

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0405.966.675	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

**JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)**

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

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **RUE DE LA REGENCE REGENTSCHAPSSTRAAT**

Nr.: **58**

Postnummer: **1000**

Gemeente: **Brussel 1**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Brussel**

Internetadres \*:

Ondernemingsnummer **0405.966.675**

DATUM **28/04/2011** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

**24/05/2012**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

**1/01/2011**

tot

**31/12/2011**

Vorig boekjaar van

**1/01/2010**

tot

**31/12/2010**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ \*\* identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

**BUYSSE Baron Paul Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Sint-Hubertuspad 5 , 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

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

**GAETAN PIRET BVBA 0476.986.612**

Avenue Georges Benoïdt 21 , 1170 Brussel 17, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

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

Vertegenwoordigd door :

PIRET GAËTAN

Avenue Georges Benoïdt 21 , 1170 Brussel 17, België

Bestuurder van vennootschappen

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening: JAARVERSLAG, VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN

Totaal aantal neergelegde bladen: **67** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.3.6, 5.5.2

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**GAETAN PIRET sprl**

**Gedelegeerd Bestuurder**

Handtekening  
(naam en hoedanigheid)

**Baron Paul BUYSSE**

**Voorzitter Raad van Bestuur**

\* Facultatieve vermelding.

\*\* Schrapen wat niet van toepassing is.

## LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

**ARSEMA BVBA 0895.691.367**

Rue Sainte Rita 40 , 5004 Bouge, België

Functie : Bestuurder

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

Vertegenwoordigd door :

BELLENS DIDIER

Avenue Louis Vercauteren 25 , 1160 Brussel 16, België

Bestuurder van vennootschappen

**DROZD MACIEJ Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Szmocin 9a , 02-003 WARSAW, Polen

Functie : Bestuurder

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

**DYJAS MACIEJ Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Rosochata 40 , 02-998 WARSAW, Polen

Functie : Bestuurder

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

**GROSMAN MARC Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Rue de la Vallée 18 , 1050 Elsene, België

Functie : Bestuurder

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

**LUYTEN LUC Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Chaussée de Tervuren 133 , 1160 Oudergem, België

Functie : Bestuurder

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

**MODECKI MAREK Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Avenue Molière 265 , 1050 Brussel 5, België

Functie : Bestuurder

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

**WASTEELS LAURENT Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Avenue de Grande-Bretagne 28 , MC98000 MONACO, Monaco

Functie : Bestuurder

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

**VERSTRAETE WILFRIED Beroep : Bestuurder van vennootschappen**

Rue de Phalsbourg 15 , 75017 PARIS, Frankrijk

Functie : Bestuurder

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

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

Berkenlaan 8b , 1831 Diegem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00025

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

Vertegenwoordigd door :

**BOXUS LAURENT**

Avenue de la Réserve 13 , 1640 Sint-Genesius-Rode, België

Bedrijfrevisoren

Lidmaatschapsnummer : A01790

**VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd / werd niet\* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming \*\*,
- B. Het opstellen van de jaarrekening \*\*,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van alle erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

\* Schrapen wat niet van toepassing is.

\*\* Facultatieve vermelding.

**BALANS NA WINSTVERDELING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>VASTE ACTIVA</b> .....		20/28	<u>105.848.001,67</u>	<u>114.560.069,97</u>
<b>Oprichtingskosten</b> .....	5.1	20	596.666,67	
<b>Immateriële vaste activa</b> .....	5.2	21	46.528,09	11.635,85
<b>Materiële vaste activa</b> .....	5.3	22/27	1.154.999,56	1.013.830,15
Terreinen en gebouwen .....		22	245.856,09	
Installaties, machines en uitrusting .....		23	892.432,36	991.117,41
Meubilair en rollend materieel .....		24	16.711,11	22.712,74
Leasing en soortgelijke rechten .....		25		
Overige materiële vaste activa .....		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen .....		27		
	5.4/			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	5.5.1	28	104.049.807,35	113.534.603,97
Verbonden ondernemingen .....	5.14	280/1	103.092.168,31	109.683.668,03
Deelnemingen .....		280	84.864.929,58	97.117.285,92
Vorderingen .....		281	18.227.238,73	12.566.382,11
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat .....	5.14	282/3	894.622,18	3.787.716,28
Deelnemingen .....		282	894.622,18	3.787.716,28
Vorderingen .....		283		
Andere financiële vaste activa .....		284/8	63.016,86	63.219,66
Aandelen .....		284	57.882,87	58.085,67
Vorderingen en borgtochten in contanten .....		285/8	5.133,99	5.133,99
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b> .....		29/58	<u>207.813.661,54</u>	<u>101.403.449,79</u>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b> .....		29		
Handelsvorderingen .....		290		
Overige vorderingen .....		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b> .....		3	63.235.049,08	37.306.173,15
Voorraden .....		30/36	63.235.049,08	37.306.173,15
Grond- en hulpstoffen .....		30/31		
Goederen in bewerking .....		32		
Gereed product .....		33		
Handelsgoederen .....		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop .....		35	63.235.049,08	37.306.173,15
Vooruitbetalingen .....		36		
Bestellingen in uitvoering .....		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b> .....		40/41	109.169.868,64	37.277.700,98
Handelsvorderingen .....		40	1.174.068,15	1.678.498,93
Overige vorderingen .....		41	107.995.800,49	35.599.202,05
<b>Geldbeleggingen</b> .....	5.5.1/ 5.6	50/53	192.500,00	212.500,00
Eigen aandelen .....		50		
Overige beleggingen .....		51/53	192.500,00	212.500,00
<b>Liquide middelen</b> .....		54/58	34.128.469,83	26.125.117,60
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	5.6	490/1	1.087.773,99	481.958,06
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b> .....		20/58	313.661.663,21	215.963.519,76

<b>PASSIVA</b>	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b> .....		10/15	183.644.930,60	171.935.694,26
<b>Kapitaal</b> .....	5.7	10	60.302.107,83	60.302.107,83
Geplaatst kapitaal .....		100	60.302.107,83	60.302.107,83
Niet-opgevraagd kapitaal .....		101		
<b>Uitgiftepremies</b> .....		11		
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b> .....		12		
<b>Reserves</b> .....		13	10.075.046,92	10.075.046,92
Wettelijke reserve.....		130	10.028.486,76	10.028.486,76
Onbeschikbare reserves .....		131		
Voor eigen aandelen .....		1310		
Andere .....		1311		
Belastingvrije reserves .....		132	46.560,16	46.560,16
Beschikbare reserves .....		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b> .....	(+)/(-)	14	113.267.775,85	101.558.539,51
<b>Kapitaalsubsidies</b> .....		15		
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b> .....		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b> .....		16	3.024.232,67	3.022.357,84
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b> .....		160/5	3.024.232,67	3.022.357,84
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen .....		160	22.907,50	3.750,00
Belastingen .....		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken .....		162		
Overige risico's en kosten .....	5.8	163/5	3.001.325,17	3.018.607,84
<b>Uitgestelde belastingen</b> .....		168		
<b>SCHULDEN</b> .....		17/49	126.992.499,94	41.005.467,66
<b>Schulden op meer dan één jaar</b> .....	5.9	17	83.700.310,58	
Financiële schulden .....		170/4	83.700.310,58	
Achtergestelde leningen .....		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....		171	30.000.000,00	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....		172		
Kredietinstellingen .....		173	53.700.310,58	
Overige leningen .....		174		
Handelsschulden .....		175		
Leveranciers .....		1750		
Te betalen wissels .....		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		176		
Overige schulden .....		178/9		
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b> .....		42/48	43.019.335,70	40.943.337,63
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....	5.9	42	2.650.000,00	7.683.586,28
Financiële schulden .....		43		
Kredietinstellingen .....		430/8		
Overige leningen .....		439		
Handelsschulden .....		44	7.841.571,06	4.905.929,54
Leveranciers .....		440/4	7.841.571,06	4.905.929,54
Te betalen wissels .....		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....		46	3.361,48	663.361,48
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	5.9	45	857.524,83	3.345.282,62
Belastingen .....		450/3	405.234,00	2.778.242,47
Bezoldigingen en sociale lasten .....		454/9	452.290,83	567.040,15
Overige schulden .....		47/48	31.666.878,33	24.345.177,71
<b>Overlopende rekeningen</b> .....	5.9	492/3	272.853,66	62.130,03
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b> .....		10/49	313.661.663,21	215.963.519,76

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b> .....		70/74	19.232.787,81	5.187.452,15
Omzet .....	5.10	70	31.082.153,67	21.501.749,38
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) .....(+)/(-)		71	-13.827.792,49	-17.443.170,16
Geproduceerde vaste activa .....		72		
Andere bedrijfsopbrengsten .....	5.10	74	1.978.426,63	1.128.872,93
<b>Bedrijfskosten</b> .....		60/64	10.480.478,30	10.044.677,83
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen .....		60	1.444.835,44	158.573,72
Aankopen .....		600/8	26.894.829,59	7.862.650,23
Voorraad: afname (toename) .....(+)/(-)		609	-25.449.994,15	-7.704.076,51
Diensten en diverse goederen .....		61	7.822.071,23	8.088.771,54
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....(+)/(-)	5.10	62	1.434.529,30	2.125.957,18
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		630	155.396,32	172.827,78
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....(+)/(-)		631/4	-876.140,65	74.384,15
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)	5.10	635/7	-864.300,17	-1.628.240,29
Andere bedrijfskosten .....	5.10	640/8	1.364.086,83	1.052.403,75
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten .....		649		
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b> .....(+)/(-)		9901	8.752.309,51	-4.857.225,68
<b>Financiële opbrengsten</b> .....		75	9.575.874,93	5.087.522,18
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....		750	7.518.256,59	4.430.530,20
Opbrengsten uit vlottende activa .....		751	2.015.609,86	653.777,78
Andere financiële opbrengsten .....	5.11	752/9	42.008,48	3.214,20
<b>Financiële kosten</b> .....	5.11	65	2.614.548,02	1.648.070,70
Kosten van schulden .....		650	2.564.109,65	1.027.004,96
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming) .....(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten .....		652/9	50.438,37	621.065,74
<b>Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting</b> ..... (+)/(-)		9902	15.713.636,42	-1.417.774,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b> .....		76	4.349.783,91	671.445,54
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa .....		760		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa .....		761	2.757.025,31	671.445,54
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten .....		762		
Meerwaarde bij de realisatie van vaste activa .....		763	1.592.758,60	
Andere uitzonderlijke opbrengsten .....		764/9		
<b>Uitzonderlijke kosten</b> .....		66	1.136.512,11	4.603.619,80
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa .....		660		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa .....		661	1.086.817,66	4.330.425,65
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		662		
Toevoegingen (bestedingen) .....		662		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa .....		663	45.120,70	273.194,15
Andere uitzonderlijke kosten .....	5.11	664/8	4.573,75	
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten .....		669		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting</b> .....		9903	18.926.908,22	-5.349.948,46
<b>Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen</b> .....		780		
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b> .....		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b> .....		67/77	4.287,38	
Belastingen .....	5.12	670/3	4.287,38	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen .....		77		
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b> .....		9904	18.922.620,84	-5.349.948,46
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b> .....		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b> .....		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b> .....		9905	18.922.620,84	-5.349.948,46



**RESULTAATVERWERKING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	9906	120.481.160,35	106.710.957,01
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	18.922.620,84	-5.349.948,46
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	101.558.539,51	112.060.905,47
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b> .....	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	791		
aan de reserves .....	792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b> .....	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies .....	691		
aan de wettelijke reserves .....	6920		
aan de overige reserves .....	6921		
<b>Over te dragen winst (verlies)</b> .....(+)/(-)	(14)	113.267.775,85	101.558.539,51
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b> .....	794		
<b>Uit te keren winst</b> .....	694/6	7.213.384,50	5.152.417,50
Vergoeding van het kapitaal .....	694	7.213.384,50	5.152.417,50
Bestuurders of zaakvoerders .....	695		
Andere rechthebbenden .....	696		

**TOELICHTING**

**STAAT VAN DE OPRICHTINGSKOSTEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Nieuwe kosten van het boekjaar .....	8002		
Afschrijvingen.....	8003		
Andere .....(+)/(-)	8004		
<b>Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	(20)		
<b>Waarvan</b>			
Kosten van oprichting en kapitaalverhoging, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten .....	200/2		
Herstructureringskosten .....	204		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	143.918,68
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8022	39.662,22	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8032		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8042		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8052	183.580,90	
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	132.282,83
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8072	4.769,98	
Teruggenomen .....	8082		
Verworven van derden .....	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8112		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8122	137.052,81	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	211	<u>46.528,09</u>	

## STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>TERREINEN EN GEBOUWEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8161	270.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8171		
Overboeking van een post naar een andere .....	8181		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8191	270.000,00	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8211		
Verworven van derden .....	8221		
Afgeboekt .....	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8241		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8251		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8271	8.047,97	
Teruggenomen .....	8281		
Verworven van derden .....	8291	16.095,94	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8311		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8321	24.143,91	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(22)	245.856,09	

**INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.203.387,71
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8162	37.414,38	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8172		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8182		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8192	1.240.802,09	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8212		
Verworven van derden .....	8222		
Afgeboekt .....	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8242		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8252		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	212.270,30
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8272	136.099,43	
Teruggenomen .....	8282		
Verworven van derden .....	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8312		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8322	348.369,73	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(23)	<u>892.432,36</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	76.990,86
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8163	2.300,31	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8173		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8183		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8193	79.291,17	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8213		
Verworven van derden .....	8223		
Afgeboekt .....	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8243		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8253		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	54.278,12
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8273	6.478,94	
Teruggenomen .....	8283		
Verworven van derden .....	8293	1.823,00	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8313		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8323	62.580,06	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(24)	<u>16.711,11</u>	

**OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	233.870,63
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa .....	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8175		
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8185		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8195	233.870,63	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8215		
Verworven van derden .....	8225		
Afgeboekt .....	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8245		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8255		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	233.870,63
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8275		
Teruggenomen .....	8285		
Verworven van derden .....	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8315		
<b>Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8325	233.870,63	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(26)	_____	

## STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8391P	xxxxxxxxxxxxxxx	144.115.776,35
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8361	514.349,13	
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8371	39.845.405,40	
Overboeking van een post naar een andere .....(+)/(-)	8381		
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8391	104.784.720,08	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8411		
Verworven van derden .....	8421		
Afgeboekt .....	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8441		
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8451		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	45.462.483,10
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8471	68.468,56	
Teruggenomen .....	8481	2.757.025,31	
Verworven van derden .....	8491	2.859.504,37	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8501	27.249.647,55	
Overgeboekt van een post naar een andere .....(+)/(-)	8511		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8521	18.383.783,17	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.536.007,33
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....(+)/(-)	8541		
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8551	1.536.007,33	
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(280)	<u>84.864.929,58</u>	
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	281P	xxxxxxxxxxxxxxx	12.566.382,11
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8581	5.660.856,62	
Terugbetalingen.....	8591		
Geboekte waardeverminderingen .....	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8611		
Wisselkoersverschillen .....(+)/(-)	8621		
Overige mutaties .....(+)/(-)	8631		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(281)	<u>18.227.238,73</u>	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8651		



	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ONDERNEMINGEN MET DEELNEMINGSVERHOUDING - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	8.501.362,74
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8362		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8372	1.874.745,00	
Overboeking van een post naar een andere .....	8382		
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar .....	8392	6.626.617,74	
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8412		
Verworven van derden .....	8422		
Afgeboekt .....	8432		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8442		
.....(+)/(-)			
Meerwaarde per einde van het boekjaar .....	8452		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	4.527.726,32
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8472	1.018.349,10	
Teruggenomen .....	8482		
Verworven van derden .....	8492		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8502		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8512		
.....(+)/(-)			
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar .....	8522	5.546.075,42	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar.....	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	185.920,14
<b>Mutaties tijdens het boekjaar .....</b>			
<b>.....(+)/(-)</b>			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar .....	8552	185.920,14	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	(282)	894.622,18	
<b>ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT -VORDERINGEN</b>			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR .....	283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8582		
Terugbetalingen.....	8592		
Geboekte waardeverminderingen .....	8602		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8612		
Wisselkoersverschillen .....	8622		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties .....	8632		
.....(+)/(-)			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR.....	(283)		
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR .....	8652		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN</b>			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	58.589,36
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Aanschaffingen.....	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8373	247,89	
Overboeking van een post naar een andere .....	8383		
.....(+)/(-)			
<b>Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8393	58.341,47	
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8413		
Verworven van derden .....	8423		
Afgeboekt .....	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8443		
.....(+)/(-)			
<b>Meerwaarde per einde van het boekjaar</b> .....	8453		
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	503,69
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Geboekt .....	8473		
Teruggenomen .....	8483		
Verworven van derden .....	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen .....	8503	45,09	
Overgeboekt van een post naar een andere .....	8513		
.....(+)/(-)			
<b>Waardeverminderingen per einde van het boekjaar</b> .....	8523	458,60	
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b> .....	8543		
.....(+)/(-)			
<b>Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar</b> .....	8553		
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(284)	<u>57.882,87</u>	
<b>ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN</b>			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.133,99
<b>Mutaties tijdens het boekjaar</b>			
Toevoegingen .....	8583		
Terugbetalingen.....	8593		
Geboekte waardeverminderingen .....	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen .....	8613		
Wisselkoersverschillen .....	8623		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties .....	8633		
.....(+)/(-)			
<b>NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR</b> .....	(285/8)	<u>5.133,99</u>	
<b>GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR</b> .....	8653		

**INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN****DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de onderneming een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de onderneming maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het geplaatste kapitaal.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<b>Bella Vita NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0890.019.738 Gewone aandelen	2288	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	4.247.364	-106.265
<b>Compagnie Immobilière de Participations Financières NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0454.107.082 Gewone aandelen	250111	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	2.000.983	-44.850
<b>Compagnie Immobilière de Wallonie NV</b> Chaussée de Huy 120 1300 Wavre België 0401.541.990 Gewone aandelen	25461	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	2.175.352	217.840
<b>EGLB Beteiligungs GMBH NV</b> Fasanenstrasse 63 10719 Berlin Duitsland Gewone aandelen	4700	5,22	9,22	31/12/2006	EUR	135.336	-7.790
<b>Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo) NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0403.360.741 Gewone aandelen	95999	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	521.108	-200.649
<b>Espace Midi NV</b> Avenue des Communautés/Gemeenschappenlaan 100 1200 Brussel 20 België 0402.594.342 Gewone aandelen	6304	20,00	0,00	31/12/2010	EUR	7.802.308	11.138.941
<b>Espace Nivelles NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0472.279.241 Gewone aandelen	10	1,05	98,95	31/12/2010	EUR	934.910	-21.582

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<b>Esplanade 64 NV</b> rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1080 Brussel 8 België 0888.411.419 Gewone aandelen	300	5,00	40,00	31/12/2010	EUR	904.075	350.529
<b>Foncière du Parc NV</b> Avenue Brugmann/Brugmannlaan 27 1060 Brussel 6 België 0433.168.544 Gewone aandelen	329385	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	6.568.743	996.797
<b>Foncière Jennifer NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0464.582.884 Gewone aandelen	103	99,04	0,96	31/12/2010	EUR	2.499.687	-6.397
<b>Harmonia NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0444.218.131 Gewone aandelen	25000	100,00	0,00	31/12/2010	EUR	431.035	-4.875
<b>Immobiëlen Vennootschap van Vlaanderen (Investimmo) NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0403.342.826 Gewone aandelen	1262591	99,99	0,00	31/12/2010	EUR	20.894.647	-205.160
<b>Immobilière Deka NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0417.100.196 Gewone aandelen	130391	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	4.381.196	-123.055
<b>Les Jardins du Nord NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0444.857.737 Gewone aandelen	228	76,00	0,00	31/12/2010	EUR	-100.863	-29.783
<b>Lex 2000 NV</b> Boulevard Pachéco/Pachecolaan 44 1000 Brussel 1 België 0403.364.996 Gewone aandelen	97579	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	378.368	171.824

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+ ) of (- ) (in eenheden)	
<b>Compagnie Immobilière de Lotissements (LOTINVEST) NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0451.565.088 Gewone aandelen	699999	99,99	0,01	31/12/2010	EUR	5.837.930	1.020.202
<b>Promotion Leopold NV</b> Rue Godecharle/Godecharlestraat 15-17 1050 Brussel 5 België 0439.904.896 Gewone aandelen	411800	35,50	0,00	31/12/2010	EUR	4.864.641	1.883.017
<b>Société Espace Léopold NV</b> Rue GodecharleGodecharlestraat 15-17 1050 Brussel 5 België 0435.890.977 Gewone aandelen	10000	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	6.304.769	-48.055
<b>Universalis Park NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0891.775.438 Gewone aandelen	50	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	4.971.402	-5.547
<b>Veldimmo NV</b> Rue de la Régence/Regentschappstraat 58 1000 Brussel 1 België 0430.622.986 Gewone aandelen	4300	50,00	50,00	31/12/2010	EUR	-277.158	-72.763
<b>Westside NV</b> Rue J-P Brasseur 6 1258 Luxembourg Luxemburg Gewone aandelen	39845	99,61	0,39	31/12/2010	EUR	334.447	-1.870.581
<b>RAC 1 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.582.791 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	825.287	-30.102
<b>RAC2 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.585.959 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	185.804	71.520

## INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

## DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	rechtstreeks		doch- ters	Jaarrekening per	Munt- code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
	Aantal	%	%			(+) of (-) (in eenheden)	
<b>RAC3 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.588.830 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	4.153.491	187.728
<b>RAC4 NV</b> Jan Van Rijswijcklaan 162 , bus 11 2020 Antwerpen 2 België 0819.593.481 Gewone aandelen	40	40,00	0,00	31/12/2010	EUR	18.970.966	1.745.806
<b>FONCIERE MONTOYER *société créée en 2010* NV</b> Rue de Régence/Regentschapstraat 58 1000 Brussel 1 België 0826.862.642 gewone aandeler	99	99,00	1,00		EUR	0	0
<b>CHATEAU DE BEGGEN NV</b> Rue Robert Stümper 9 L 2557 LUXEMBOURG Luxemburg gewone aandeler	94958	50,00	0,00	31/12/2010	EUR	18.745.364	-263.453
<b>Project PAPEBLOK SA NV</b> Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0831.193.097 gewone aandeler	999	99,00	1,00		EUR	0	0
<b>COMPAGNIE IMMOBILIERE LUXEMBOURGEOISE NV</b> Rue Jean-Pierre Brasseur 6 L1258 LUXEMBOURG Luxemburg gewone aandeler	1	1,00	99,00	31/12/2010	EUR	1.627.255	7.444

**GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>OVERIGE GELDBELEGGINGEN</b>			
<b>Aandelen</b> .....	51		
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag .....	8681		
Niet-opgevraagd bedrag .....	8682		
<b>Vastrentende effecten</b> .....	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen .....	8684		
<b>Termijnrekeningen bij kredietinstellingen</b> .....	53	192.500,00	212.500,00
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand .....	8686	192.500,00	212.500,00
meer dan één maand en hoogstens één jaar .....	8687		
meer dan één jaar .....	8688		
<b>Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen</b> .....	8689		

**OVERLOPENDE REKENINGEN****Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

	Boekjaar
Verschillende over te dragen kosten	638.494,51
Over te dragen financiële kosten	12.838,12
Over te dragen huurkosten	7.634,58
Over te dragen verzekeringkosten	49.334,38
Financiële opbrengst	379.472,40

**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR****STAAT VAN HET KAPITAAL****Maatschappelijk kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....  
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	60.302.107,83
(100)	60.302.107,83	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal  
 Soorten aandelen

Gewone aandelen z.v.n.w.

Aandelen op naam.....

Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	60.302.107,83	4.121.934
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.241
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	4.118.693

**Niet-gestort kapitaal**

Niet-opgevraagd kapitaal .....

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal .....

Aandelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	

**Eigen aandelen**

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag .....

Aantal aandelen .....

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag .....

Aantal aandelen .....

**Verplichtingen tot uitgifte van aandelen**

Als gevolg van de uitoefening van CONVERSIERECHTEN

Bedrag van de lopende converteerbare leningen .....

Bedrag van het te plaatsen kapitaal .....

Maximum aantal uit te geven aandelen .....

Als gevolg van de uitoefening van INSCHRIJVINGSRECHTEN

Aantal inschrijvingsrechten in omloop .....

Bedrag van het te plaatsen kapitaal .....

Maximum aantal uit te geven aandelen .....

**Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal** .....

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



**STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR****Aandelen buiten kapitaal**

## Verdeling

Aantal aandelen .....	8761
Daaraan verbonden stemrecht .....	8762
Uitsplitsing van de aandeelhouders	
Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf .....	8771
Aantal aandelen gehouden door haar dochters .....	8781

Codes	Boekjaar

**AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN**

Aandeelhouders :

-----

- Cresida Investment S.à.r.l.	1.030.484 aandelen
- JER Audrey S.à.r.l.	228.081 aandelen
- Capfi Delen Asset Management n.v.	208.516 aandelen
- Fidea n.v. & KBC Verzekering n.v.	213.688 aandelen
- Diverse aandelen op naam	241 aandelen
	-----
TOTAAL	1.681.010 aandelen

Bestanddelen van de noemer per 31 december 2011

-----

- Stemrechten verbonden aan de effecten door onze vennootschap uitgegeven die het kapitaal vertegenwoordigen : 4.121.934

**VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN****UITSPLITSING VAN DE POST 163/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK  
BEDRAG VOORKOMT.**

Provisies voor gegeven borgen  
Provisies voor hangenden geschillen  
Andere diverse provisies (tijdelijke vennootschappen)

Boekjaar
20.000,00
2.362.800,00
618.525,17

**STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)****UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8801	2.650.000,00
Achtergestelde leningen .....	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8831	
Kredietinstellingen .....	8841	2.650.000,00
Overige leningen .....	8851	
Handelsschulden .....	8861	
Leveranciers .....	8871	
Te betalen wissels .....	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8891	
Overige schulden .....	8901	
<b>Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen .....</b>	<b>(42)</b>	<b>2.650.000,00</b>

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden .....	8802	83.700.310,58
Achtergestelde leningen .....	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8822	30.000.000,00
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8832	
Kredietinstellingen .....	8842	53.700.310,58
Overige leningen .....	8852	
Handelsschulden .....	8862	
Leveranciers .....	8872	
Te betalen wissels .....	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8892	
Overige schulden .....	8902	
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .....</b>	<b>8912</b>	<b>83.700.310,58</b>

**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden .....	8803	
Achtergestelde leningen .....	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8833	
Kredietinstellingen .....	8843	
Overige leningen .....	8853	
Handelsschulden .....	8863	
Leveranciers .....	8873	
Te betalen wissels .....	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	8893	
Overige schulden .....	8903	
<b>Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar .....</b>	<b>8913</b>	

**GEWAARBORGDE SCHULDEN** (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden .....	8921	
Achtergestelde leningen .....	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8951	
Kredietinstellingen .....	8961	
Overige leningen .....	8971	
Handelsschulden .....	8981	
Leveranciers .....	8991	
Te betalen wissels .....	9001	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9021	
Overige schulden .....	9051	
<b>Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden .....</b>	<b>9061</b>	

**Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming**

Financiële schulden .....	8922	56.350.310,58
Achtergestelde leningen .....	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen .....	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden .....	8952	
Kredietinstellingen .....	8962	56.350.310,58
Overige leningen .....	8972	
Handelsschulden .....	8982	
Leveranciers .....	8992	
Te betalen wissels .....	9002	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen .....	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten .....	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden .....	9052	
<b>Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming .....</b>	<b>9062</b>	<b>56.350.310,58</b>

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN****Belastingen** (post 450/3 van de passiva)

<b>Vervallen</b> belastingschulden .....	9072	
Niet-vervallen belastingschulden .....	9073	405.234,00
Geraamde belastingschulden .....	450	

**Bezoldigingen en sociale lasten** (post 454/9 van de passiva)

<b>Vervallen</b> schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid .....	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten .....	9077	452.290,83

**OVERLOPENDE REKENINGEN**

**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

- Toe te rekenen financiële kosten
- Over te dragen opbrengsten

Boekjaar	
	272.438,74
	414,92

## BEDRIJFSRESULTATEN

### BEDRIJFSOPBRENGSTEN

#### Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Vastgoedontwikkeling

Dienstopprestaties

Vastgoedverhuring

Uitsplitsing per geografische markt

#### Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen .....

### BEDRIJFSKOSTEN

#### Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

#### Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen .....

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen .....

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen .....

Andere personeelskosten .....

Ouderdoms- en overlevingspensioenen .....

#### Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) ..... (+)/(-)

#### Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt .....

Teruggenomen .....

Op handelsvorderingen

Geboekt .....

Teruggenomen .....

#### Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen .....

Bestedingen en terugnemingen .....

#### Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen .....

Andere .....

#### Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum .....

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

Kosten voor de onderneming .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740		
9086	13	12
9087	12,2	14,1
9088	19.487	24.289
620	991.083,54	1.345.282,90
621	309.329,78	401.217,56
622	91.702,45	343.816,78
623	29.190,73	28.634,46
624	13.222,80	7.005,48
635	-4.217,50	-536.974,31
9110	46.939,53	
9111	927.731,00	
9112	4.650,82	74.384,15
9113		
9115	37.890,00	186.263,23
9116	902.190,17	1.814.503,52
640	1.302.715,07	697.440,94
641/8	61.371,76	354.962,81
9096	2	
9097	2,0	
9098	288	
617	16.125,72	

**FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN****FINANCIËLE RESULTATEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies ..... 9125  
 Interestsubsidies ..... 9126

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Anderen 40.857,26 2.292,23  
 Anderen financiële opbrengsten (tijdelijk vennootschap) 1.151,22 921,97

**Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio** ..... 6501 3.333,33

**Geactiveerde intercalaire interesten** ..... 6503

**Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt ..... 6510  
 Teruggenomen ..... 6511

**Andere financiële kosten**

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen ..... 653

**Vorzieningen met financieel karakter**

Toevoegingen ..... 6560  
 Bestedingen en terugnemingen ..... 6561

**Uitsplitsing van de overige financiële kosten**

Commissies op bankwaarborgen 472.557,06  
 Bankkosten en diversen 35.863,67 86.486,55  
 Andere financiële kosten 13.743,80 50.710,10  
 Bankcommissies tijdelijke verenigingen 830,90 11.312,03

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125		
9126		
	40.857,26	2.292,23
	1.151,22	921,97
6501	3.333,33	
6503		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
		472.557,06
	35.863,67	86.486,55
	13.743,80	50.710,10
	830,90	11.312,03

**UITZONDERLIJKE RESULTATEN**

**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten**

**Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten**

Boekjaar

**BELASTINGEN EN TAKSEN****BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar** .....

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen .....

Geraamde belastingsupplementen .....

**Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren** .....

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen .....

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd .....

**Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst**

Belastbare waardeverminderingen en afschrijvingen (variatie)

Verworpen uitgaven

Meerwaarden en terugboekingen van rood. o/immob. Financieel

DBI -aftrek

Notionele rente

Codes	Boekjaar
9134	
9135	7.908,39
9136	7.908,39
9137	
9138	4.287,38
9139	1.919,74
9140	2.367,64
	-16.617,97
	1.250.460,88
	-4.349.783,91
	-10.292.409,51
	-5.514.270,32

**Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar****Bronnen van belastinglatenties**

Actieve latenties .....

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten .....

Andere actieve latenties

Belaste provisie

Belaste waardeverminderingen

Belaste afschrijvingsexcedenten

Notionele rente

Passieve latenties .....

Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	8.584.659,39
9142	4.593.015,64
	1.520.000,00
	1.245.561,27
	63.017,00
	1.163.065,48
9144	

**BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN****In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de onderneming (aftrekbaar) .....

Door de onderneming .....

**Ingehouden bedragen ten laste van derden als**

Bedrijfsvoorheffing .....

Roerende voorheffing .....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	1.643.680,00	1.364.335,00
9146	3.098.273,00	5.678.068,00
9147	494.131,91	578.622,20
9148	877.605,37	1.383.787,00



**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

	Codes	Boekjaar
<b>DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN..</b>	9149	25.007.075,11
<b>Waarvan</b>		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop .....	9150	
Door de onderneming getrokken of door aval getekende handelseffecten .....	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd .....	9153	25.007.075,11
<b>ZAKELIJKE ZEKERHEDEN</b>		
<b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9161	37.623.775,28
Bedrag van de inschrijving .....	9171	12.500,00
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9181	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9191	4.786.000,00
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9201	
<b>Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden</b>		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa .....	9162	
Bedrag van de inschrijving .....	9172	
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving .....	9182	
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa .....	9192	
Zekerheden op de nog door de onderneming te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa .....	9202	
<b>GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE ONDERNEMING, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN</b>		
<b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>		4.051.248,00
<b>BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA</b>		910.196,00
		14.236.868,00
<b>TERMIJNVERRICHTINGEN</b>		
Gekochte (te ontvangen) goederen .....	9213	
Verkochte (te leveren) goederen .....	9214	
Gekochte (te ontvangen) deviezen .....	9215	
Verkochte (te leveren) deviezen .....	9216	
<b>VERPLICHTINGEN VOORTVOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN</b>		
<b>BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN</b>		
Derden die waarborg stellen voor rekening van de onderneming - bankwaarborg : 27.130.747 €		

De vennootschap is onderworpen, voor het grootste deel van haar schuld, sommige financiële verplichtingen. Deze verplichtingen omvatten dekking ratio, de solvabiliteit en kosten. Op 31 december 2011, net als voorgaande jaren werd het bedrijf met inachtneming van al deze financiële verplichtingen.

**NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN****IN VOORKOMEND GEVAL, BEKNOPT BESCHRIJVING VAN DE REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN, MET OPGAVE VAN DE GENOMEN MAATREGELEN OM DE DAARUIT VOORTVLOEIENDE KOSTEN TE DEKKEN**

- Er werd bij een verzekeringsmaatschappij een groepsverzekering afgesloten die als doel heeft, buiten de wettelijke verplichten inzake pensioenen en als aanvulling daarop, het volgende te bieden:
- een ouderdomsverzekering die de verzekerde een aanvullend pensioenkapitaal waarborg op de leeftijd van 65 jaar
- een uitkering bij overlijden voor de pensioengerechtigde leeftijd.

Dezer groepsverzekering wordt gefinancierd door een verplichte bijdrage van de verzekerde en door een toelage van de vennootschap.

**PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN****Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk**

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

**AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN**

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regeling voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap; indien vereist moeten de financiële gevolgen van deze regelingen voor de vennootschap eveneens worden vermeld:

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	(280/1)	103.092.168,31	109.683.668,03
Deelnemingen .....	(280)	84.864.929,58	97.117.285,92
Achtergestelde vorderingen .....	9271		
Andere vorderingen .....	9281	18.227.238,73	12.566.382,11
<b>Vorderingen op verbonden ondernemingen</b> .....	9291	105.188.452,14	35.121.867,75
Op meer dan één jaar .....	9301		
Op hoogstens één jaar .....	9311	105.188.452,14	35.121.867,75
<b>Geldbeleggingen</b> .....	9321		
Aandelen .....	9331		
Vorderingen .....	9341		
<b>Schulden</b> .....	9351	22.416.153,87	13.765.642,49
Op meer dan één jaar .....	9361		
Op hoogstens één jaar .....	9371	22.416.153,87	13.765.642,49
<b>Persoonlijke en zakelijke zekerheden</b>			
Door de onderneming gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen .....	9381	25.007.075,11	16.473.284,34
Door verbonden ondernemingen gestelde of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de onderneming .....	9391		
<b>Andere betekenisvolle financiële verplichtingen</b> .....	9401		
<b>Financiële resultaten</b>			
Opbrengsten uit financiële vaste activa .....	9421	7.518.256,59	4.430.530,20
Opbrengsten uit vlottende activa .....	9431	1.952.040,59	567.694,08
Andere financiële opbrengsten .....	9441		
Kosten van schulden .....	9461	170.702,24	96.565,23
Andere financiële kosten .....	9471		
<b>Realisatie van vaste activa</b>			
Verwezenlijkte meerwaarden .....	9481	1.592.758,60	
Verwezenlijkte minderwaarden .....	9491	45.120,70	
<b>ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT</b>			
<b>Financiële vaste activa</b> .....	(282/3)	894.622,18	3.787.716,28
Deelnemingen .....	(282)	894.622,18	3.787.716,28
Achtergestelde vorderingen .....	9272		
Andere vorderingen .....	9282		
<b>Vorderingen</b> .....	9292		
Op meer dan één jaar .....	9302		
Op hoogstens één jaar .....	9312		
<b>Schulden</b> .....	9352		3.087.500,00
Op meer dan één jaar .....	9362		
Op hoogstens één jaar .....	9372		3.087.500,00

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN EN MET ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT****TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN**

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap:

Boekjaar

**Bijkomende informatie**

"Bij het ontbreken van wettelijke criteria voor een inventarisatie van de transacties met verbonden partijen die zijn gemaakt onder andere voorwaarden dan de markt geen informatie kon worden opgenomen in deze toestand"

**FINANCIËLE BETREKKINGEN MET****BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN****Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

**Waarborgen toegestaan in hun voordeel**

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

**Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders .....

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders .....

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	412.500,00
9504	

**DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**

Bezoldiging van de commissaris(sen) .....

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

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

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

**AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE REËLE  
WAARDE****SCHATTING VAN DE REËLE WAARDE VOOR ELKE CATEGORIE AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN  
DIE NIET GEWAARDEERD ZIJN OP BASIS VAN DE WAARDE IN HET ECONOMISCH VERKEER, MET OPGAVE  
VAN DE OMVANG EN DE AARD VAN DE INSTRUMENTEN**

	Boekjaar
- Optie IRS gekocht - tarief 3,07% vervalddag 2014	-408.820,85
- Optie IRS gekocht - tarief 2,99% vervalddag 2014	-345.210,36
- Optie IRS gekocht - tarief 3,02% vervalddag 2014	-515.878,91
- Opties CAP gekocht - tarief 3,50% vervalddag 2013	1.087,27
- Opties CAP gekocht - tarief 4,00% vervalddag 2014	18.354,65

**VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING****INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE ONDERNEMING DIE ONDERWORDEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

De onderneming heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt\*

~~De onderneming heeft geen geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)\*~~

De onderneming en haar dochterondernemingen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 16 van het Wetboek van vennootschappen vermelde criteria\*

De onderneming is zelf dochteronderneming van een moederonderneming die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt\*

In voorkomend geval, motivering dat aan alle voorwaarden tot vrijstelling, opgenomen in artikel 113, paragrafen 2 en 3 van het Wetboek van vennootschappen, is voldaan:

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming die de geconsolideerde jaarrekening opstelt en openbaar maakt, op grond waarvan de vrijstelling is verleend:

**INLICHTINGEN DIE MOETEN WORDEN VERSTREKT DOOR DE ONDERNEMING INDIEN ZIJ DOCHTERONDERNEMING OF GEMEENSCHAPPELIJKE DOCHTERONDERNEMING IS**

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moederonderneming(en) en de aanduiding of deze moederonderneming(en) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)\*\*:

Indien de moederonderneming(en) (een) onderneming(en) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is\*\*

\* Schrappen wat niet van toepassing is.

\*\* Wordt de jaarrekening van de onderneming op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van ondernemingen waarvan de onderneming als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

**FINANCIËLE BETREKKINGEN VAN DE GROEP WAARVAN DE ONDERNEMING AAN HET HOOFD STAAT IN BELGIË  
MET DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**

**Vermeldingen in toepassing van het artikel 134, paragrafen 4 en 5 van het Wetboek van vennootschappen**

**Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat .....**

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

**Bezoldiging van de personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat .....**

**Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)**

Andere controleopdrachten .....

Belastingadviesopdrachten .....

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten .....

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

**Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen**



**SOCIALE BALANS**

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 218

**STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN****WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN  
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
<b>Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar</b>					
Gemiddeld aantal werknemers .....	100	11,6	0,8	12,2 (VTE)	14,1 (VTE)
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	101	18.516	971	19.487 (T)	24.289 (T)
Personeelskosten .....	102	1.350.393,76	70.912,74	1.421.306,50 (T)	1.797.290,00 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon .....	103	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	15.342,00 (T)	15.014,00 (T)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
<b>Op de afsluitingsdatum van het boekjaar</b>				
<b>Aantal werknemers</b> .....	105	12	1	12,8
<b>Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst</b>				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....	110	12	1	12,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....	112			
Vervangingsovereenkomst .....	113			
<b>Volgens het geslacht en het studieniveau</b>				
Mannen .....	120	8		8,0
lager onderwijs .....	1200			
secundair onderwijs .....	1201	7		7,0
hoger niet-universitair onderwijs .....	1202	1		1,0
universitair onderwijs .....	1203			
Vrouwen .....	121	4	1	4,8
lager onderwijs .....	1210			
secundair onderwijs .....	1211	4	1	4,8
hoger niet-universitair onderwijs .....	1212			
universitair onderwijs .....	1213			
<b>Volgens de beroepscategorie</b>				
Directiepersoneel .....	130			
Bedienden .....	134	12	1	12,8
Arbeiders .....	132			
Andere .....	133			

**UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN**
**Tijdens het boekjaar**

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen .....

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren .....

Kosten voor de onderneming .....

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	2,0	
151	288	
152	16.125,72	

**TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR**
**INGETREDEN**

**Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister .....**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	3		3,0
210	3		3,0
211			
212			
213			

**UITGETREDEN**

**Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam .....**

**Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst**

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een bepaalde tijd .....

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk .....

Vervangingsovereenkomst .....

**Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst**

Pensioen .....

Brugpensioen .....

Afdanking .....

Andere reden .....

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming .....

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	2		2,0
310	2		2,0
311			
312			
313			
340			
341			
342	2		2,0
343			
350			

## INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
<b>Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming .....	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding .....	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen .....	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering).. .....	58033		58133	
<b>Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming .....	5823		5833	
<b>Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever</b>				
Aantal betrokken werknemers .....	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren .....	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming .....	5843		5853	

## WAARDERINGSREGELS

### WAARDERINGSREGELS - MAATSCHAPPELIJKE JAARREKENING

Samenvatting van de waarderingsregels in toepassing van artikel 28 § 1 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek vennootschappen.

#### ACTIVA

##### I. Oprichtingskosten

De kosten van kapitaalverhoging en uitgifte van al dan niet converteerbare leningen worden in principe op het actief geboekt en over drie jaar afgeschreven. De kosten voor de omwisseling van converteerbare obligaties worden ten laste genomen van het boekjaar waarin zij worden gemaakt.

##### II. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-aftekbare BTW. Overeenkomstig artikel 95, boekdeel II, van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, mag de aanschaffingswaarde van de materiële vaste activa de rentelasten van de ter financiering geleende kapitalen omvatten, voor zover deze lasten betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikname van deze vaste activa voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel, vanaf het jaar dat de investering wordt geboekt, tegen de volgende afschrijvingspercentages :

- Gebouwen	3 %	
- Inrichtingskosten	5 %	
- Meubilair en kantoormaterieel		10 %
- Computerapparatuur	33 %	
- Rollend materieel		20 %

##### IV. Financiële vaste activa

Elk aandeel van de portefeuille van de financiële vaste activa wordt afzonderlijk in de rekeningen geboekt, op globale wijze of met gelijkgestelde hoeveelheden volgens aanschaffingsdatum, tegen aankoopprijs of inbrengwaarde en rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen.

Aan het einde van elk maatschappelijk boekjaar wordt elk aandeel van de portefeuille van de financiële vaste activa afzonderlijk gewaardeerd, teneinde op de meest bevredigende wijze de positie, de rentabiliteit en de vooruitzichten weer te geven van de vennootschap waarin de deelneming of de aandelen worden gehouden.

Het basiscriterium voor deze individuele waardering is het netto-actief van de desbetreffende vennootschap, op bijkomstige wijze de huidige rentabiliteit of op zijn minst de winstvooruitzichten op korte termijn van de vennootschap.

De waarde van buitenlandse aandelen wordt bepaald op de hierboven vermelde wijze in de munt waarin de balans is opgesteld. Deze waarde wordt vervolgens omgerekend in EUR. Deze aandelen worden in het algemeen omgerekend tegen de slotkoers voor de actief- en passiefposten. De resultatenrekening wordt tegen de gemiddelde koers omgerekend.

De voor de waardebepaling gebruikte elementen houden ook rekening met uitzonderlijke gebeurtenissen die slechts gekend zijn tussen de afsluitingsdatum van de jaarrekening en de datum waarop deze door de Raad van Bestuur werd opgemaakt, voorzover deze gebeurtenissen zich vóór de afsluitingsdatum hebben voorgedaan.

Indien blijkt dat de inventariswaarde van een aandeel hoger is dan zijn waardebepaling en dat de aldus vastgestelde minderwaarde van duurzame aard is, wordt de inventariswaarde verminderd. Deze waardevermindering moet worden teruggenomen indien later uit de individuele waardebepaling blijkt dat een duurzame herwaardering vast te stellen is.

##### V. Vorderingen op meer dan één jaar

De vorderingen op meer dan één jaar worden tegen nominale waarde geboekt en maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

Wat de renteloze vorderingen op meer dan één jaar betreft die geen of een abnormaal lage rente opbrengen, wordt de eventuele waardevermindering die hieruit voortvloeit, geboekt overeenkomstig de bepalingen van art. 67 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001.

##### VI. Voorraden

###### Verkavelingen in exploitatie

De voor verkoop bestemde terreinen en bouwwerken worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat.

De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt.

In geval van verkoop worden de uitgaande voorraadbewegingen geregistreerd tegen de gewogen gemiddelde prijs van de binnengekomen voorraadelementen, overeenkomstig de hierboven vermelde methode.

###### Vastgoedreserve

De terreinen die niet onder de verkavelingen in exploitatie zijn opgenomen, worden geboekt als vastgoedreserve, volgens dezelfde waarderingscriteria zoals hierboven beschreven voor de verkavelingen in exploitatie.

###### Goederen in bewerking en bestellingen in uitvoering

- De goederen in bewerking worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, zonder rekening te houden met de productiekosten.

- De werken en diensten in uitvoering die voor rekening van derden worden verricht overeenkomstig een opdracht, worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, exclusief indirecte kosten. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken, de productie of de dienstverrichtingen vorderen, met inachtneming van de voorzichtigheidsprincipes.

- Overeenkomstig artikelen 71 en 72 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, mogen de rentelasten betreffende de ter financiering

## WAARDERINGSREGELS

geleende kapitalen worden opgenomen in de kosten van bestellingen in uitvoering, voor zover deze lasten betrekking hebben op de voorraden of de bestellingen waarvan de normale fabricage- of uitvoeringstermijn langer is dan één jaar en voor zover zij op de normale fabricageperiode betrekking hebben.

- Op alle overeenkomsten waarvoor op de afsluitingsdatum van het boekjaar de kosten van leveringen en diensten, vermeerderd met de geraamde kosten van die welke nog te leveren of uit te voeren zijn, de te factureren nettoverkoopprijs te boven gaan, wordt een waardevermindering ten belope van minstens dit verschil geboekt.

De waardeverminderingen mogen eveneens worden toegepast om rekening te houden met de technische, politieke en monetaire risico's die op het ogenblik van de waardebepaling gekend zijn.

### Aankoop en overdracht van onroerende goederen

De aankoop en de overdracht van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gelicht zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd. Indien deze clause niet opgenomen werd, zal de boeking op datum van de onderhandse overeenkomst gebeuren.

Enkel bij toepassing van de Wet "Breyne", worden de aankoop en de overdracht van onroerende goederen geboekt op datum van de overeenkomst zonder opschortende voorwaarden of op datum van de lichte van de opschortende voorwaarden voorzien in de overeenkomst. De verkoop van het terrein wordt volledig geboekt en de verkoop van het gebouw wordt a rato van de vorderingstaat van de werken geboekt. Deze regel is van toepassing ongeacht het bestaan van een eventuele clause van uitgestelde eigendomsoverdracht voorzien in de verkoopovereenkomst.

### VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

De vorderingen op ten hoogste één jaar worden tegen hun nominale waarde geboekt.

Een waardevermindering wordt toegepast wanneer de geschatte realisatiewaarde op de afsluitingsdatum van het boekjaar kleiner is dan de boekwaarde.

### VIII. Geldbeleggingen

De beleggingseffecten worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten, of tegen hun inbrengwaarde.

Bij de afsluiting van het boekjaar worden ze gewaardeerd tegen de laagste van volgende waarden : de aankoopprijs, de inbrengwaarde of de beurswaarde per einde van het boekjaar.

Niet-genoteerde effecten worden in principe behouden tegen hun aankoop- of inbrengprijs.

Voor wat de in vreemde munt uitgedrukte roerende waarden betreft, wordt rekening gehouden met de wisselkoersen op de datum van de verrichting voor de waardering tegen aankoopprijs of inbrengwaarde, of bij de afsluiting van het boekjaar voor de waardering tegen beurswaarde.

De andere geldbeleggingen worden gewaardeerd zoals de vorderingen op ten hoogste één jaar. De waarderingsregels van de vreemde munten zijn hierop ook van toepassing.

### IX. Liquide middelen

Op de liquide middelen worden dezelfde waarderingsregels toegepast als op de vorderingen op ten hoogste één jaar.

### X. Overlopende rekeningen

De kosten die tijdens het boekjaar worden gemaakt, maar die volledig of gedeeltelijk aan een volgend boekjaar worden toegerekend, worden op grond van een evenredigheidsregel in de overlopende rekeningen geboekt.

De opbrengsten of fracties van opbrengsten die slechts tijdens één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar die op het beschouwde boekjaar betrekking hebben, worden geboekt voor het prorata van het bedrag dat op het beschouwde boekjaar betrekking heeft.

## PASSIVA

### IV. Belastingvrije reserves

Deze rubriek bevat de meerwaarden en de winsten waarvan de vrijstelling onderworpen is aan hun behoud in het vermogen van de onderneming.

Het betreft met name :

- de gerealiseerde meerwaarden op onbebouwde onroerende goederen die vrijgesteld zijn van belasting ten belope van de door het Wetboek op de inkomstenbelastingen toegestane herwaarderingscoëfficiënten;

- het batig saldo van de vrijwillig of na onteigening gerealiseerde meerwaarden wanneer voldaan is aan de in het Wetboek op de inkomstenbelastingen bepaalde vrijstellingsvoorwaarden. De gerealiseerde meerwaarden die gespreid worden belast tegen hetzelfde tempo als de afschrijvingen van bij wijze van herbelegging aangeschafte vaste activa, worden onder deze rubriek opgenomen, na aftrek van de erop betrekking hebbende uitgestelde belastingen.

### VI. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

#### A. Voorzieningen voor risico's en kosten

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de voorzieningen die moeten worden aangelegd ter dekking van :

- grote herstellings- of onderhoudswerken,
- risico's voortvloeiend uit : - de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen,
- toegestane voorschotten,

**WAARDERINGSREGELS**

- technische waarborgen na verkoop of levering,
- hangende geschillen.

**B. Uitgestelde belastingen**

De uitgestelde belastingen met betrekking tot de gerealiseerde meerwaarden worden aanvankelijk gewaardeerd tegen het normale aanslagbedrag en worden door de Raad van bestuur herzien afhankelijk van de voorzienbare fiscale toestand van de Vennootschap en, eventueel en geval per geval, geactualiseerd op basis van de normale gebruiksduur van de bij wijze van herbelegging verworven goederen.

De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overtollig of zonder voorwerp zijn geworden.

**IX. Schulden op meer dan één jaar en ten hoogste één jaar**

Deze schulden worden tegen hun nominale waarde geboekt.

Artikel 77 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 is van toepassing op schulden op meer dan één jaar.

**X. Overlopende rekeningen**

De kosten of de fractie van de kosten die betrekking hebben op het boekjaar maar die slechts in de loop van een volgend boekjaar zullen worden betaald, worden ingeschreven in de overlopende rekeningen voor het bedrag dat op dit boekjaar betrekking heeft.

De tijdens het boekjaar ontvangen inkomsten die voor het geheel of voor een gedeelte toe te rekenen zijn aan een volgend boekjaar, worden eveneens geboekt voor het bedrag dat als opbrengst voor het volgende boekjaar moet worden beschouwd.

**JAARVERSLAG**

IMMOBEL  
since 1863

## Beheersverslag

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2011.

Hoewel de conjunctuur nog altijd moeilijk blijft en ondanks een globaal zeer ongunstige vastgoedmarkt in Brussel sluit IMMOBEL het jaar 2011 af met een bedrijfsresultaat van 22,6 MEUR, een forse stijging ten opzichte van 2010 (13,2 MEUR).

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 16,2 MEUR, een verhoging van 53 % tegenover 2010 (10,6 MEUR).

### I. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (art. 98 § 1, 1° en art. 119, 1° W. Venn.)

#### A. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 79,22 MEUR, ten opzichte van 61,86 MEUR in 2010.

82 % van deze omzet komt van de vakgebieden residentiële ontwikkeling en verkavelingen, - die allebei een goed verkoopniveau per eenheid haalden -, en ook van de overdracht van een aantal onbebouwde terreinen.

In 2011 zette IMMOBEL haar ontwikkelingsplan in haar bedrijfstakken voort: kantoren, residentiële ontwikkeling, verkavelingen en, naargelang van de mogelijkheden, "retail", in de drie landen waar IMMOBEL actief is: België, Grootherzogdom Luxemburg en Polen. Zo rondde ze een aantal belangrijke aankoop-, verkoop- of verhuuroperaties af die sporen met haar doelstellingen, zoals we hierna beschrijven.

## JAARVERSLAG



## a) BELGIË

## 1. Aankopen

- Residentieële ontwikkeling: IMMOBEL verwierf de site *Papablok* in Tervuren, in het Vlaams Gewest, voor de bouw en/of renovatie van 4 residentieële gebouwen met het oog op de ontwikkeling van ongeveer 60 appartementen. Er is voor dit project al een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd.
- Verkavelingen: Er vonden aanzienlijke aankopen voor meer dan 42,8 ha in bouwzone plaats, evenals verwervingen onder opschortende voorwaarden, joint venture-overeenkomsten en optie met betrekking tot ongeveer 8 ha.

## 2. Verkopen en opleveringen

- Kantoren:
  - IMMOBEL verkocht volgende goederen: *Grand' Poste* in Verviers, *Boulevard Tirou* in Charleroi, *South Crystal* (participatie van 20 %), bij het Zuidstation in Brussel.
  - Eind mei leverde de Groep, volgens de planning en het contract, ook fase 3 van het project *Forum* (in Brussel) op aan de Kamer van Volksvertegenwoordiger, dat eind 2009 was voorverkocht.
- Residentieële ontwikkeling:
  - IMMOBEL verkocht bijna 80 appartementen in de projecten: *Crespeol* (participatie van 50 %), *Espece Midi*, *Ruslandstraat* (participatie van 20 %), *Tuinen van Jelle* (participatie van 50 %), *Boomkieverstuint*, *Marcelis*, *Vallée du Maelbeek* (participatie van 50 %) en *Godecharlestraat* (participatie van 50 %), allemaal in Brussel, en ook in de *Résidence Saint-Hubert* (participatie van 50 %) in Luik.
  - IMMOBEL verkocht tevens een grond aan de *Avenue de l'Observatoire* in Luik, een terrein van 5,97 ha in Brussel (Haren) aan de *Régie der Gebouwen*, in het kader van het project voor de bouw van de nieuwe gevangenis in Brussel, en een gebouw aan de *Boulevard Melot* in Namen.



## JAARVERSLAG

▪ Verkavelingen:

- De Groep verkocht een handelsruimte in Waver, waar *Decathlon* een verkoopoppervlakte van 4.400 m<sup>2</sup> opende.
- De verkoop van terreinen vertegenwoordigde 168 transacties in het boekjaar 2011 voor een oppervlakte van 23,56 ha netto (aandeel van de Groep IMMOBEL), wat een sterke stijging is vergeleken met 2010.

Ook werden expertises en opdrachten voor rekening van derden uitgevoerd.

## 3. Verhuur

- Kantoren: IMMORFI ondertekende een huurovereenkomst voor 85.000 m<sup>2</sup> met de Regie der Gebouwen, ten bate van de Federale Politie, in de fasen D en F van het *Belair* project (participatie van 40 %), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.

## 4. Vergunningen en werken:

In 2011 kreeg IMMOBEL:

- de vergunningen voor het project *Black Pearl* (een kantoorgebouw van 11.000 m<sup>2</sup> in het hart van de Leopoldwijk in Brussel)
- 9 verkavelingsvergunningen voor verschillende verkavelingen, voor een totaal van meer dan 18 ha dat 177 kavels vertegenwoordigt
- de vergunning voor het *Hôtel Trianon* (participatie van 50 %) in Luik
- de vergunningen voor een appartementsgebouw in Etterbeek (participatie van 33,33 %), Pater Euoore Devroyestraat

en diende ook aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen in voor het project *Papeblok* in Tervuren, *Charmeraie* in Ukkel, *Boomkloverstuin* (laatste fase) in Sint-Lambrechts-Woluwe, en verschillende aanvragen van verkavelingsvergunningen.

## JAARVERSLAG



- Het verzoek tot schorsing en vernietiging die de omwonenden van het project *Bella Vita* in Waterloo indienden, werden ofwel afgewezen door de Raad van State of leidden tot een akkoord met de omwonenden.
- Na de verhuur van 65.000 m<sup>2</sup> in het project *Belaïr*, werd van start gegaan met de werken voor de renovatie-heropbouw van dit grootscheeps residentieel en kantoorproject.

De voornoemde verkopen en verhuringen brachten de omzet in de activiteit "kantoren" in België voor het voorbije boekjaar op 11,31 MEUR, tegenover 58,84 MEUR in 2010. Het bedrijfsresultaat beloopt -1,19 MEUR in 2011, tegenover 11,05 MEUR in 2010.

In "residentiële ontwikkeling" haalt de omzet voor deze activiteit in het voorbije boekjaar 35,19 MEUR, tegen 12,03 MEUR in 2010. Het bedrijfsresultaat bedraagt 11,25 MEUR in 2011, ten opzichte van 0,38 MEUR in 2010.

In de activiteit "verkavelingen" in België werd voor het voorbije boekjaar een omzet van 25,70 MEUR genoteerd, tegen 11,15 MEUR in 2010.

Het bedrijfsresultaat komt neer op 11,12 MEUR, tegen 1,88 MEUR in 2010.

#### b) GROOTHERTOOGDOM LUXEMBURG

IMMOBEL verkocht in totaal 73 appartementen in het project *Green Hill* (participatie van 50 %), waarvan 51 in 2011.

Fujitsu tekende een huurovereenkomst voor 1.229 m<sup>2</sup> kantoorruimte in het project *WestSide Village*.

In de activiteit "kantoren" in het Groothertogdom Luxemburg werd het voorbije jaar een omzet gehaald van 0,88 MEUR (vergeleker met 0 in 2010), terwijl het bedrijfsresultaat 0,49 MEUR bedroeg in 2011.

In "residentiële ontwikkeling" kwam de omzet in het Groothertogdom Luxemburg voor het voorbije boekjaar op 4,03 MEUR (tegenover 0 in 2010) en het bedrijfsresultaat op 0,77 MEUR.



## JAARVERSLAG



## c) POLEN

IMMOBIELE WERVEN heeft twee gemengde kantoor- en handelsprojecten met het oog op ontwikkeling. Het ene ligt in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>) en het ander in het centrum van Poznan (ongeveer 7.600 m<sup>2</sup>).

IMMOBIELE WERVEN heeft ook, in partnership (participatie van 50 %), 7 terreinen in Polen. Deze terreinen bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m<sup>2</sup> kantoren/retail en residentieel. Vijf terreinen liggen in Warschau (Wronia/Prostastraat, Jana Kazimierzastraat, Kierbedziastraat, Krakowska Straat, Duracza Straat), één in Gdansk (Kopernikastraat) en het laatste in Krakau (Pokojulaan).

In het project *Okręglak* in Poznan, dat sinds maart 2011 gerenoveerd wordt, werden tijdens het boekjaar drie huurcontracten gesloten. Nordea Bank, Kredyt Bank en Open Finance huurden namelijk ongeveer 1.600 m<sup>2</sup>, of bijna 24 % van de beschikbare oppervlaktes in het project.

In de activiteit "kantoren" in Polen werd in 2011 een omzet van 2,11 MEUR geboekt (0 in 2010). Dit vertegenwoordigt de huurgoederen, die werden geïnd van het gebouw *Cedet* (Warschau), dat nog steeds onbezet is. Het bedrijfsresultaat voor 2011 bedraagt 0,15 MEUR.



## JAARVERSLAG



## B. TOELICHTING BIJ DE JAARRESULTATEN

## 1. Geconsolideerde rekeningen

(MEUR)	31-12-2011	31-12-2010
<b>GECONSOLIDEERDE CIJFERS</b>		
Bedrijfsresultaat	22,59	13,22
Financieel resultaat	-5,42	-4,88
Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	0,30	2,86
Resultaat vóór belastingen	17,47	11,20
Belastingen	-1,30	-0,57
<b>Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>16,17</b>	<b>10,53</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>16,17</b>	<b>10,53</b>
<b>Aandeel van de Groep IMMOBEL in het resultaat</b>	<b>16,16</b>	<b>10,55</b>

## Geconsolideerde balans

(MEUR)	31-12-2011	31-12-2010
Vorraden	327,9	240,8
Participaties	1,3	7,8
Handelsvorderingen en andere activa	30,6	20,7
Cash	47,0	34,2
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>406,8</b>	<b>303,5</b>
Eigen vermogen	182,8	172,1
Voorzieningen	4,8	5,7
Financiële schulden op lange termijn	109,3	65,6
Financiële schulden op korte termijn	74,3	22,5
Leveranciersschulden en overige	35,6	37,6
<b>TOTAAL PASSIVA</b>	<b>406,8</b>	<b>303,5</b>

## JAARVERSLAG



## 2. Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

### *Resultatenrekening*

Het bedrijfsresultaat bedraagt 8,75 MEUR voor het afgesloten boekjaar, tegenover -4,88 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2010 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op 6,96 MEUR tegen 3,44 MEUR in 2010. De stijging van het financieel resultaat is toe te schrijven aan de hogere dividenden die van de dochterondernemingen werden geïnd.

Het uitzonderlijk resultaat werd beïnvloed door waardeaanpassingen op financiële participaties en klokt af op 3,21 MEUR.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 18,92 MEUR, tegenover een nettoverlies van 5,35 MEUR op 31 december 2010.

### *Balans*

Het balanstotaal ligt op 313,66 MEUR, vergeleken met 215,96 MEUR voor het boekjaar dat op 31 december 2010 werd afgesloten.

Het eigen vermogen beloopt 183,65 MEUR op 31 december 2011, tegen 171,94 MEUR in 2010.

### *Bestemming van de resultaten*

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 120,48 MEUR.

De Raad van Bestuur stelt de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2012 voor om een brutodividend over het boekjaar 2011 uit te keren van 1,75 EUR per aandeel.

Het winstsaldo zal zodoende als volgt bestemd worden:

- Dividend over het jaar	7,21 MEUR
- Over te dragen winst	113,27 MEUR

Het dividend zal betaalbaar zijn vanaf 1 juni 2012 tegen overhandiging van coupon nr. 23.

### **Belangrijkste risico's en onzekerheden**

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

## JAARVERSLAG

- Het marktrisico

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

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

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

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

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

- Het operationeel risico

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

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



## JAARVERSLAG



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

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

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

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

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

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

In 2011 verwierf IMMOBEL 9 projecten van kantoren/residentiële vastgoed/handelszaken in of voor ontwikkeling in Polen. Dit onderbouwt haar strategie van verdere expansie in Centraal-Europa, in het bijzonder in Polen.

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

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

## JAARVERSLAG

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

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

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

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

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





## JAARVERSLAG

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

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

Dergelijke wetten en regelgeving kunnen ook noodzaken dat IMMOBEL bepaalde vergunningen of licenties moet krijgen, die ze misschien niet binnen de termijn of zelfs helemaal niet zou kunnen bekomen. IMMOBEL kan zich gedwongen zien om saneringskosten te betalen (en in bepaalde omstandigheden verwerkingskosten) voor een bepaald besmet goed waarvan ze eigenaar is of zou geweest zijn. Als vastgoedpromotor kan IMMOBEL ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieuregelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor saneringen. Bovendien kan de waarde van de aangetaste goederen dalen.

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

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

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



## JAARVERSLAG



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

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

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

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

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

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

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

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

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



## JAARVERSLAG



IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2011, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor 288 MEUR (participatie van 100 %), en haalde 30 MEUR op via een obligatie-uitgifte in de vorm van een private plaatsing midden december 2011.

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

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

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

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

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

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

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



## JAARVERSLAG



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

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

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

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

IMMOBEL heeft contractuele banden met diverse partijen, zoals partners, beleggers, huurders, contractanten, financiële instellingen en architecten.

Wanneer één van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een impact hebben op de activiteiten en de financiële situatie van IMMOBEL. IMMOBEL schenkt bijzondere aandacht, via geëigende studies, aan de keuze van deze tegenpartijen.

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

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

**II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR PLAATSVONDEN (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2° W. Venn.)**

De Vennootschap gaf op 13 februari 2012 een bijkomende schijf van 10 MEUR uit bij de obligatie-uitgifte van 30 MEUR van 15 december 2011, tegen dezelfde voorwaarden en met dezelfde vervaldag (21 december 2016).

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

## JAARVERSLAG



**III. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE GROEP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN** (art. 96 § 1, 3° en 119, 3° W. Venn.)

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

**IV. ACTIVITEITEN MET BETREKKING TOT ONDERZOEK EN ONTWIKKELING** (art. 96 § 1, 4° en art. 119, 4° W. Venn.)

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

**V. GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN** (art. 96 § 1, 6° en art. 119, 5° W. Venn.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt – 1,81 MEUR op 31 december 2011.

**VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN BEKWAAMHEID VAN MINSTENS EEN LID VAN HET AUDIT & FINANCIËEL COMITÉ** (art. 96 § 1, 9° en 119, 6° W. Venn.)

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

Deze Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526ter W. Venn., en zetelen in de Raad van Bestuur en in het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders.

Deze Bestuurders bezitten Universitaire diploma's in economie of bedrijfsmanagement (MBA) en bekleeden of bekleeden nog steeds functies als Chief Executive Officer in internationale groepen.

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

## JAARVERSLAG



## VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

- IMMOBEL geen bijkantoren heeft opgericht (art. 95 §1, 5<sup>e</sup> W. Venn.); en
- gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 96 § 1, 6<sup>e</sup> W. Venn.)

Inzake de informatie die moet opgenomen worden krachtens art. 96 § 1, 7<sup>e</sup> van het Wetboek van Vennootschappen, meldt de Raad van Bestuur:

- dat er geen enkele te melden kapitaalverhoging in toepassing van artikel 508 van het Wetboek van Vennootschappen heeft plaatsgevonden tijdens het afgelopen boekjaar;
- dat noch IMMOBEL, noch een directe dochteronderneming of andere persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of van een directe dochteronderneming, aandelen van IMMOBEL heeft verkocht of verworven (art. 624 W. Venn.).

## VIII. OP TE NEMEN INFORMATIE KRACHTENS DE ARTIKELS 523 EN 524 W. Venn.

De Raad van Bestuur meldt dat hij de procedure die bepaald is in de artikels 523 en 524 W. Venn. heeft toegepast op de beslissing over de eventuele overname door IMMOBEL Poland van ongeveer een twintigtal personen die momenteel in dienst zijn van het Centrum Development and Investments Polska z o.o. (hierna CDI Polska). Deze laatste vennootschap was, via de Referentie-aandeelhouder van de Groep IMMOBEL, de vennootschap naar Luxemburgs recht Crésida Investment S à r.l., verbonden met IMMOBEL Poland Sp. z o.o.

Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft op 2 december 2011 een advies gegeven over de voorgestelde overname van een deel van het team van CDI Polska Sp. z o.o. door IMMOBEL Poland Sp. z o.o. (zie *Bijlage 1*).

Op basis van dit rapport van het Comité van Onafhankelijke Bestuurders en van het rapport van revisor Jean-François Cats, die het Comité van Onafhankelijke Bestuurders assisteerde bij de beoordeling van de eventuele financiële gevolgen van de overwogen operatie, zowel voor de vennootschap naar Pools recht, IMMOBEL Poland Sp. z o.o. als voor de Groep IMMOBEL, heeft de Raad van Bestuur op 14 december beslist om de overwogen operatie goed te keuren. Hij heeft Baron Buyse en/of Gaëtan Piret, die samen of afzonderlijk kunnen handelen, de opdracht gegeven om de onderhandelingen met CDI Polska voort te zetten en af te ronden, en om de diverse documenten met dat doeleinde te tekenen.

P A

## JAARVERSLAG



De Commissaris heeft een beoordeling gegeven van de getrouwheid van de gegevens die opgenomen zijn in het advies van het Comité en in het verslag van de Raad van Bestuur (zie *Bijlage 2*).

**IX. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (art. 96 § 2 W. Venn.), die het BEZOLDIGINGSVERSLAG bevat (art. 96 § 3 W. Venn.) evenals de beschrijvingen van de systemen voor INTERNE CONTROLE en het RISICOBEHEER (art. 119, 7° W. Venn.)**

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag (zie *Bijlage 3*).

**X. OPENBAAR OVERNAMEBOD**

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

- 1° het kapitaal is vastgesteld op 60.302.107,83 EUR, vertegenwoordigd door 4.121.934 aandelen, zonder nominale waarde, die elk een gelijk aandeel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de Statuten);
- 2° de Raad van Bestuur gemachtigd is om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, beperkt tot een maximumbedrag van 50.000.000 EUR (art. 13 van de Statuten); hierbij wordt herhaald dat de uitoefening van deze macht beperkt is in het geval van een openbaar overnamebod volgens artikel 307 W. Venn.;
- 3° - de Raad van Bestuur bijzonder gemachtigd is voor een duur van 3 jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april, om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden (art. 14 van de Statuten).

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

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

## JAARVERSLAG



#### XI. BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

- Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2012 zal u worden voorgesteld om u uit te spreken over de verkiezing van de heer **Dany DWEEK** tot Bestuurder van de Vennootschap voor een periode van 4 jaar, of dus tot de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

Daarnaast zal u, tijdens diezelfde Gewone Algemene Vergadering, worden voorgesteld om het bestuurdersmandaat te verlengen van **Baron BUYSSE** voor een periode van 4 jaar die verstrijkt op de Gewone Algemene Vergadering van 2016.

- Op de Raad van Bestuur van vandaag werd de heer **Laurent WASTEELS** benoemd tot nieuw Lid van het Investerings- & Activabeheercomité.
- Op de Raad van Bestuur van 14 december 2011 werd de heer **Bartlomiej HOFMAN** aangesteld om te zetelen als nieuw Lid van het Uitvoerend Comité.

\*

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

\*\*\*

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur  
van 15 maart 2012.

\*\*\*



GAETAN PIRET bvba  
Gedelegeerd Bestuurder



Baron BUYSSE  
Voorzitter van de Raad



## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



Deloitte Bedrijfsrevisoren  
Barkenlaan 36  
1831 Diegem  
Belgium  
Tel. - 32 2 800 20 00  
Fax - 32 2 800 20 01  
www.deloitte.be

Immobiëlen Vennootschap  
van België NV, afgekort  
Immobel

Verlag van de commissaris  
over het boekjaar afgesloten op  
31 december 2011

Deloitte Bedrijfsrevisoren / Revisieurs d'Entreprises  
Burgerlike vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid  
Kwartierplein 116 2031 Diegem  
BTW NL 0429.966.675 RFR Brussel IBAN BE 17 230 046 6121 - BIC OFEABF33

Member of United Network of Independent

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



Deloitte Bedrijfsrevisoren  
Berkensaan 8b  
1031 Drogen  
Belgium  
Tel. + 32 2 833 20 00  
Fax + 32 2 833 20 01  
www.deloitte.be

## Immobiëlen Vennootschap van België NV, afgekort Immobel

### Verslag van de commissaris over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011 gericht tot de algemene vergadering van aandeelhouders

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen brengen wij u verslag uit in het kader van het mandaat van commissaris dat ons werd toevertrouwd. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen.

#### Verklaring over de jaarrekening zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van Immobiëlen Vennootschap van België NV, afgekort Immobel over het boekjaar afgesloten op 31 december 2011, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel met een balans totaal van 313.662 (000) EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van 18.923 (000) EUR.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het ontwerpen, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening zodat deze geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van fouten, bevat. Het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels, en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals voorgeschreven door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Overeenkomstig deze controlenormen, hebben wij controlewerkzaamheden uitgevoerd ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De selectie van deze controlewerkzaamheden is afhankelijk van onze beoordeling welke een inschatting omvat van het risico dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van onze risicoinfschatting houden wij rekening met de bestaande interne controle van de vennootschap met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening ten einde in de gegeven omstandigheden de gepaste werkzaamheden te bepalen maar niet om een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de vennootschap te geven. Wij hebben tevens de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel hoortoe d. Ten slotte, hebben wij van de raad van bestuur en van de verantwoordelijken van de vennootschap de voor onze controlewerkzaamheden vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie een redelijke basis vormt voor het uitbrengen van ons oordeel.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2011 een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Deloitte Bedrijfsrevisoren is een vennootschap onder de vorm van een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid.  
Maatschappelijke zetel: Berkensaan 8b, B-1031 Drogen  
BTW BE 0428.966.675 - RPR Brussel - IBAN BE 17 230 045 0101 - BE 0428.966.675

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

## VERSLAG VAN DE COMMISSARISSEN



### Bijkomende vermeldingen

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennooten van het Wetboek van Vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van de raad van bestuur.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en sleutelt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzichbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
- Onverminderd formele aspecten van ondernemingsrecht, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dieneu geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van Vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Overeenkomstig artikel 524 van het Wetboek van Vennootschappen dieneu wij levers verslag uit te brengen over de hiernavolgende verrichtingen die hebben plaatsgevonden sinds de laatste gewone algemene vergadering: de geplande transactie heeft betrekking op de overname van Immoibel Polaud Sp. Z.o.o., onrechtstreekse dochtermaatschappij (100%) van Immoibel SA. De transactie behelst een gedeelte van de directie van Centrum Development and Investments Polska Sp. Z.o.o., een vennootschap verbonden aan de vennootschap met Luxemburgs recht Crosida Investment Sàrl, referentie-aandeelhouders van Immoibel SA. Het besluit van het directiecomité van onafhankelijk bestuurders, een uittreksel van de notulen van de raad van bestuur, alsook onze beoordeling voor wat betreft de betrouwbaarheid van de gegevens opgenomen in deze documenten werden opgenomen in het verslag van de raad van bestuur.

Diegem, 16 maart 2012

De commissaris

**DELOITTE** Bedrijfsrevisoren  
BV n.v.v.c. CVBA

Vertegenwoordigd door Laurent Boxas