarré.

Suite aux cessions et locations citées ci-dessus, le chiffre d'affaires de l'activité «bureaux» en Belgique atteint, pour l'exercice écoulé, 11,31 MEUR par rapport à 58,64 MEUR en 2010. Le résultat opérationnel s'élève à -1,19 MEUR en 2011 à comparer à 11,05 MEUR en 2010

En ce qui concerne l'activité «résidentiel», le chiffre d'affaires de l'activité atteint pour l'exercice écoulé 35,19 MEUR en Belgique, contre 12,03 MEUR en 2010.

RAPPORT DE GESTION



Le résultat opérationnel dégagé est de 11,25 MEUR en 2011 à comparer à 0,38 MEUR en 2010.

Quant à l'activité «lotissement» en Belgique, son chiffre d'affaires a atteint 25,70 MEUR pour l'exercice écoulé contre 11,15 MEUR en 2010.

Le résultat opérationnel dégagé est de 11,12 MEUR contre 1,98 MEUR en 2010.

b) GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG

Ventes : Résidentiel : IMMOBEL a vendu 73 appartements dans le projet *Green Hill* (Grand-Duché de Luxembourg) (en partenariat à 50 %) dont 51 en 2011

Location : Bureaux : La société Fujitsu Technology Solutions a signé un bail pour 1229 m² de bureaux dans le projet *WestSide Village*.

Le chiffre d'affaires de l'activité «bureaux» au Grand-Duché de Luxembourg a atteint 0,88 MEUR pour l'exercice écoulé (par rapport à 0 en 2010) et le résultat opérationnel s'élève à 0,49 MEUR en 2011

En ce qui concerne l'activité «résidentiel», le chiffre d'affaires au Grand-Duché de Luxembourg atteint pour l'exercice écoulé 4,03 MEUR (par rapport à 0 en 2010) et le résultat opérationnel dégagé est de 3,77 MEUR en 2011

c) POLOGNE

Acquisitions

IMMOBEL a acquis deux projets mixtes de bureaux et commerces à développer, l'un au cœur de Varsovie (près de 20.000 m²) et l'autre, en plein centre de Poznan (près de 7.600 m²).

IMMOBEL a également acquis, en partenariat à 50 %, 7 terrains en Pologne. Ces terrains offrent un potentiel de développement de plus de 150.000 m² de bureaux/commerces et de résidentiel. Cinq terrains sont situés à Varsovie (*Wroniańska Prosta, rue Jana Kazimierza, rue Kierbedzia, rue Krakowska, rue Duracza*), un terrain se situe à Gdansk (*rue Kopernika*) et le dernier à Cracovie (*avenue Pokoju*).

RAPPORT DE GESTION

**Locations**

Dans le projet Okraglak situé à Poznan, en cours de rénovation depuis mars 2011, 3 locations sont intervenues au cours de l'exercice sous revue : Nordea Bank, Kredyt Bank et Open Finance ont loué pour environ 1.800 m², soit près de 24 % des surfaces disponibles dans le projet.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux en Pologne a atteint 2,11 MEUR pour l'exercice écoulé (0 en 2010). Ce revenu est issu de loyers perçus dans le bâtiment Cedef (Varsovie) encore partiellement occupé et le résultat opérationnel s'élève à 0,15 MEUR en 2011.

B. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS**1. Comptes consolidés**

(MEUR)	31-12-2011	31-12-2010
COMPTE DE RESULTATS		
Résultat opérationnel	22,59	13,22
Résultat financier	-5,42	-4,88
Part du Groupe IMMOBEL dans le résultat des entreprises associées	0,30	2,86
Résultat avant impôts	17,47	11,20
Impôts	-1,30	-0,67
Résultats des activités poursuivies	16,17	10,53
Résultat de l'exercice	16,17	10,53
Part du Groupe IMMOBEL dans le résultat	16,18	10,55

RAPPORT DE GESTION



Bilan

(MEUR)	31-12-2011	31-12-2010
Stocks	327,9	240,8
Participations	1,3	7,8
Créances commerciales & autres actifs	30,6	20,7
Cash	47,0	34,2
TOTAL ACTIF	406,8	303,5
Capitaux propres	182,8	172,1
Provisions	4,8	5,7
Dettes financières à long terme	109,3	65,8
Dettes financières à court terme	74,3	22,5
Dettes fournisseurs et autres	35,6	37,6
TOTAL PASSIF	406,8	303,5

2. Comptes sociaux de IMMOBEL SA

Le Compte de Résultats

Le résultat d'exploitation s'élève à 6,75 MEUR pour l'exercice clôturé par rapport à -4,86 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2010.

Le résultat financier s'élève à 6,96 MEUR contre 3,44 MEUR en 2010. L'augmentation du résultat financier résulte de l'accroissement des dividendes perçus des filiales.

Le résultat exceptionnel, influencé par des ajustements de valeur sur participations financières s'élève à 3,21 MEUR.

L'exercice social d'IMMOBEL se clôture par un bénéfice net de 18,92 MEUR, par rapport à une perte nette de 5,35 MEUR au 31 décembre 2010.

Le Bilan

Le total du bilan s'élève à 313,66 MEUR par rapport à 215,96 MEUR pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2010.

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2011 à 183,65 MEUR. Ils s'élevaient à 171,94 MEUR en 2010.

RAPPORT DE GESTION

*Affectation des résultats*

Le bénéfice à affecter, compte tenu du report de l'exercice précédent, s'élève à 120,48 MEUR.

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012 de distribuer un dividende brut au titre de l'exercice 2011 de 1,75 EUR par action.

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

- Dividende de l'année	7,21 MEUR
- Bénéfice à reporter	113,27 MEUR

Le dividende sera mis en paiement le 1^{er} juin 2012 contre remise du coupon n° 23.

Principaux risques et incertitudes.

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

- Risque de marché

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

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

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

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

RAPPORT DE GESTION



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

- Risque opérationnel

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

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

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

La diversification menée depuis 5 ans par IMMOBEL lui a permis de réduire sa concentration et donc son exposition aux bureaux à Bruxelles avec un portefeuille accru en résidentiel et lotissements, devant lui procurer une base de revenus et de cash-flow réguliers.

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

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

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

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

IMMOBEL a fait l'acquisition en 2011 de 9 projets de bureaux/résidentiels/de commerces en phase de développement ou à développer en Pologne, confirmant ainsi sa stratégie visant à poursuivre son expansion en Europe Centrale, en particulier en Pologne.

P

RAPPORT DE GESTION



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

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

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

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

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

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

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

RAPPORT DE GESTION

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL pense que ses performances, sa réussite et sa capacité à atteindre ses objectifs stratégiques dépendent de sa capacité à conserver ses cadres et les membres de son équipe de direction qui disposent d'une expérience des marchés et des activités propres à IMMOBEL. IMMOBEL pourrait éprouver des difficultés à recruter des employés ad hoc, tant pour étendre ses activités qu'en vue de remplacer ceux qui souhaiteraient démissionner. De même, le recrutement d'employés ad hoc pourrait impliquer des frais onéreux, tant en termes de salaires que de programmes de gratification. La perte inopinée d'un ou plusieurs de ces collaborateurs-clés ainsi que toute perception négative du marché ou du secteur résultant d'une telle perte pourraient avoir un impact matériel négatif sur les activités, les résultats d'exploitation, la situation et les perspectives financières d'IMMOBEL.

La gestion de ses équipes dirigeantes, tant en Belux qu'en Pologne, est ainsi l'objet d'un suivi régulier par le CEO et le Comité de Rémunération, de Nomination, organe du Conseil d'Administration.



RAPPORT DE GESTION

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

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

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

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

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

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

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

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

IMMOBEL se finance auprès de plusieurs partenaires bancaires belges de premier plan avec qui il entretient de longue date une relation forte et de confiance réciproque. Durant l'année 2011, IMMOBEL a ainsi, seul ou avec ses partenaires, renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour 288 MEUR (à 100 % de participation), et a levé 30 MEUR via une émission obligataire mi-décembre 2011 sous forme d'un placement privé.

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

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

RAPPORT DE GESTION



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

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

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

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

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

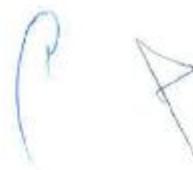
IMMOBEL s'expose au risque réglementaire.

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

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

IMMOBEL s'expose au risque de contrepartie.

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



RAPPORT DE GESTION

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

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

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

La Société a émis le 13 février 2012 une tranche complémentaire de 10 MEUR à l'émission obligatoire de 30 MEUR du 15 décembre 2011, à des conditions inchangées et à la même échéance (21-12-2016).

A la connaissance des Administrateurs, il n'y a pas eu d'autres événements importants survenus après la clôture de l'exercice.

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

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

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

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

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

Le Conseil d'Administration confirme que IMMOBEL a utilisé des instruments financiers destinés à couvrir une hausse éventuelle des taux d'intérêts. La valeur de marché de ces instruments financiers s'élève à -1,81 MEUR au 31 décembre 2011.

RAPPORT DE GESTION**VI. JUSTIFICATION DE L'INDEPENDANCE ET DE LA COMPETENCE D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITE D'AUDIT & FINANCIER (art. 96 § 1, 9° et art. 119, 5° C. Soc.)**

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

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

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

VII. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

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

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

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

- qu'aucune augmentation de capital à signer conformément à l'art. 808 du Code des Sociétés ne s'est produite pendant l'exercice écoulé;
- que ni IMMOBEL, ni aucune filiale directe, ni aucune autre personne agissant en son nom propre mais pour le compte de IMMOBEL ou d'une filiale directe n'a acquis ou vendu de parts de IMMOBEL (art. 624 C. Soc.).

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

Le Conseil d'Administration signale qu'il a appliqué la procédure prévue aux articles 523 et 524 C. Soc. lors de la prise de décision quant à la reprise éventuelle par IMMOBEL Poland, d'une vingtaine de personnes environ employées actuellement par Centrum Development and Investments Polska Sp. z o.o. (ci-après CDI Polska). Cette dernière société étant, au travers de l'Actionnaire de référence du Groupe IMMOBEL : la société de droit luxembourgeois, Crésida Investment S.à r.l., liée à IMMOBEL Poland Sp. z o.o.

RAPPORT DE GESTION



Le Comité des Administrateurs Indépendants, en date du 2 décembre 2011, a émis un avis sur la reprise envisagée d'une partie de l'équipe de CDI Polska Sp.z.o.o. par IMMOBEL Poland Sp. z o.o. (cfr. **Annexe 1**).

Sur base de ce rapport du Comité des Administrateurs Indépendants et du rapport du réviseur Jean-François Cats, lequel a assisté le Comité des Administrateurs Indépendants dans l'appréciation des éventuelles conséquences financières, tant pour la société de droit polonais, IMMOBEL Poland Sp. z o.o. que du Groupe IMMOBEL de l'opération envisagée, le Conseil d'Administration du 14 décembre a décidé d'approuver l'opération envisagée. Il a mandaté le Baron Buysse et/ou Gaëtan Piret, pouvant agir ensemble et/ou séparément, afin de poursuivre et de finaliser les négociations avec CDI Polska, et de signer les divers documents à cette fin.

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

IX. DECLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE (art. 96 § 2 C. Soc.), comprenant le **RAPPORT DE REMUNERATION** (art. 98 § 3 C. Soc.) et la description des systèmes de **CONTROLE INTERNE et de GESTION DES RISQUES** (art. 119, 7° C. Soc.)

(La Déclaration de Gouvernance d'Entreprise fait partie intégrante de ce Rapport de Gestion, cfr. **Annexe 3**)

X. OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

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

- 1° le capital s'élève à 60.302.107,83 EUR représenté par 4 121.934 actions, sans mention de valeur nominale, représentant chacune une partie égale du capital (art. 4 des Statuts).
- 2° le Conseil d'Administration est autorisé à augmenter le capital social à concurrence d'un montant maximum de 50.000.000 EUR (art. 13 des Statuts), étant rappelé que l'exercice de ce pouvoir est limité en cas d'offre publique d'acquisition par l'article 607 C. Soc.
- 3° - le Conseil d'Administration est spécialement autorisé pour une durée de 3 ans à compter de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011, à acquérir et à aliéner des actions de la société lorsque cette acquisition ou cette aliémentation est nécessaire pour éviter un dommage grave et imminent (art. 14 des Statuts);

RAPPORT DE GESTION



- en ce qui concerne la nomination et le remplacement des membres du Conseil d'Administration, les statuts précisent que le Conseil d'Administration se compose de 5 membres au moins, nommés par l'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Rémunération & de Nomination, et pour une durée de 4 ans au plus;

- pour les modifications des Statuts, il n'y a pas de réglementation autre que celle déterminée par le Code des Sociétés.

XI. ADMINISTRATION DE LA SOCIETE – COMITE EXECUTIF

- Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 mai 2012, vous aurez à vous prononcer sur l'élection de M. **Dany DWEEK**, en qualité d'Administrateur de la Société pour une période de 4 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire à tenir en 2016.

Par ailleurs, lors de cette même Assemblée Générale, il vous sera proposé de reconduire le mandat d'Administrateur du **Baron BUYSSE** pour une période de 4 ans expirant lors de l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra en 2016.

- Lors du Conseil d'Administration tenu ce jour, M. **Laurent WASHLET** a été nommé comme nouveau Membre du Comité d'Investissement & de Gestion des Actifs.
- Lors du Conseil d'Administration tenu le 14 décembre 2011, M. **Bartłomiej HORMAN** a été appelé à siéger en tant que nouveau Membre du Comité Exécutif.

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

Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 15 mars 2012


 Gaëtan PIREI sprl
 Administrateur Délégué


 Baron BUYSSE
 Président du Conseil

RAPPORT DES COMMISSAIRES



Deloitte Revisoren d'Entreprises
Berkendael 26
1831 Diegem
Belgium
Tél - 32 2 800 20 00
Fax - 32 2 800 20 31
www.deloitte.be

Compagnie Immobilière de
Belgique, en abrégé :
Immobel SA

Rapport du commissaire
sur l'exercice clôturé
le 31 décembre 2011

Deloitte Belgium (division) - Revisoren d'Entreprises
Société dalm: sans forme d'ne an d'ne responsabilité limitée
Siège social: Berkendael 26 - B-1831 Diegem
TVA: BE-0426033185 - RPM R: Belgique - IBA N° BE 17 2300 0485 012 - BIC: GEBADDD3

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

RAPPORT DES COMMISSAIRES



Deloitte Revisors n.v./bvba
 Borcken aan 06
 1851 Diegem
 Belgium
 Tel : +32 2 900 20 00
 Fax : +32 2 900 20 01
 www.deloitte.be

Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé : Immobil SA

Rapport du commissaire sur l'exercice clôturé le 31 décembre 2011 présenté à l'assemblée générale des actionnaires

Aux actionnaires

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

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la Compagnie Immobilière de Belgique, en abrégé : Immobil SA pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2011, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 313.662 (000) EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 18.923 (000) EUR.

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

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

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

A notre avis, les comptes annuels clôturés le 31 décembre 2011 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Deloitte Revisors n.v./bvba / Revisors d'Entreprises
 Société civile sous forme d'une société coopérative à responsabilité limitée
 Siège social : Borcken aan 06, B-1851 Diegem
 TVA BE 0420.053.052 - RPM Bruxelles - DAN BE 17.230.3462.5121 - SIC: GEBARFBA

Membre of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

RAPPORT DES COMMISSAIRES



Mentions et informations complémentaires

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

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

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- En application de l'article 524ter du Code des Sociétés, nous devons en outre vous faire rapport sur l'opération suivante qui a eu lieu depuis votre dernière assemblée générale ordinaire: la transaction envisagée vise la reprise par Immobilien Poland Sp. Z.o.o, filiale indirecte à 100% d'Immobel SA, d'une partie de l'équipe de direction de Centrum Development and Investments Polska Sp. Z.o.o., une société liée à la société de droit luxembourgeois Cresida Investment Sàrl, actionnaire de référence d'Immobel SA. La conclusion en comité des administrateurs indépendants, l'extrait du procès-verbal de la réunion du conseil d'administration, ainsi que notre appréciation quant à la fiabilité des données figurant dans ces documents, ont été repris dans le rapport de gestion.

Dixmeer, le 16 mars 2012

Le commissaire

DELOITTE Réviseurs d'Entreprises
S.C.A.S. SCRI
Représentée par Laurent Boxus