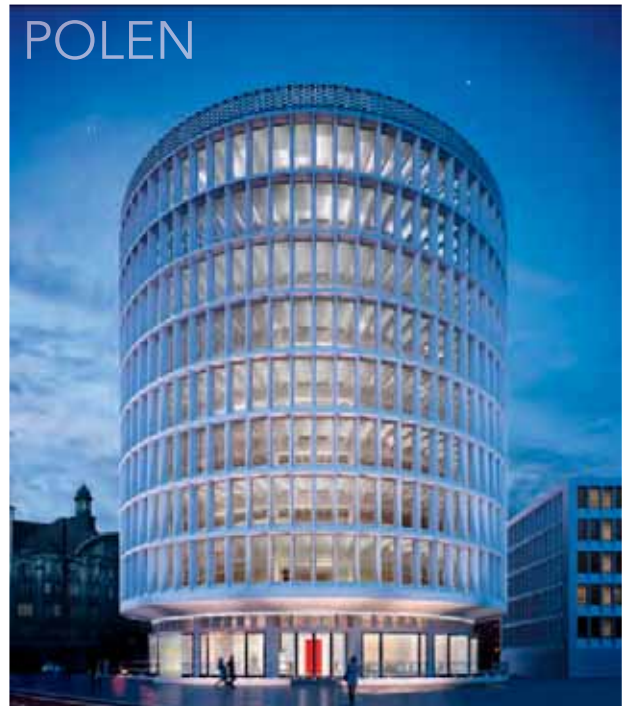




# NEW OPPORTUNITIES



---

IMMOBEL  
*since 1863*

IMMOBEL is al meer dan 145 jaar een topspeler in vastgoedontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en recentelijk ook in de groeiemarkten van Centraal-Europa, en meer in het bijzonder in Polen. Dat IMMOBEL zowel bedrijvig is in de sector van de kantoren, als van het residentiële vastgoed, verkavelingen en occasioneel ook het commercieel vastgoed, garandeert een gediversifieerde projectportefeuille. Door haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, promoten en beheren. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

► BLACK PEARL  
Stad Brussel – Art&Build

Building the future,





adding value.

## [ Inhoud ]

02	Interview met de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder
04	Markante gebeurtenissen
07	Financiële informatie en kerncijfers
10	Corporate Governance verklaring
22	Evolutie van de vastgoedmarkt
34	IMMOBEL en duurzame ontwikkeling
36	Vastgoedontwikkeling
38	<i>België</i>
58	<i>Groothertogdom Luxemburg</i>
64	<i>Polen</i>
70	Vastgoedportfolio: overzicht
72	Beheersverslag
83	Geconsolideerde jaarrekeningen Verkorte statutaire jaarrekening
120	Verslag van de Commissaris
121	Verkorte statutaire jaarrekening (NV)
124	Algemene inlichtingen

# Diversificatie in Centraal-Europa: een belangrijk keerpunt in de evolutie van IMMOBEL

De residentiële sector en de sector van de verkavelingen leverden prima resultaten op, voor de verkavelingen was het zelfs een recordjaar.

## 72 MEUR

werd in de aankoop van nieuwe projecten geïnvesteerd



*“Naast de ontplooiing op de Poolse markt, breidde IMMOBEL zijn portfolio verder uit, een portfolio die vandaag naast 375 ha verkaveling, ook zowat 208.000 m<sup>2</sup> kantoren en 179.000 m<sup>2</sup> residentiële oppervlakte omvat.”*

– Gaëtan Piret –

### Hoe oogt het boekjaar 2011 van IMMOBEL in de huidige moeilijke economische omstandigheden en na een jaar van grote onzekerheid?

**Baron Buysse** – Hoewel de situatie op de Brusselse kantoormarkt niet bepaald makkelijk was en is, haalde IMMOBEL in 2011 toch beduidend betere resultaten dan in 2010. Daaruit blijkt nog maar eens hoe belangrijk het is om te diversifiëren in onze vakgebieden, een diversificatie waar we vijf jaar geleden mee startten. Die verschillende sectoren kunnen van jaar tot jaar zeer wisselende inkomsten opleveren; maar wanneer een bepaalde sector minder goed presteert, nemen de andere meestal de fakkel over. En dat is overduidelijk gebeurd in 2011.

**Gaëtan Piret** – De residentiële sector en de sector van de verkavelingen leverden prima resultaten op, voor de verkavelingen was het zelfs een recordjaar. Hierdoor werden onze cijfers weer in evenwicht gebracht, een compensatie voor de kantoormarkt die het moeilijker had. Ook onze geografische dekking draagt bij tot een betere spreiding van de risico's: de investeringen en ontwikkelingen in Polen en Luxemburg beloven alvast toekomstige successen voor de Groep. Deze twee landen zullen bijdragen tot het standhouden van onze cijfers in de komende jaren.

### Is de strategie van IMMOBEL ingrijpend veranderd in deze negatieve conjunctuur?

**B.B.** – We hebben een ambitieus strategisch plan uitgevoerd: het opzetten van een breed spectrum van vastgoed-

projecten, wat een optimale risicospreiding garandeert; het beheer van opvallende ontwikkelingsprojecten, wat mogelijk werd gemaakt door onze versterkte competenties; de lancering op de markt van deze projecten zo goed mogelijk voorbereiden; onze aanwezigheid in het Groothertogdom Luxemburg en Polen, dat wij als onze tweede markt beschouwen, nog versterken en tenslotte ook Europese groeimarkten onder de loep nemen. De Raad van Bestuur heeft immers de strategische ontwikkeling in Centraal-Europa sterk aangemoedigd.

**G.P.** – Deze strategie van diversificatie in Centraal-Europa werd geconcretiseerd in februari 2011 en was een belangrijk keerpunt in de evolutie van IMMOBEL. Zo hebben we twee kantoorontwikkelingsprojecten aangekocht in Polen: het eerste is een gemengd project van kantoren en handelsgebouwen in het centrum van Warschau (20.000 m<sup>2</sup>), het tweede - waarvan de reconstructie al aan de gang is - , ligt in het economisch en commercieel hart van Poznan (7.600 m<sup>2</sup> kantoren en “retail”). De overige projecten betreffen de verwerving, samen met een partner, van 7 terreinen, voornamelijk gelegen in Warschau.

In de nasleep van al deze acquisities werd “IMMOBEL Poland” opgericht, met een beheer- en ontwikkelingscentrum.

### Wat waren de grootste verwezenlijkingen van IMMOBEL in 2011?

**G.P.** – Zoals reeds aangestipt, was er de ontplooiing op de Poolse markt. Daarnaast breidde IMMOBEL zijn portfolio verder uit, een portfolio die vandaag naast 375 ha verkaveling, ook zowat 208.000 m<sup>2</sup> kantoren en 179.000 m<sup>2</sup> residentiële oppervlakte omvat (aandeel van de Groep IMMOBEL). Al deze projecten zitten in verschillende vorderingsstadia en voor sommige werd de commercialisering al

opgestart, nadat de nodige vergunningen werden verkregen. Bijna 72 MEUR werd in de acquisitie van nieuwe projecten geïnvesteerd en dat is heel wat.

### Hoe ziet u de toekomst? Hebt u vertrouwen in de evolutie van IMMOBEL?

**B.B.** – De financiële structuur van IMMOBEL is gezond en onder controle. De uitgestippelde strategie werpt haar vruchten af. De diversificatie van onze portefeuille en de verruiming van ons geografisch werkveld staan garant voor van een betere risicospreiding. Polen heeft een bijzonder groot economisch groeipotentieel, groter dan dat van België. Het vertrouwen van de aandeelhouders moedigt ons aan om zo verder te doen. We willen hen dan ook uitdrukkelijk danken voor dit vertrouwen, dat ze ons al die jaren hebben geschonken. Als beloning daarvoor, zal de Raad van Bestuur - na analyse van de resultaten en de lopende projecten - , het voorstel doen aan de Algemene Vergadering om het dividend te verhogen van 1,25 naar 1,75 EUR, wat neerkomt op een verhoging van 40 %.

**G.P.** – De langlopende projecten die we de voorbije jaren op de sporen hebben gezet, zullen in de komende jaren vorm krijgen. Zo zal bijvoorbeeld in 2012, de bouw starten van het residentiële project *Bella Vita*. We hebben ook de nodige vergunningen verkregen voor het kantoorproject *Black Pearl*, waarvan de bouwwerken in de tweede jaarhelft van 2012 zullen beginnen. Voor nog een ander (residentieel) project, *Charmariae*, zal de eerste bouwfase aanvangen in 2012. En om het belang van de residentiële afdeling te beklemtonen, is het nuttig om aan te stippen dat IMMOBEL meewerkt aan de ontwikkeling van maar liefst 2.100 woningen.

We zetten ook aanzienlijke menselijke en financiële middelen in, om voor onze



Gaëtan Piret<sup>1</sup>  
Gedelegeerd Bestuurder

Baron Buysse CMG CBE  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

nieuwe projecten het BREEAM certificaat<sup>2</sup> te verkrijgen. En we zijn goed bezig, onder meer met het project *Forum* of voor toekomstige realisaties zoals het project *Black Pearl* of *Bella Vita*, waarvoor hoge milieunormen worden gehaald.

We hebben het grootste vertrouwen in onze drie vakgebieden en we blijven investeren in de toekomst.

**B.B.** – Onze partners, het Uitvoerend Comité en onze medewerkers leveren elke dag weer fantastisch werk en verdienen onze dank daarvoor. Dank ook aan onze klanten die ons telkens weer hun vertrouwen geven. En tot slot danken we ook onze aandeelhouders voor hun steun aan de strategie die wij voeren en voor hun vertrouwen in de evolutie en de vooruitzichten van IMMOBEL.



*“De Raad van Bestuur zal voorstellen aan de Algemene Vergadering om het dividend te verhogen van 1,25 naar 1,75 EUR, wat neerkomt op een verhoging van 40 %.”*

– Baron Buysse –

1. Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Gaëtan PIRET als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap GAËTAN PIRET bvba.  
2. BREEAM staat voor “Building Research Establishment Environmental Assessment Method”. Het is het belangrijkste en meest gebruikte duurzaamheidskeurmerk voor gebouwen ter wereld.

# [ Markante gebeurtenissen ]

2011 werd vooral gekenmerkt door de volgende gebeurtenissen in:

## België

### Verkopen

- **Verkoop van een commercieel project aan de groep Decathlon - Waver:** Op 25 mei 2011 opende *Decathlon*, op een terrein van 6 ha 26 a, een nieuwe verkoopoppervlakte van 4.400 m<sup>2</sup>, met meer dan 400 bijhorende parkeerplaatsen. IMMOBEL werd belast met de gesloten ruwbouw van het gebouw, de inrichting van de parkeerruimte en de omgeving. De eerste steen werd gelegd op 15 december 2010.
- **Verkoop van het gebouw South Crystal aan Ethias - Brussel (Sint-Gillis):** De vennootschappen IMMOBEL, Soficom Development, CFE en Besix RED sloten, in partnership, op 29 juni de verkoop af van het gebouw met de naam *South Crystal*, gelegen aan de Fonsnylaan, 13 tot 18 in Sint-Gillis, aan de maatschappij Ethias, voor een bedrag van ongeveer 30 MEUR, alle taken inbegrepen.

### Aankoop

- **Verwerving Papeblok - Tervuren:** IMMOBEL verwierf de vennootschap die eigenaar is van de site *Papeblok* in Tervuren, waarop 4 woongebouwen worden gepland met ongeveer 60 appartementen.

### Verhuur

- **Ondertekening van de huurovereenkomst voor Belair met de Regie der Gebouwen (Federale Politie) - Brussel:** Er werd met de Regie der Gebouwen een huurovereenkomst getekend voor 65.000 m<sup>2</sup>, die zal ingenomen worden door de Federale Politie in het *Belair* project (voormalig *Rijks Administratief Centrum*), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.

### Voorlopige oplevering

- De Groep IMMOBEL leverde ook fase 3 van het project *Forum* op aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers, die eind 2009 was voorverkocht. De oplevering verliep volgens de planning en het contract.

## Verkavelingen

- Er werden voor 50 ha gronden aangekocht, bestemd voor urbanisatie.

## Financiering

- IMMOBEL onderhandelde met haar banken de vernieuwing van haar “corporate” kredietlijn voor een totaal bedrag van 85 MEUR en een looptijd van 3 jaar.
- In 2011 heeft de Groep – alleen of met haar partners – kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor ongeveer 288 MEUR (100 % participatie).
- IMMOBEL rondde ook de plaatsing van obligaties op 5 jaar met succes af. Zo haalde ze op één dag 30 MEUR op aan 7 % (aangevuld met 10 MEUR op 13 februari 2012). Met deze uitgifte kan IMMOBEL haar financiële middelen uitbreiden om zo haar strategie van groei en diversifiëring te onderbouwen, onder meer met verwervingen in Centraal-Europa en ook in de Belux.



◀ SOUTH CRYSTAL  
Brussel (Sint-Gillis) – A.2R.C (Michel Verliefden)

▼ DECATHLON  
Waver – Pierre Sauveur



◀ PAPEBLOK  
Tervuren – Jaspers, Eysers & Partners – A.-concept



## Groothertogdom Luxemburg

### Overdracht

- Na de start van de werken in het *Green Hill* project (Château de Beggen) werden 51 appartementen verkocht in 2011, en 73 in totaal sinds het begin van het project (in partnership).

### Verhuur

- IMMOBEL verhuurde voor 1.229 m<sup>2</sup> kantoren aan Fujitsu Technology Solutions, in het project *WestSide Village*.



◀ OKRAGLAK  
Poznan – RKW Rhode  
Kellermann Wawrowsky

▼ GREEN HILL  
Dommeldange  
Christian Bauer & Associés



## Polen

Naar aanleiding van de uitbouw van een tweede “home market” in Polen, richtte IMMOBEL de vennootschap “IMMOBEL Poland” op, die toezicht uitoefent op het beheer van de Poolse projecten.

### Aankopen

- IMMOBEL verwierf in februari 2011 twee gemengde kantoor- en winkelprojecten, het ene in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>) en het andere pal in het centrum van Poznan (nagenoeg 7.600 m<sup>2</sup>).
- Vervolgens ging IMMOBEL van start met de heropbouw/zware renovatie van haar gemengd kantoor- en winkelproject in het midden van Poznan, nadat

al bijna 24 % was voorverhuurd aan huurders met naam.

- IMMOBEL kreeg ook de “zoning confirmation” voor haar gemengd kantoor- en winkelproject in de stadskern van Warschau, en bereidt momenteel de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor.
- Op 10 november 2011 verwierf IMMOBEL (participatie van 50 %), 7 gronden in Polen, van de vennootschap Ruch. Deze gronden bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m<sup>2</sup> kantoren/winkels en woonruimte. Het gaat om één van de grootste verwervingen op de Poolse vastgoedmarkt in 2011. Vijf

gronden liggen in Warschau (Wronia/Prosta straat, Jana Kazimierza straat, Kierbedzia straat, Krakowska straat, Duracza straat), één in Gdansk (Kopernika straat) en de laatste in Krakau (Pokojułaan).

85 % van de verworven portefeuille is in Warschau gelegen

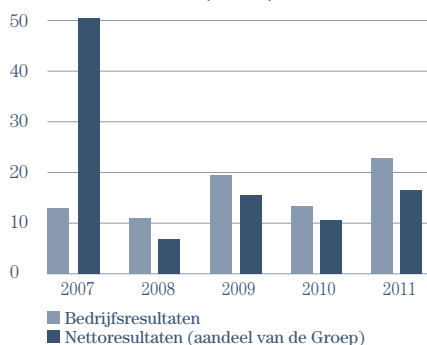
### Financiering

- IMMOBEL kreeg een “project financing” voor de ontwikkeling van het *Okraglak* project in Poznan. Het gaat om 10 MEUR voor 2 jaar.

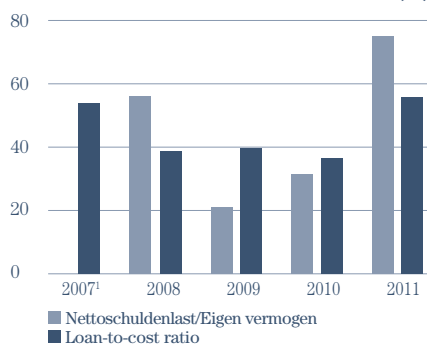


# [ Financiële informatie en kerncijfers ]

**GECONSOLIDEERDE BEDRIJFSRESULTATEN / NETTORESULTATEN (MEUR)**



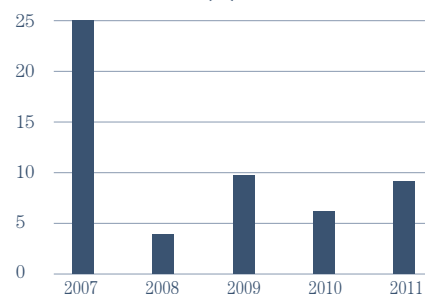
**RATIO NETTOSCHULDENLAST / EIGEN VERMOGEN EN LOAN-TO-COST RATIO\* (%)**



De netto financiële schuldenlast omvat alle financiële schulden (kort- en langlopend) verminderd met de thesaurie.

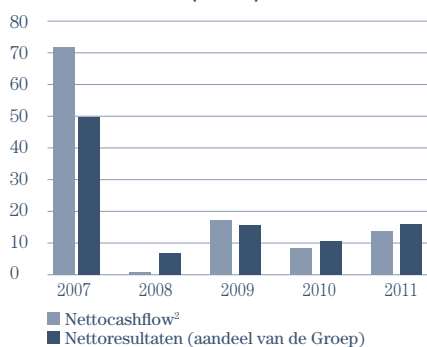
\* Financiële schulden/Voorraden

**RENDEMENT OP EIGEN VERMOGEN (%)**

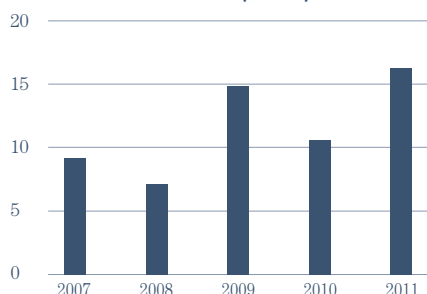


Het rendement op het eigen vermogen wordt berekend ten opzichte van het gemiddelde van het eigen vermogen in het begin en aan het einde van het boekjaar.

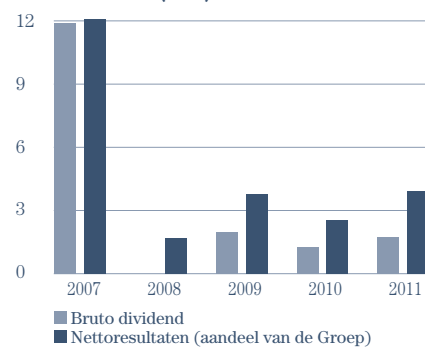
**NETTOCASHFLOW / NETTORESULTAAT (MEUR)**



**NETTOWINST UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN (MEUR)**



**NETTORESULTAAT EN BRUTO DIVIDEND PER AANDEEL (EUR)**



**16,2 MEUR**  
geconsolideerde nettowinst

1. Op 31 december 2007 was de nettothesaurie positief.

2. Nettoresultaat zonder de niet-uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen...) en de niet-geïnde opbrengsten (reële waarden...)

## Belangrijkste elementen van de geconsolideerde staten (MEUR)

<b>Resultatenrekening</b>	2007	2008	2009	2010	2011
Bedrijfsopbrengsten	142,3	58,5	113,0	85,6	81,1
Bedrijfskosten	-129,4	-47,4	-93,5	-72,4	-58,6
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>12,9</b>	<b>11,1</b>	<b>19,4</b>	<b>13,2</b>	<b>22,6</b>
Financieel resultaat	-6,6	-4,3	-4,0	-4,9	-5,4
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	3,8	2,3	0,0	2,9	0,3
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>10,1</b>	<b>9,1</b>	<b>15,4</b>	<b>11,2</b>	<b>17,5</b>
Belastingen	-1,0	-2,0	-0,7	-0,7	-1,3
<b>Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>9,1</b>	<b>7,1</b>	<b>14,7</b>	<b>10,5</b>	<b>16,2</b>
Resultaat uit beëindigde bedrijfsactiviteiten	41,1	-0,2	0,9	0,0	0,0
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>50,2</b>	<b>6,9</b>	<b>15,6</b>	<b>10,5</b>	<b>16,2</b>
<b>Aandeel van IMMOBEL in het resultaat</b>	<b>50,2</b>	<b>6,9</b>	<b>15,6</b>	<b>10,6</b>	<b>16,2</b>

<b>Balans</b>	2007	2008	2009	2010	2011
<b>ACTIVA</b>					
<b>Vaste activa</b>	<b>27,3</b>	<b>15,9</b>	<b>13,2</b>	<b>11,4</b>	<b>5,8</b>
Immateriële vaste activa en goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	5,4	2,9	3,4	3,6	2,5
Financiële vaste activa	20,7	12,7	9,3	7,5	1,3
Overige	1,2	0,3	0,6	0,3	1,0
<b>Vlottende activa</b>	<b>393,1</b>	<b>303,3</b>	<b>345,3</b>	<b>292,1</b>	<b>401,0</b>
Voorraden	224,6	262,0	260,3	240,8	327,9
Thesaurie	132,7	15,8	67,7	34,2	47,0
Afgeleide financiële instrumenten	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Overige	35,6	25,5	17,3	17,1	26,1
<b>Totaal der activa</b>	<b>420,4</b>	<b>319,2</b>	<b>358,5</b>	<b>303,5</b>	<b>406,8</b>
<b>EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA</b>					
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>206,2</b>	<b>152,7</b>	<b>168,7</b>	<b>172,1</b>	<b>182,8</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>49,7</b>	<b>86,6</b>	<b>69,3</b>	<b>71,9</b>	<b>112,6</b>
Financiële schulden	29,5	71,2	58,8	65,6	109,3
Overige	20,2	15,4	10,4	6,3	3,3
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>164,5</b>	<b>79,9</b>	<b>120,5</b>	<b>59,4</b>	<b>111,4</b>
Financiële schulden	91,8	30,5	44,9	22,5	74,3
Afgeleide financiële instrumenten	0,0	1,5	2,2	1,8	1,8
Overige	72,7	47,9	73,4	35,1	35,2
<b>Totaal der passiva en eigen vermogen</b>	<b>420,4</b>	<b>319,2</b>	<b>358,5</b>	<b>303,5</b>	<b>406,8</b>

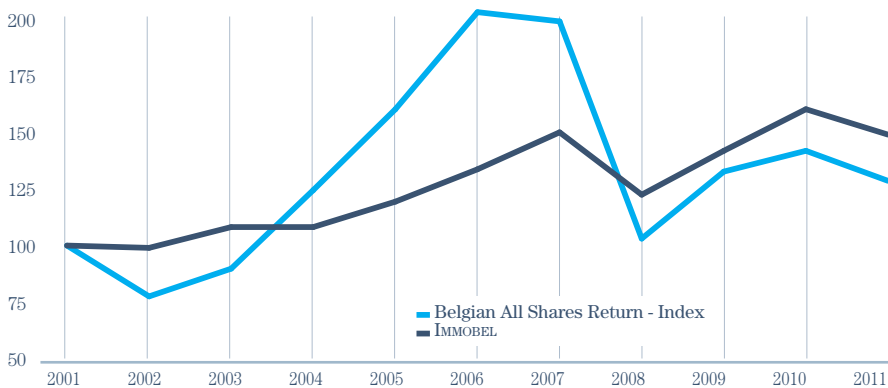
## Geconsolideerde kerncijfers

<b>Kerncijfers IMMOBEL Groep (MEUR)</b>	2007	2008	2009	2010	2011
Cashflow <sup>1</sup>	72,2	0,7	17,2	8,5	<b>14,0</b>
Nettowinst, aandeel van de Groep	50,2	6,9	15,6	10,6	<b>16,2</b>
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	206,2	152,7	168,7	172,2	<b>182,8</b>
Beurskapitalisatie	178,1	61,8	101,8	130,2	<b>101,8</b>

<b>Gegevens per aandeel (EUR)</b>	2007	2008	2009	2010	2011
Aantal aandelen aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	4 122	<b>4 122</b>
Cashflow	17,5	0,2	4,2	2,1	<b>3,4</b>
Nettowinst uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	2,2	1,7	3,6	2,6	<b>3,9</b>
Nettowinst, aandeel van de Groep	12,2	1,7	3,8	2,6	<b>3,9</b>
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	50,0	37,1	40,9	41,8	<b>44,4</b>
Bruto dividend	12,0	0,0	2,0	1,25	<b>1,75</b>
Gewoon netto dividend	9,0	0,0	1,5	0,94	<b>1,3125</b>

<b>Beurscijfers</b>	2007	2008	2009	2010	2011
Koers op 31 december (EUR)	43,2	15,0	24,7	31,6	<b>24,7</b>
Hoogste notering (EUR)	49,8	43,4	24,7	32,9	<b>34,0</b>
Laagste notering (EUR)	36,5	11,2	11,0	23,0	<b>23,4</b>
Koers/netto boekwaarde	0,9	0,4	0,6	0,8	<b>0,6</b>
Bruto return op 1 jaar <sup>2</sup>	18,4 %	-31,7 %	64,8 %	36,0 %	<b>-17,8 %</b>
Bruto dividend/koers	27,8 %	0,0 %	8,1 %	4,0 %	<b>7,1 %</b>
Netto dividend/koers	20,8 %	0,0 %	6,1 %	3,0 %	<b>5,3 %</b>

### VERGELIJKING VAN DE RETURN VAN IMMOBEL MET DE RETURN VAN DE BELGISCHE BEURS OP 10 JAAR



**328** MEUR  
projecten in voorraad

**9,1 %**  
rendement op eigen vermogen

1. Nettoresultaat zonder de niet-uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen...) en de niet-geïnde opbrengsten (reële waarden...)

2. Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden en kapitaal terugbetalingen betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode)/eerste koers van de periode

# [ Corporate Governance verklaring ]



◀ REGENCY  
Stad Brussel – Maatschappelijke  
zetel van IMMOBEL

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

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

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

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

## Beslissingsorganen

### De Raad van Bestuur

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



**Baron BUYSE (1)**, CMG CBE, 66 jaar, na een internationale carrière in Londen, als Executive Director van BTR Plc en Chief Executive Officer van Vickers Plc, is hij nu Voorzitter van Bekaert, een vennootschap van de BEL 20. Hij legde de grondslagen voor de Code Buyse voor Corporate Governance, die bestemd is voor niet-beursgenoteerde ondernemingen. Hij is Voorzitter van het College van Censoren van de Nationale Bank van België en Bestuurder of Voorzitter van andere instellingen.



**Gaëtan PIRET (2)**, 53 jaar, behaalde een diploma Handelsingenieur aan de Université Libre de Bruxelles. Hij is PMD 1989 van de Harvard Business School en Fellow Member van The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Hij startte bij de Immobiliën Vennootschap van België in 1992 en is sinds 29 juni 2007 Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap. Hij is ook, onder meer, onafhankelijk Bestuurder van SITQ Europe (Finances) SA (Société Immobilière Trans-Québec – Groupe Caisse de Dépôt et Placement du Québec).



**Didier BELLELS (3)**, 56 jaar, behaalde een diploma Economie en Bedrijfsbeheer aan de ULB (Solvay Business School) en is sinds maart 2003 Gedelegeerd Bestuurder van Belgacom. Hij is tevens Lid van het Internationaal Comité NYSE. Voordien was hij CEO van RTL Group en Gedelegeerd Bestuurder van GBL (Groep Brussel Lambert).

### SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Naam	Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres
Baron BUYSE	Voorzitter van de Raad (onafhankelijk)	13 november 2007	2012	c/o Bekaert NV, Diamant Building, Auguste Reyerslaan 80, 1030 Brussel
Gaëtan PIRET <sup>1</sup>	Gedelegeerd Bestuurder	10 mei 1995	2015	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Didier BELLELS <sup>2</sup>	Bestuurder (onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Belgacom NV, Koning Albert II-laan 27, 1030 Brussel
Maciej DROZD	Bestuurder	8 september 2010	2013	c/o Eastbridge Group Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Maciej DYJAS	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Eastbridge Group Sp. z o.o., 104/122 Marszalkowska Street, PL-00-017 Warschau (Polen)
Marc GROSMAN	Bestuurder	8 september 2010	2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium, Marcel Broodthaersplaats 8b2, 1060 Brussel
Luc LUYTEN	Bestuurder (onafhankelijk)	19 novembre 2007	2015	c/o Bain & Company Belgium Inc., Blue Tower, Louizalaan 326 (24 <sup>ste</sup> verdieping), 1050 Brussel
Marek MODECKI	Bestuurder (onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Concordia Sp. z o.o., Aleje Jerozolimskie 65/79, PL-00-697 Warschau (Polen)
Wilfried VERSTRAETE	Bestuurder (onafhankelijk)	29 augustus 2007	2015	c/o Euler Hermes SA, 1 rue Euler, F-75008 Parijs (Frankrijk)
Laurent WASTEELS	Bestuurder (onafhankelijk)	8 september 2010	2015	c/o Wasteels S.à r.l., 5 allée Guillaume Apollinaire, MC-98000 Monaco

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



**Maciej DROZD (4)**, 47 jaar, behaalde zijn diploma aan de Faculteit Wijsbegeerte en Sociologie en de Faculteit Management van de Universiteit van Warschau.

Hij behaalde ook een MBA aan de Universiteit van Illinois, in Urbana-Champaign. Hij startte bij Eastbridge in 1995. Sinds juni 2009 is hij Lid van de Raad van Bestuur en CFO van Eastbridge Group en Lid van het Comité van Toezicht van de EM&F Group. Sinds 2002 is hij lid van de Raad van Bestuur en CFO van de afdeling Commercial Real Estate van Eastbridge Group, die sinds 2007 werkt als Centrum Development & Investments SA (CDI). Voordien werkte hij als CFO in verschillende Poolse bedrijven.



**Maciej DYJAS (5)**, 48 jaar, studeerde af in Informatica en Bedrijfsbeheer aan de Universiteiten van Warschau en Stuttgart. In 1994 ging hij voor Eastbridge werken.

Momenteel oefent hij de functie van CEO van Eastbridge Group en Voorzitter van EM&F Group uit. Hij is verantwoordelijk voor de globale groeistrategie van de groep, het beheer van de bedrijfsactiviteiten in Europa en in de Verenigde Staten en de handhaving van de relaties met de zakelijke partners en investeerders. Voordien werkte hij bij consultancybedrijven in Europa en in de Verenigde Staten. Hij is lid van de Poolse Business Club, van de Duits-Poolse Kamer van Koophandel en van de Vereniging van Duitsers in Polen.



**Marc GROSMAN (6)**, 57 jaar, heeft zijn Master van het Institut Supérieur de Gestion vervolledigd met een MBA aan de Harvard Business School, die hij in 1982 behaalde.

Hij is sedert 1978 mede-oprichter en CEO van Celio, de nummer 1 in herenmode in

Europa, met 1.600 winkels in 65 landen. Sinds 2006 is hij meerderheidsaandeelhouder van het damesmodemerken Jennyfer. Hij is ook Lid van de Raad van Toezicht van Eastbridge S.à r.l. en Bestuurder van Bata Shoes.



**Luc LUYTEN (7)**, 58 jaar, heeft een MBA van de Universiteit van Chicago, een diploma Burgerlijk Ingenieur en een licentie Toegepaste Economische Wetenschappen, respectievelijk van de Universiteit van Gent en van de Katholieke Universiteit van Leuven. In 1986 trad hij in dienst bij Bain & Company in Londen, om in 1988 Venoot te worden. Hij is Senior Partner van Bain & Company in de Benelux.



**Marek MODECKI (8)**, 53 jaar, heeft een diploma Rechten behaald aan de Universiteit van Warschau. Hij heeft eveneens Internationaal Recht gestudeerd aan het Max Planck Instituut en Rechten aan de Universiteit van Hamburg. Op dit ogenblik is hij partner bij Concordia (sinds 1997), een in Warschau en Brussel gevestigde investeringsmaatschappij gespecialiseerd in M&A transacties en corporate finance in Polen en in landen van de Europese Unie. Hij voerde onder meer de onderhandelingen voor de verkoop van Argos SA aan Pernod Ricard, de verkoop van Warta Insurance aan KBC en de verwerving van Multivita door Coca-Cola Company. In 2006-2008 werkte hij als Senior Banker voor Concordia Espirito Santo Investment, een joint venture tussen Concordia en de Portugese groep Espirito Santo Group. In het verleden was hij Lid van de Raad van Toezicht van Argos SA, Clif SA, Atlantis SA, Metalexport SA, Prokom Software SA en Concordia Espirito Santo Investment Ltd. Momenteel is hij Lid van de Raad van Toezicht van Pegas Nonwovens SA (Tsjechische Republiek).



**Wilfried VERSTRAETE (9)**, 53 jaar, studeerde Economische Wetenschappen aan de Vrije Universiteit Brussel en behaalde een Master in Financieel Management

aan VLEKHO Brussel. Hij volgde ook het IEP-programma van INSEAD. Hij is momenteel Voorzitter van het Group Executive Committee van Euler Hermes, lid van de groep Allianz, die hij in 2007 vervoegde als CFO van Allianz Global Corporate & SpecialtyGroup. Hij was van mei 2004 tot oktober 2006 Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Nederlandse kredietverzekeraar Atradius NV. Hij was van 1996 tot 2004 Chief Financial Officer van achtereenvolgens Mobistar, Wanadoo en Orange, die allemaal deel uitmaken van Groupe France Télécom.



**Laurent WASTEELS (10)**, 56 jaar, is licentiaat in de Economische en Sociale Wetenschappen (FNDP Namur) sinds 1981. Hij volgde ook het programma Entrepreneurial Management aan de Universiteit van Boston. Momenteel is hij Voorzitter van de Raad van Bestuur van Wasteels Trains de Nuit (door middel van een E.S.V. met Compagnie des Wagons-Lits voor de exploitatie van nachttreinen), Bestuurder van de Compagnie Européenne de Constructions Immobilières SA en zaakvoerder van Antibes Investissements S.à r.l. Hij is Economisch en Sociaal Adviseur van de Prinselijke Regering en Ere-Consul van het Koninkrijk België in het Vorstendom Monaco, twee openbare mandaten die hij in Monaco uitoefent.

### Activiteitenverslag

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

In principe komt de Raad minstens 3 keer per jaar samen (in maart, in augustus en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2011 vergaderde de Raad vijf keer.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL zal de volgende jaren inspanningen leveren inzake genderdiversiviteit. De wet zal ten vroegste pas op 1 januari 2017, en misschien maar in 2019, van toepassing zijn op de Raad van Bestuur. Ten dien einde heeft de Raad van Bestuur een Comité opgericht, samengesteld uit de Voorzitter van de Raad en de Gedelegeerd Bestuurder, alsook Didier Bellens en Luc Luyten.

### De Comités van de Raad van Bestuur

#### Het Audit & Financieel Comité

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

Het AFC bestaat uit minstens 3 Bestuurders die geen uitvoerende bevoegdheden hebben binnen IMMOBEL, waarvan een meerderheid onafhankelijke Bestuurders zijn en waarvan ten minste

één Lid beschikt over de nodige deskundigheid inzake boekhouding en audit.

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

#### Samenstelling:

Wilfried VERSTRAETE, Voorzitter,  
Didier BELLENS en  
Maciej DROZD, Leden.

In 2011 kwam het AFC vier keer samen, op vraag van zijn Voorzitter.

#### Het Bezoldigings- & Benoemingscomité

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

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

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

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

#### Samenstelling:

Didier BELLENS, Voorzitter,  
Luc LUYTEN en  
Marek MODECKI, Leden.

In 2011 kwam het BBC twee keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

#### Het Investerings- & Activabeheercomité

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

Het IAC bestaat uit minstens 3 Bestuurders, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder.

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

#### Samenstelling:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,  
Maciej DYJAS,  
Marc GROSMAN en  
Wilfried VERSTRAETE, Leden.

In 2011 kwam het IAC vier keer samen, op vraag van haar Voorzitter.



### Het Management Comité

De voornaamste taken van het Management Comité bestaan eruit:

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

#### Samenstelling:

Gaëtan PIRET (1), Voorzitter,  
Philippe HELLEPUTTE,  
Christian KARKAN en  
Philippe OPSOMER, Leden.

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

In 2011, kwam het Management Comité drie keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

Het "curriculum vitae" van de Leden van het Management Comité (met uitzondering van dat van de Gedelegeerd Bestuurder – cfr. supra) kan als volgt worden samengevat:



**Philippe HELLEPUTTE (2)**, 60 jaar, startte in 1977 bij IMMOBEL als Juridisch Adviseur, nadat hij eerder twee jaar voor Coopers & Lybrand werkte. Hij is sinds 1984 verantwoordelijk voor de activiteiten van afdeling verkavelingen van de Groep, is Gedelegeerd Bestuurder van een aantal dochterondernemingen van de Groep IMMOBEL en sinds 1987 lid van het Uitvoerend Comité. Hij is Licentiaat in de Rechten (UCL), lid van het BIV en Adviseur-Generaal bij UPSI-BVS.



**Christian KARKAN (3)**, 48 jaar, trad in januari 2009 in dienst bij IMMOBEL als Head of Development en heeft een ruime ervaring in vastgoed in tal van Europese landen. Hij startte zijn carrière in de vastgoedsector in 1986, toen hij aan de slag ging bij Healey & Baker (nu Cushman & Wakefield) als deskundige in kantoren, verhuur en investeringen. Tussen 1989 en 1993 stond hij in voor de vastgoedprojecten bij Fibelaf. In 1995 werd hij Vennoot bij Cushman & Wakefield en in 2000 Equity Partner toen hij aan het hoofd kwam van het investeringsteam. Hij studeerde Marketing aan de EPHEC, is Lid van het BIV en het RICS en heeft een diploma Bedrijfsmanagement.



**Philippe OPSOMER (4)**, 49 jaar, werd in 2007 CFO van IMMOBEL. Zijn carrière begon hij in de banksector, om in april 1989 over te stappen naar Nestlé België, waar hij 9 jaar werkte op de afdelingen Finance, Audit, IT en Logistiek. In november 1997 maakte hij de overstap naar Econocom Belux. Hij oefende 10 jaar lang diverse senior managementfuncties uit in deze groep, zowel voor de Belux als voor Frankrijk, op het gebied van Finance, Operations en IT. Hij verliet Econo-

com in november 2007 (als CFO, Products & Services Benelux). Hij is Handelsingenieur (Solvay Business School 1987) en heeft heel wat ervaring in Finance en Administration.

### Het Uitvoerend Comité

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

Onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder,

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

#### Samenstelling:

Gaëtan PIRET, Voorzitter,  
Pierre DELHAISE<sup>1</sup>,  
Bartlomiej HOFMAN<sup>2</sup>,  
Philippe HELLEPUTTE<sup>3</sup>,  
Christian KARKAN<sup>4</sup>,  
Jean-Louis MAZY<sup>5</sup>,  
Joëlle MICHA<sup>6</sup>,  
Paul MUYLDERMANS<sup>7</sup> en  
Philippe OPSOMER<sup>8</sup>, Leden.

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



Het "curriculum vitae" van de Leden van het Uitvoerend Comité (met uitzondering van dat van de Leden van het Management Comité – cfr. supra) kan als volgt worden samengevat:



**Pierre DELHAISE (5)**, 61 jaar, begon in 1984 bij IMMOBEL als bedrijfsjurist nadat hij eerst 7 jaar lang had gewerkt op de studie van Notaris Marc Bernaerts in Brussel. Hij is lid van het Instituut voor Bedrijfsjuristen en is momenteel Head of Legal Services van IMMOBEL. Hij is Licentiaat in de Rechten (RUG) en heeft ook een Licentie Notariaat (VUB) en een Licentie Europees recht (ULB). Tevens is hij houder van een Common law certificate van het St. Catherine's College (Cambridge).



**Bartłomiej HOFMAN (6)**, 37 jaar, werkt sinds 2011 voor de Groep als verantwoordelijke van de Poolse dochteronderneming (Head of "IMMOBEL Poland") en is lid van het

RICS. Voordien maakte hij vanaf 1999 deel uit van de vastgoedteams van Knight Frank en DTZ, die gespecialiseerd zijn in kantoorvastgoed. Sinds 2005 is hij Gedelegeerd Bestuurder van het Oostenrijks beleggingsfonds Europolis, als verantwoordelijke van de investeringen en ontwikkelingen van kantoren en magazijnen in Polen. Hij heeft een Licentie Internationale Relaties van de Universiteit van Warschau en een Postgraduaat in Schatting van Onroerende Goederen (Warsaw Technical University).



**Jean-Louis MAZY (7)**, 56 jaar, ving zijn loopbaan bij IMMOBEL in 2001 aan als Adviseur en daarna Lid van het Uitvoerend Comité. Hij staat momenteel in voor

grote ontwikkelingsprojecten in Brussel, en voor de relaties van de Groep met de overheidsdiensten. Eerder was hij al Lid van het Uitvoerend Comité van de Vastgoedbevak Cibix CommVA (van 1999 tot 2001). Zijn professioneel leven begon als Inspecteur van Financiën (1979 tot 1996). Vervolgens

was hij CFO van de Groep P&V (van 1990 tot 1997). Hij heeft een Licentie Economische Wetenschappen (ULB) en volgde een Advanced Management Program aan de Harvard Business School.



**Joëlle MICHA (8)**, 42 jaar, ging in 2000 van start bij de Groep als Secretaris-Generaal van de sifafi Cibix (Reit). Sinds 2007 is ze Head of Corporate Affairs en

Compliance Officer van IMMOBEL. Voordien werkte ze vier jaar als Advocade op het kabinet Loeff Claey's Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden. Vervolgens werkte ze bij de FSMA (ex-CBFA) op de afdeling Toezicht op de financiële informatie en op de markten. Ze heeft een Licentie in de Rechten (UCL) en een Licentie in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde ook het certificaat "Certified European Financial Analyst", dat door de ABAF/BVFA wordt verleend. Ze is tevens Bestuurder van vennootschappen in België en in het Groothertogdom Luxemburg.



**Paul MUYLDERMANS (9)**, 57 jaar, werkt sinds 2002 bij IMMOBEL als Head of Project Management. Voordien was hij Commercieel Directeur bij Valens (Groep Eiffage). Hij is

Burgerlijk Ingenieur (KUL) en heeft een Postgraduaat van de RUG. Hij is ook AMP 1997 van het Insead en "Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)".

## Bezoldigingsverslag

### Procedure voor de uitstippeling van het bezoldigingsbeleid

#### Van de Bestuurders:

In 2011 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders toe, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het reglement van de Raad van Bestuur, en in punt 1.2.8. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap ([www.immobel.be](http://www.immobel.be)).

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur. Voor de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders doet het BBC uitvoerige voorstellen aan de Raad van Bestuur.

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

Bij de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt ook rekening gehouden met de tijd die ze aan hun functies besteden. De niet-uitvoerende Bestuurders kunnen een vergoeding ontvangen die vastgelegd wordt overeenkomstig de wettelijke bepalingen en het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders.

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

Er werd in 2011 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid.

#### Van de Leden van het Management Comité:

In 2011 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van

1. Head of Legal Services en verzorgt het Secretariaat van het Uitvoerend Comité.
2. Head of IMMOBEL Poland; Lid van het Uitvoerend Comité sedert 14 december 2012
3. Head of Landbanking
4. Vaste vertegenwoordiger van REALEYDE DEVELOPMENT sprl; Head of Development
5. Vaste vertegenwoordiger van Jean-Louis MAZY sprl; Advisor
6. Permanent vertegenwoordiger van JOMI sprl; Head of Corporate Affairs. Verzorgt het Secretariaat-Generaal van de Raad van Bestuur en van de Comités van IMMOBEL, alsook dat van haar filialen. Zij is eveneens "Compliance Officer" van IMMOBEL.
7. Vaste vertegenwoordiger van Paul MUYLDERMANS bvba; Head of Project Management
8. Vaste vertegenwoordiger van ASAP CONSULTING sprl; Head of Finance en verzorgt het Secretariaat van het Management Comité.

het Management Comité toe, zoals uiteengezet in punt III.4. van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap ([www.immobel.be](http://www.immobel.be)).

De Raad van Bestuur keurt de contracten goed voor de aanstelling van de Leden van het Management Comité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het BBC, op voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de Leden van het Management Comité van IMMOBEL worden jaarlijks herzien en zijn dusdanig dat gekwalificeerde en deskundige professionals aangetrokken, behouden en gemotiveerd kunnen worden, rekening houdend met de aard en de draagwijdte van hun individuele verantwoordelijkheden. Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties: de Gedelegeerd Bestuurder stelt de bezoldiging voor aan het BBC, welke op zijn beurt de prestaties van het Management Comité beoordeelt. De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging behoort toe aan de Raad van Bestuur. Op initiatief van het BBC analyseert de Raad van Bestuur de concurrentiekracht en de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

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

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

Er werd in 2011 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Management Comité. In elk geval heeft de Raad van Bestuur besloten om de nieuwe bepalingen inzake uitstel van variabele bezoldigingen vanaf het boekjaar 2012 toe te passen (2011 zijnde een overgangsjaar).

### Procedure voor de bepaling van de individuele bezoldiging

#### **Van de niet-uitvoerende Bestuurders:**

- Op 27 augustus 2008 besliste de Raad van Bestuur om vanaf het boekjaar 2008, de Bestuurders (de Voorzitter van de Raad uitgezonderd) als volgt te bezoldigen: toekenning van vaste jaarlijkse vergoedingen van 12.500 EUR per Bestuurder en per lidmaatschap van een Comité (buiten vertegenwoordigers van de Referentie-aandeelhouder). Deze vergoedingen worden verdubbeld voor het Voorzitterschap van de Raad of van een Comité.
- De bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur bedraagt 450.000 EUR per jaar voor het geheel van zijn verantwoordelijkheden, zowel als Voorzitter van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, als, sedert 11 mei 2011, in zijn hoedanigheid van Voorzitter van de Raad van Toezicht van "IMMOBEL Poland". Daarenboven woont hij eveneens de vergaderingen van de verschillende Comités van de Raad van Bestuur bij, hetzij het BBC, het AFC en het IAC.

- Het mandaat van niet-uitvoerende Bestuurder houdt geen enkele variabele vergoeding in die gekoppeld is aan de resultaten of aan andere prestatiecriteria. Het houdt ook geen recht op aandelenopties noch op een stelsel van extralegaal pensioen in.
- De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reiskosten en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comités. De Voorzitter van de Raad van Bestuur is de enige niet-uitvoerende Bestuurder die over een vaste infrastructuur beschikt (kantoor en secretariaat). De andere niet-uitvoerende Bestuurders krijgen de logistieke steun van het Secretariaat-Generaal, naargelang hun behoeften. De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen, te dekken.
- Bedrag van de bezoldigingen en andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen aan de niet-uitvoerende Bestuurders, door IMMOBEL of door een verbonden vennootschap. Het individuele bedrag van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor het boekjaar 2011 wordt vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn bruto bedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	Aanwezig- heden RvB	Aanwezig- heden AFC	Aanwezig- heden BBC	Aanwezig- heden IAC	Bezoldiging
Baron BUYSSE	5/5	4/4 (genodigde)	2/2 (genodigde)	4/4 (genodigde)	450 000 EUR <sup>1</sup>
Gaëtan PIRET	5/5	4/4 (genodigde)	2/2 (genodigde)	4/4	zie pagina 17
ARSEMA sprl <sup>2</sup>	3/5	4/4	2/2	-	50 000 EUR
Maciej DROZD	4/5	4/4	-	-	12 500 EUR
Maciej DYJAS	4/5	-	-	4/4	12 500 EUR
Marc GROSMAN	5/5	-	-	3/4	12 500 EUR
Luc LUYTEN	5/5	-	2/2	-	25 000 EUR
Marek MODECKI	5/5	-	2/2	-	25 000 EUR
Wilfried VERSTRAETE	3/5	4/4	-	4/4	50 000 EUR
Laurent WASTEELS	4/5	-	-	-	25 000 EUR
<b>Totale bruto bezoldiging</b>					<b>662 500 EUR</b>

1. Een tegemoetkoming in de autoleasingkosten inbegrepen

2. Vertegenwoordigd door zijn vast vertegenwoordiger Didier BELLENS

### Van de Leden van het Management Comité:

De bezoldiging van de Voorzitter en van de Leden van het Management Comité wordt globaal bruto bepaald. Ze omvat zodoende niet enkel de verworven brutobezoldiging bij IMMOBEL, maar ook deze die contractueel of als sociaal mandataris verschuldigd is en afkomstig is van de vennootschappen waarin IMMOBEL al of geen meerderheidsparticipatie heeft.

De individuele bezoldiging wordt bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. Er is een variabele bezoldiging van de Leden van de Raad van Bestuur voorzien: hun bezoldiging is verbonden met de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de beoordelingsperiode en de beoordelingsmethode.

De variabele bezoldiging wordt toegekend, op voorstel van het BBC, na de Raad van Bestuur die de Jaarrekening per 31 december van het afgelopen jaar vaststelt.

### Bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Leden van het Management Comité voor het boekjaar 2011

#### De principes en het verband tussen bezoldiging en prestaties:

De bezoldiging van de Leden van het Management Comité is opgesplitst in een vast en een variabel deel. Dit omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die gebaseerd is op een reeks criteria, zoals:
  - de nettowinst
  - de omvang van de nieuwe investeringen (acquisities) en
  - het risicobeheer en de risicobeheersing gedurende het afgelopen boekjaar.

Deze drie criteria komen elk voor 1/3 tussen bij de vaststelling van de kwantitatieve variabele bezoldiging en zijn verbonden met de gerealiseerde prestaties van de Groep.

Indien de minimumdoelstellingen niet bereikt zijn, is geen enkele variabele vergoeding voor het desbetreffend criterium verschuldigd.

- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Management Comité op individuele basis dienen te moeten halen.

#### Het relatieve belang van de verschillende bestanddelen van de bezoldiging:

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

Op basis van de prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2011 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Management Comité tussen 1 januari en 31 december

2011, vertegenwoordigde het variabele deel van de bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder 51,56 % van de totale basisbezoldiging voor 2011, en deze voor de andere Leden 55,42 % van de totale basisbezoldiging.

Vanaf 2012 (variabele bezoldiging opeisbaar in 2013) en conform de wet, zal de variabele bezoldiging van een Lid van het Management Comité worden gespreid wanneer deze 1/4 van de totale bezoldiging overschrijdt; aldus zal de helft van de totale variabele bezoldiging worden toegekend in 2012 en het 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> kwart van de variabele bezoldiging van 2012 zal worden toegekend, voor zover de doelstellingen verbonden aan deze variabele bezoldiging werden verwezenlijkt, respectievelijk over een periode van twee jaar (2012-2013) en over een periode van drie jaar (2012-2013-2014). Voor deze spreiding, is de rendabiliteit van het eigen vermogen het kwantitatief criterium waarmee wordt rekening gehouden.

#### Bedrag van de bezoldigingen en andere voordelen, die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de andere Leden van het Management Comité (zie samenstelling op pagina 14):

	Gedelegeerd Bestuurder	Andere leden
Basisbezoldiging	484 858,32 EUR	820 988,72 EUR
Variabele bezoldiging	250 000,00 EUR	455 000,00 EUR
Individuele pensioentoezegging	Nihil	51 559,59 EUR
Bedrijfswagen	24 000,00 EUR	19 856,25 EUR
Andere voordelen	Nihil	Nihil

Een Lid van het Management Comité geniet een Individuele Pensioentoezegging type "defined contribution" betaald door de Vennootschap, die een levensverzekering, een overlijdensverzekering, een arbeidsongeschiktheidsverzekering alsook een vrijstelling van premiebetaling omvat.

De Leden van het Management Comité, de Voorzitter inbegrepen, passen inzake de beroepskosten ten laste van de Vennootschap dezelfde regels toe als deze die van toepassing zijn voor alle medewerkers, namelijk de verantwoording, rubriek per rubriek,

van de opgelopen beroepskosten. Privé-kosten worden niet ten laste genomen.

#### De kenmerken van de (opties op aandelen/warrants - "incentives"):

Zoals eerder aangestipt, houdt het mandaat van Lid van het Management Comité geen recht op aandelenopties in.

#### Informatie over het bezoldigingsbeleid voor de volgende twee maatschappelijke boekjaren:

De Raad van Bestuur verwacht in de komende twee jaar geen ingrijpende wijzigingen in zijn bezoldigingsbeleid, met

uitzondering van de uitgestelde variabele bezoldiging, zoals hierboven vermeld.

#### **Beoordeling van de prestaties:**

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

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

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

De individuele bezoldiging van de Leden van het Management Comité wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, en na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. Er is een variabele bezoldiging van de Leden van het Management voorzien: hun bezoldiging is gekoppeld aan de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de evaluatieperiode en de evaluatiemethode.

#### **Aandelen en opties op aandelen**

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

#### **Belangrijkste contractuele bepalingen in verband met de aanwerving en het vertrek bij IMMOBEL en/of een verbonden vennootschap, de bepalingen inzake de bezoldiging bij vervroegd vertrek inbegrepen**

##### **Aanwerving**

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

##### **Vertrek**

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

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

Gaëtan PIRET	24 maanden
Christian KARKAN	18 maanden
Philippe OPSOMER	12 maanden
Philippe HELLEPUTTE	
bij ontbinding tussen 01-01-2012 en 31-12-2013	24 maanden
bij ontbinding na 01-01-2014	18 maanden

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

#### **Interne controle en risicobeheer**

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

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

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

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

#### **Interne controle-omgeving**

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

#### **Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap:**

"IMMOBEL stelt zich op als een beursgenoteerde vennootschap met een leiderspositie in vastgoed, meer bepaald in kantoren, residentiële ontwikkelingen en verkavelingen, en ook naar gelang de opportuniteiten, in retail/handel. IMMOBEL heeft tot doel om via deze drie activiteitsgebieden een gediversifieerde portefeuille van projecten te beheren en om vastgoedprojecten te ontwerpen, beheren en promoten die waarde creëren op lange termijn, met zorg voor het milieu en rekening houdend met de grote maatschappelijke uitdagingen".

### Een bepaling van de rollen van de beheerorganen:

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een Investerings- en Activabeheercomité, een Audit & Financieel Comité, een Bezoldigings- & Benoemingscomité, een Management Comité en een Uitvoerend Comité.

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

### Een risicocultuur:

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

### De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit:

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

### Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen:

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investering en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Management Comité, van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de

andere medewerkers. Een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen. Een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders, van de leden van het Uitvoerend Comité en van het Management Comité: IMMOBEL voerde een bezoldigingsprocedure in die beantwoordt aan de vereisten van de Corporate Governancewet van 6 april 2010.

### Risico-analyse

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

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

### Controlewerkzaamheden

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

- De invoering van een stelselmattige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de projectbeheerder, de Head of Development en Head of Finance analyseren. Voor alle investeringsprojecten van meer dan 5 MEUR wordt de haalbaarheidsstudie trouwens ook voorgelegd aan het IAC.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget, minstens twee keer per jaar, door de Head of Finance. Elk waargenomen verschil

van betekenis wordt voorgelegd aan het Management Comité en/of Uitvoerend Comité en aan het AFC.

- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de organen van de Directie en voor het AFC.
- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

### Informatie en communicatie

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

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

De boekhouding is, voor de meeste entiteiten van de groep IMMOBEL, uitbesteed aan een onderneming die in financiële diensten gespecialiseerd is. De boekhouding wordt gevoerd op de ERP van IMMOBEL, het geïntegreerd managementsoftwarepakket Navision. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft echter instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen. De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de Vennootschap. De communicatie loopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan alle personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die door de Gedelegeerd Bestuurder getekend is.

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

### **Toezicht en Monitoring**

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

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

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

### **Reglementeringen en procedures**

#### **Transacties en andere contractuele relaties tussen de Vennootschap, verbonden vennootschappen inbegrepen, de Bestuurders, de Leden van het Management Comité, de Leden van het Uitvoerend Comité en de andere medewerkers**

In 2011 pasten de Bestuurders de procedure van toepassing in geval van een belangenconflict, zoals voorzien in de artikelen 523 en 524 W. Venn., en zoals beschreven in het Corporate Governance Charter, één maal toe. Daarnaast vond tussen de Groep IMMOBEL enerzijds en de Leden van het Management Comité, de

Leden van het Uitvoerend Comité en de andere medewerkers anderzijds geen enkele transactie plaats waarop bovengenoemde procedure werd toegepast.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

#### **Beoordeling van de maatregelen die de Vennootschap nam in het kader van de richtlijn betreffende handel met voorkennis en marktmanipulatie**

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

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

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

Wanneer deze personen overwegen om operaties uit te voeren op financiële instrumenten die IMMOBEL uitgeeft, moeten zij schriftelijk of via de elektronische post de Compliance Officer op de hoogte brengen van het voornemen om de ope-

ratie uit te voeren. Binnen de 5 werkdagen na ontvangst van dit voorafgaand bericht, zal de Compliance Officer aan deze personen melden dat er redenen bestaan om de overwogen operatie als misbruik van voorkennis te kunnen beschouwen. Desgevallend wordt afgeraden om deze operatie uit te voeren. Deze personen moeten binnen de vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken operatie de FSMA op de hoogte brengen van de operaties die voor eigen rekening werden uitgevoerd en betrekking hebben op de aandelen van de Vennootschap. Deze kennisgeving kan echter, overeenkomstig de wet, worden uitgesteld zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het burgerjaar niet boven de drempel van 5.000 EUR gaat.

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

Tijdens het voorbije boekjaar werd de functie van "Compliance Officer" van IMMOBEL waargenomen door mevrouw Joëlle Micha, Head of Corporate Affairs.

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

#### **Gerechtelijke en arbitrage procedures**

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

### **Inlichtingen omtrent het maatschappelijk kapitaal**

31 december 2011	Aantal	Verbonden stemrechten
Gewone aandelen	4 121 934	4 121 934

## Structuur van het aandeelhouderschap

In uitvoering van artikel 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt, werd IMMOBEL door volgende Aandeelhouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden (per 7 september 2010):

Aandeelhouders	Stemrechten	% v/h aandelen totaal
CRESIDA INVESTMENT S.à r.l. met maatschappelijke zetel te L-1469 Luxembourg, Rue Ermesinde 67	1 030 484	25,00 %
JER AUDREY S.à r.l. met maatschappelijke zetel te L-2240 Luxembour, Rue Notre Dame 15	228 081	5,53 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV <sup>1</sup> met maatschappelijke zetel te 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06 %
KBC ASSURANCES NV <sup>2</sup> met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Prof. Roger Van Overstraetenplein 2	71 275	1,73 %
FIDEA NV <sup>3</sup> met maatschappelijke zetel te 2018 Antwerpen, Van Eycklei 14	142 413	3,46 %

1. Collectief beleggingsorganisme - 2. Dochteronderneming van de KBC GROUP NV  
3. Dochteronderneming van KBC VERZEKERINGEN NV

## Elementen die een invloed zouden kunnen hebben op een publiek overnamebod op effecten van de Vennootschap

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het **toegestaan kapitaal**, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van 50.000.000 EUR op de data en op de wijzen vast te stellen door de Raad van Bestuur, en dit gedurende een periode van 5 jaar, te tellen vanaf de publicatie van de machtiging in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging zal verlopen op 7 december 2012.

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

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011,

werd de Raad van Bestuur gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging werd toegestaan voor een periode van drie jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging of de vervreemding van aandelen van de vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

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

toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging of de vervreemding van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

De regels van toepassing op de **benoeming en vervanging van Bestuurders**, alsook op de **wijziging van Statuten** van de Vennootschap zijn deze voorzien door het Wetboek van Vennootschappen.

De **clausules inzake verandering van controle** opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 13 april 2011, overeenkomstig artikel 556 van het Wetboek van Vennootschappen.

## Andere tussenkomende personen Commissaris

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door de heer Laurent Boxus, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. De vaste honoraria van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren naar aanleiding van de studie en het nazicht van de Statutaire en Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL bedroegen 41.200 EUR (exclusief BTW). De honoraria met betrekking tot het nazicht van de statutaire jaarrekeningen van de filialen bedroegen 133.750 EUR (exclusief BTW).

## Hoofdbetaalagent

Fortis Bank is de Hoofdbetaalagent van IMMOBEL voor een onbepaalde termijn. De bezoldiging bestaat uit een commissie, die als volgt berekend wordt:

- **Coupons en inkomsten op effecten fysiek aangeboden:** 4,00 % van het netto-bedrag van de coupon + 0,10 EUR per coupure van coupon + BTW
- **Coupons en inkomsten op effecten onder vorm van effectenrekening:** 0,20 % van het netto-bedrag van de coupon + BTW

# [ Evolutie van de vastgoedmarkt ]

## België

### De vastgoedmarkt voor kantoren in 2011 en vooruitzichten voor 2012<sup>1</sup>

#### Brussel

De kantoormarkt in Brussel is dubbel. Enerzijds werd een positieve trend waargenomen in het CBD waar de beschikbaarheidsgraad daalde van 7,3 % naar 6,8 %. Het vooruitzicht van een terugkeer naar een markt in evenwicht in het CBD is reëel, en ook zeer welkom. Anderzijds blijven de gede-centraliseerde zone en de Ring het zeer moeilijk hebben, met een hoge beschikbaarheidsgraad die nog steeds stijgt, en zeer weinig vraag. De lage activiteit

in projectontwikkeling (ook in het CBD) en de toenemende reconversie van kantoorgebouwen naar alternatief gebruik zijn symptomen van de barre marktomstandigheden, maar kunnen op de middellange tot lange termijn deze markt naar een zeker evenwicht brengen.

Het investeringsvolume voor alle types van gebouwen steeg met 20-30 % in 2011 tot ongeveer 1,85 miljard EUR in vergelijking met een 5-jarig gemiddelde van meer dan 3 miljard EUR. De vraag naar "core" producten met een zekere inkomstenstroom en een laag ingeschat risico (zoals kantoren met huurcontracten van lange duur en bekende shopping centra) blijft zeer hoog, en de markt voor deze producten blijft zeer liquide. De markt voor secundaire producten begint ook tekenen van leven te vertonen, maar wel aan prijsniveaus die historisch laag liggen.

#### Huurmarkt

##### Opname

De totale opname op de Brusselse kantoormarkt bedroeg 350.000 m<sup>2</sup>. Dit cijfer is historisch laag en een substantiële daling in vergelijking met 2010. De ergst getroffen sector is die van de privébedrijven. Enkel de opname door Europese Instellingen steeg, dankzij de transactie van het Capital gebouw aan het Schumanplein (45.000 m<sup>2</sup>) die de grootste transactie van het jaar was. Regionale steden kenden eveneens een daling in opname.

De opname door de Belgische Overheid was zeer laag in 2011, gedeel-

#### HUURMARKT

Brussel	2010	2011	Vooruitzicht 12 maanden
Stock (in miljoen m <sup>2</sup> )	13,0	13,0	→
Opname totaal (in m <sup>2</sup> )	469 000	350 000	→
Beschikbaarheidsgraad (in %)	11,2	11,1	↘
CBD (in %)	7,3	6,8	↘
Buiten CBD (in %)	18,2	18,8	→
Opleveringen (in m <sup>2</sup> )	281 000	111 000	→
Tophuurprijs (in EUR/m <sup>2</sup> /jaar)	310	300	↘
Topkwartielhuurprijs (in EUR/m <sup>2</sup> /jaar)	218	222	→
Gemiddelde huurprijs (in EUR/m <sup>2</sup> /jaar)	171	171	→

#### INVESTERINGSMARKT

Brussel	2010	2011	10-jarig gemiddelde	Trend 2012
Kantoren	900	1 077	1 800	→
Industrie	85	255	170	↘
Retail	230	295	510	→
Andere	170	217	450	↗
<b>Totaal</b>	<b>1 400</b>	<b>1 850</b>	<b>2 900</b>	<b>→</b>

1. Bron: Jones Lang LaSalle



lijk omwille van de patstelling bij de vorming van een nieuwe regering, die slechts doorbroken werd tegen het einde van het jaar, op 6 december, toen de nieuwe regering de eed aflegde.

### Beschikbaarheid & aanbod

De beschikbaarheidsgraad heeft naar onze mening zijn piek in de huidige cyclus bereikt in het tweede trimester 2010 (11,5 %), daalde vervolgens naar 11,2 % eind 2010, en naar 11,1 % eind 2011. Er is een brede kloof tussen de beschikbaarheidsgraad in het CBD, 6,8 %, en die in de gedecentraliseerde zone en in de periferie, die respectievelijk 16,8 % en 21,4 % bedragen.

Ongeveer 180.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte verdween uit de kantorenstock als gevolg van reconversie voor andere doeleinden, hetgeen een stijging betekent in vergelijking met de 130.000 m<sup>2</sup> van 2010.

### Huurprijzen

Gedurende 2011 bleven de faciale huurprijzen vrij stabiel, met lichtjes dalende tophuurprijzen voor uitzonderlijke gebouwen, en de meer representatieve gewogen gemiddelde huurprijs en topkwartielhuurprijs die lichtjes steeg.

Het aanbod van huurvrije periodes en andere incentives bleef hoog. Een analyse van een selectie van transacties gedurende het jaar toont een gemiddeld verschil tussen faciale huurprijzen en reële huurprijzen tussen 15 % en 20 %.

### Vooruitzichten

Het toekomstige aanbod van nieuwe kantoorruimte blijft zeer laag en deze daling zou kunnen leiden tot een verdere daling van de beschikbaarheid in 2012, vooral in nieuwe en recente gebouwen.

De stijgende interesse voor liggingen in de nabijheid van grote openbare verkeersknooppunten blijft een doorslaggevend argument voor beslissingen inzake herlocatie, een trend die zich naar onze mening in de voorzienbare toekomst zal verderzetten.

### Investeringsmarkt

#### Investeringsvolume

Het totale investeringsvolume in België in 2011 steeg wezenlijk in vergelijking met 2010, naar een totaal van ongeveer 1,85 miljard EUR. De kantoorsector bleef relatief stabiel in vergelijking met vorig jaar, maar de industriële en retailsector kenden een grote stijging. Niettemin overtroffen alleen de resultaten van de industriële sector het 10-jarig gemiddelde.

Belgische investeerders (59 %) nemen nog steeds het grootste deel van het transactievolume voor hun rekening, met vooral verzekeringsmaatschappijen in de “core” sector en private investeerders en ontwikkelaars in meer opportunistische aankopen.

#### Rendement

Toprendementen voor standaard huurcontracten zijn naar onze mening 6-6,5 % in het CBD in Brussel en 7-7,25 % daarbuiten, ook al worden er weinig of geen topinvesteringsproducten aangeboden op de markt. Rendementen voor gebouwen met lange vaste huurcontracten blijven onveranderd en zijn zeer standvastig rond 5 % gebleven in de laatste 3 jaar.

Toprendementen voor industriële oppervlakten daalden lichtjes omwille van sterke vraag van gespecialiseerde investeerders en het lage aanbod aan interessante producten, en staan nu op ongeveer 7 %.

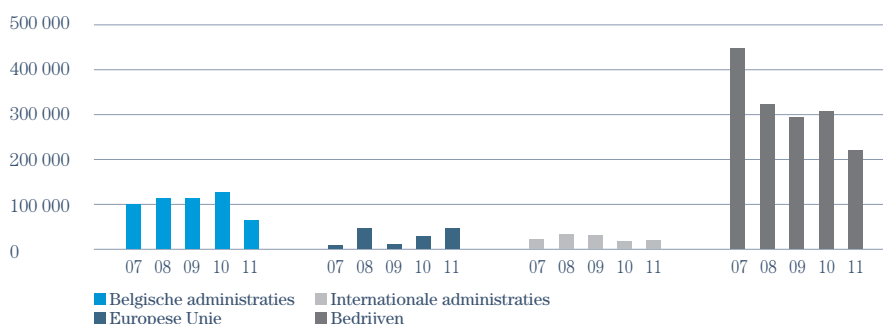
Rendementen voor winkelvastgoed bleven hoog omwille van sterke concurrentie tussen investeerders voor alle types van topproducten. Topliggingen in winkelstraten bleven populair bij vermogende private investeerders aan rendementen onder 5 % en de beste winkelcentra bleven erg in vraag aan rendementen van 5-5,25 %. Er is wel nog steeds een immens verschil tussen referentiewinkels en meer speculatieve producten die nog niet lang genoeg hun succes bewezen hebben. Omwille van de structuur van huurcontracten in België danken beleggingen in winkelvastgoed hun succes aan de ligging van het goed, of het nu gaat om winkelstraten, shoppingcentra of baanwinkels.

### Vooruitzichten 2012

In het komende jaar zullen naar onze mening de trends van 2011 verdergezet worden. Rendementen van vastgoedbeleggingen zullen zeer aantrekkelijk blijven in vergelijking met andere beleggingsproducten, voor zover de inkomstenstroom ofwel gegarandeerd wordt door lange huurcontracten met solvabele huurders (kantoren) of gebaseerd zijn op een bewezen mogelijkheid om opnieuw te verhuren aan aantrekkelijke voorwaarden (bekende winkellocaties en logistiek).

Waar deze elementen niet aanwezig zijn, zijn er tekenen dat private investeerders en private vastgoedbedrijven meer en meer geïnteresseerd zijn om te investeren. Volgens sommigen is de bodem van de cyclus bereikt en ze rekenen op een mogelijke toekomstige waardeinstijging. Anderen verkiezen gewoon een tastbare investering in vastgoed boven waardepapier dat op één dag tijd kan smelten voor de zon. De toekomst zal het uitwijzen, maar in het verleden lag dit vaak aan de basis

## EVOLUTIE VAN DE KANTOOROPNAME IN BRUSSEL PER SECTOR



van fortuinen. Wat duidelijk is, is dat deze types van producten alleen verkoopbaar zijn in de huidige markt als er een drastische en vaak pijnlijke prijsverlaging geweest is in verhouding tot historische vergelijkingspunten.

### Waals Gewest

We beschouwen Waals-Brabant hier als deel uitmakend van de Brusselse periferie, en bijgevolg beschouwen we Luik, Charleroi en Namen als de drie grootste markten in Wallonië, met een stock van in totaal 1 miljoen m<sup>2</sup> kantoren.

De totale opname was ongeveer 39.000 m<sup>2</sup> in 2011. In Namen en Luik werd een opname geregistreerd van 3.000 m<sup>2</sup> elk, minder dan 1/3 van het cijfer van 2010. Voor de grootste transacties van het jaar waren, zoals gewoonlijk, openbare instanties verantwoordelijk, en dit jaar vonden die plaats aan beide uiteinden van de regio. In Doornik werden *Château-Rempart 2 & 3*, in totaal ongeveer 9.300 m<sup>2</sup>, opgenomen door de Regie der Gebouwen, en in Verviers kocht het Stadsbestuur 19.170 m<sup>2</sup> in de rue du Gymnase, waarvan om en bij 13.170 m<sup>2</sup> voor eigen gebruik.

Er werden geen nieuwe ontwikkelingen opgeleverd in 2011 in de drie grootste markten in Wallonië, en de beschikbaarheidsgraad blijft zeer laag, onder 3 %. Er zijn twee projecten in opbouw in Namen, die in 2012 opgeleverd worden, waaronder 5.600 m<sup>2</sup> in het Namur

Office Park. Er zijn geen opleveringen gepland in Luik of Charleroi.

Tophuurprijzen in Charleroi en Namen bleven naar onze mening stabiel op respectievelijk 125 EUR/m<sup>2</sup>/jaar en 160 EUR/m<sup>2</sup>/jaar. Naar onze mening zijn de tophuurprijzen in Luik licht gestegen, met ongeveer 3,85 % in vergelijking met 2010, tot een nieuw niveau van 135 EUR/m<sup>2</sup> per jaar.

De kantoorinvesteringsmarkt was relatief inactief, maar het is duidelijk dat er grote interesse zou zijn voor topproducten die op lange termijn verhuurd zijn aan een solvabele gebruiker.

### Vlaams Gewest

Antwerpen is de belangrijkste kantoormarkt in Vlaanderen. De opname in het 4<sup>e</sup> trimester was 25.000 m<sup>2</sup> in totaal, wat het totaal voor het jaar op 95.000 m<sup>2</sup> bracht. Hoewel dit iets lager is dan in 2010, is het ongeveer in lijn met het 10-jarig gemiddelde.

Zoals in voorgaande trimesters bleef de vraag van de privésector dalen, terwijl de activiteit in de openbare sector stabiel gebleven is. Wat het aanbod betreft, was er een lichte stijging van de globale beschikbaarheid tot 10,8 %, vermits gebruikers grotere ruimten verlieten om naar kleinere te verhuizen.

Er wordt een daling verwacht van de globale beschikbaarheid in Antwerpen op korte termijn, met slechts

één belangrijke ontwikkeling in aanbouw, namelijk het Onyx gebouw van 12.000 m<sup>2</sup>, in het Ring district. Hoewel er weinig ontwikkelingen gepland zijn op korte termijn, zijn er een aantal ontwikkelingen gepland die kunnen opgestart worden zodra de vereiste voorverhuuringsgraad bereikt is. Die projecten zijn onder andere het Nieuw Zuid, City Link 2 en Berchem X, allemaal samen goed voor een capaciteit van 200.000 m<sup>2</sup>. Op het einde van het 4<sup>e</sup> trimester zag het er niet naar uit dat deze projecten op korte termijn speculatief gelanceerd zouden worden.

In feite is de keuze in het topsegment van de markt zeer beperkt, vooral voor plateaus van meer dan 2.000 m<sup>2</sup>. Hoewel de gemiddelde kantoorruimte die gehuurd wordt in Antwerpen rond de 500 m<sup>2</sup> draait, hebben een aantal grote gebruikers noodgedwongen hun huurcontracten vernieuwd, omwille van het gebrek aan nieuwe ruimten, buiten projecten die voor eigenaars-gebruikers bestemd zijn.

Tophuurprijzen in het CBD bleven stabiel op 145 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor het derde opeenvolgende trimester. In het Ring district stegen tophuurprijzen met 3 % tot 140 EUR/m<sup>2</sup>/jaar. Een kleine huurtoename wordt verwacht in 2012, vooral op basis van een tekort aan aanbod van nieuwe ruimten in 2 districten, het CBD en de Ring. Huurvrije perioden en andere incentives blijven een belangrijk

deel uitmaken van huuronderhandelingen. Gebruikelijk worden verminderingen van 8-10 % toegestaan op de nominale huurprijs, wat veel is maar toch nog onder de bedragen blijft die nodig zijn in de gedecentraliseerde zone en de periferie van Brussel.

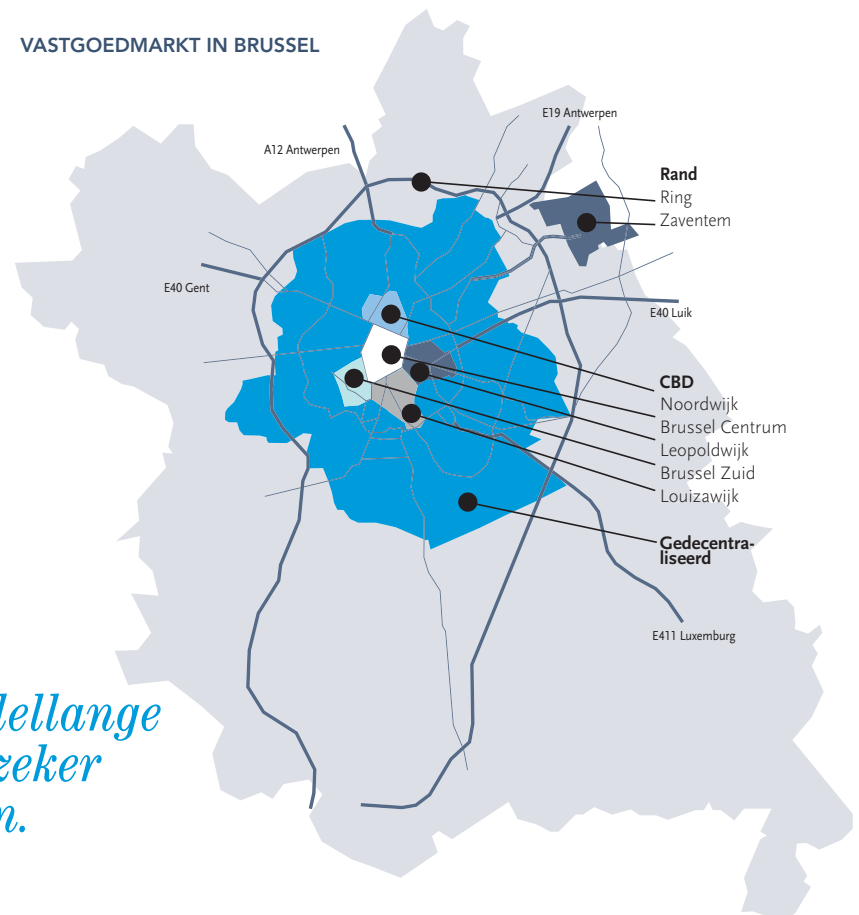
Hoewel de kantoormarkt in Gent aan belang gewonnen heeft in de laatste jaren (variërend in de laatste 3 jaar van 40.000 m<sup>2</sup> tot 60.000 m<sup>2</sup> in topjaar 2010), blijft Antwerpen veruit de belangrijkste stad met een gemiddelde kantooropname van rond de 100.000 m<sup>2</sup> over deze periode.

Steden zoals Leuven en Mechelen variëren erg van jaar tot jaar, tussen 5.000 m<sup>2</sup> en 25.000 m<sup>2</sup>, afhankelijk van één of twee grote transacties. Er was één grote transactie in Leuven in 2011, waar Acerta 10.000 m<sup>2</sup> kantoren opnam.

Tophuurprijzen zijn 155 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor Leuven, 140 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor Gent, 135 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor Mechelen en 130 EUR/m<sup>2</sup>/jaar voor Hasselt.

Wat investeringen betreft was de grootste transactie in Q4 de aankoop voor 63,2 MEUR van de City Link door Mercator. De grootste transactie van het jaar in Vlaanderen was de aankoop door Dexia Verzekeringen van De Kam building in Brugge, dat op lange termijn verhuurd is aan de overheid. Het toprendement voor huurcontracten van 6 tot 9 jaar bleef stabiel op 7 %.

#### VASTGOEDMARKT IN BRUSSEL



*De markt zou op middellange tot lange termijn een zeker evenwicht terugvinden.*

## De Belgische residentiële vastgoedmarkt in 2011<sup>1</sup>

**+4,4 %**

investeringscijfer in de Belgische  
residentiële vastgoedmarkt

**206.000 EUR**

gemiddelde prijs van een  
appartement in Brussel

### Investeringscijfer in de Belgische residentiële markt

Vergeleken met de investeringen in de residentiële markt over de laatste drie kwartalen van 2010, valt een stijging met 4,4 % te noteren, tot 20 miljard EUR op het eind van het derde kwartaal 2011<sup>2</sup>. Het aantal geregistreerde transacties liep dan weer met 0,1 % terug. Daaruit blijkt dat de waarde van het residentiële vastgoed steeg, terwijl het inflatieniveau hoger was in 2011 dan in 2010.

Dit investeringscijfer valt onder meer te verklaren door de daling in 2011 van de vaste rentevoeten voor de hypotheekleningen aan gezinnen, om in september op 3,93 % uit te komen. Het totale bedrag van de hypotheekleningen beliep meer dan 18 miljard EUR en leunt zo nauw aan bij het bedrag na afloop van de eerste drie kwartalen van 2010.

### Evolutie van de marktprijzen

De analyses per type van vastgoed tonen aan dat de gemiddelde prijzen van woonhuizen, villa's en appartementen allemaal met 4 % of bijna 4 % stegen ten opzichte van 2010. In 2011 werd ongeveer eenzelfde aantal transacties voor dergelijk vastgoed afgesloten als in 2010, namelijk 47.000 verkopen.

### Gewone woonhuizen

De gemiddelde prijs van de gewone woonhuizen klimt met 4,0 % tot 187.000 EUR. Het aantal transacties

voor dergelijk vastgoed nam met 2,2 % toe.

Volgens de cijfers van de FOD Economie lag de prijs van een gewoon woonhuis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2011 op gemiddeld 346.000 EUR, wat een verhoging van 1,8 % is. In zes gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gaan de gemiddelde prijzen onder 276.000 EUR eind 2011: Anderlecht, Jette, Koekelberg, Sint-Agatha-Berchem, Sint-Jans-Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node. Ganshoren gaat nu boven de 276.000 EUR.

In het Vlaams Gewest wordt in 2011 voor een gewoon woonhuis gemiddeld 201.000 EUR betaald, of 6,3 % meer dan in 2010. De hoogste prijzen worden op het einde van het jaar vooral opgetekend in de zone die loopt van de Brusselse rand tot Leuven. Bepaalde kustgemeenten, waaronder Knokke-Heist, leggen ook hoge niveaus voor. De laagste prijzen zijn nog altijd te vinden in de provincies Limburg en Oost-Vlaanderen.

De prijzen voor gewone woonhuizen in het Waals Gewest halen in 2011 een gemiddelde van 142.000 EUR en dikten dus met 3,3 % aan vergeleken met vorig jaar. In Waals-Brabant overschrijden bepaalde gemeenten nu 276.000 EUR.

### Villa's

De gemiddelde prijs ligt op 329.000 EUR en steeg dus 3,8 %. In 2011 vonden ongeveer evenveel transacties (meer dan 12.000 verkopen) voor villa's plaats als in 2010.

## Appartementen

Vergeleken met 2010 gingen de gemiddelde prijzen van appartementen globaal met 3,9 % naar boven. De gemiddelde prijs bedraagt 193.000 EUR in 2011. Wel slonk het aantal transacties voor appartementen met 1,08 %, om op iets minder dan 28.000 uit te komen.

Voor een appartement in Brussel moest in 2011 gemiddeld 206.000 EUR worden neergeteld, wat 3,6 % meer is dan in 2010. De hoogste gemiddelde prijs is nog altijd voor Sint-Lambrechts-Woluwe, terwijl de gemiddelde prijzen ook aan een opmars bezig zijn in de gemeenten Schaarbeek en Oudergem, maar dalen in de gemeente Watermaal-Bosvoorde.

Het Vlaams Gewest tekent een gemiddelde van 198.000 EUR op, wat een stijging van 4,7 % is ten opzichte van 2010. Enkele gemeenten aan de kust en in de buurt van Antwerpen slagen er eind 2011 in om boven de 276.000 EUR te gaan.

De gemiddelde prijs voor appartementen in het Waals Gewest tikte ten opzichte van 2010 met 4,1 % aan tot 150.000 EUR.

## Besluit

De index van de vastgoedactiviteit van de Federatie van Notarissen stabiliseerde in het eerste halfjaar van 2011, om in het derde kwartaal iets te verzwakken, zoals gewoonlijk tijdens de zomervakantie. In het derde kwartaal van 2011 lag de index wel hoger dan in het derde kwartaal van 2010. De cijfers van de Nationale Bank van België vertellen dat het totale bedrag van de hypotheekleningen gestaag slonk tussen mei en augustus. Dat ging gepaard met een stijging van de hypothecaire

rente tussen januari en juli. Ook blijkt dat ondanks de daling van de vaste rentevoeten tot een bodem van 3,72 % in november 2011, het aantal leningen dat werd toegekend aan gezinnen - de grootste groep van kopers van baksteen - in het begin van het vierde kwartaal blijft afnemen. In 2010 was het net in die periode dat één van de grootste volumes toegekende hypotheekleningen van het jaar werd waargenomen, naar aanleiding van de wijziging in de BTW-regelgeving.

Hoewel er in 2011 meer in vastgoed werd geïnvesteerd dan in 2010 is er toch een kleine terugval in het aantal transacties. Volgens de makelaars bleef de vraag wel groot, maar namen de gezinnen meer tijd om na te denken over hun aankoop, gezien het onzekere klimaat. De economische omstandigheden zorgden er ook voor dat een groter aantal kandidaat-kopers geen hypothecaire lening toegekend kregen. Bovendien werden bepaalde kopers sinds meer dan een jaar aangemoedigd om hun aankoopplannen uit te voeren alvorens de rentevoeten weer zouden klimmen. We zagen dus eerder een concentratie van aankopen in een korte termijn, dan een gelijkmatige spreiding. Al deze factoren verklaren het geringer aantal verkopen in 2011.

De gemiddelde prijs voor gewone woonhuizen nam in 2011 met 4 % toe op het Belgisch grondgebied. De transacties voor dergelijk vastgoed gingen met 2,2 % de hoogte in. Van de drie Gewesten ligt de gemiddelde prijs voor gewone woningen het hoogst in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met 346.000 EUR.

De gemiddelde prijs voor villa's klom weer in de drie Gewesten om voor 2011 af te kloppen op 329.000 EUR. Het aan-

tal transacties steeg lichtjes, namelijk 0,5 %. De hoogste gemiddelde prijs voor een villa is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vinden, namelijk 1.048.000 EUR, of een verhoging met 17,5 % ten opzichte van 2010!

De gemiddelde prijs voor appartementen gaat omhoog in de drie Gewesten. De hoogste gemiddelde prijs is weer voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met 206.000 EUR. In 2011 nam het aantal transacties voor dergelijk vastgoed met 1,8 % af.

1. Bron: DTZ

2. De statistieken van de FOD Economie worden gebruikt als basis voor dit verslag. Ze zijn op 1 februari 2012 niet meer bijgewerkt sinds het derde kwartaal van 2011. Met het oog op samenhang zullen de vergelijkingen met 2010 dan ook uitsluitend gebaseerd zijn op de eerste drie kwartalen van 2011.

## De Belgische vastgoedmarkt van de verkavelingen in 2011<sup>1</sup>

In ons jaarverslag van 2010 voorspelden we dat het aantal bouwgrondtransacties voor 2010 zou sporen met het cijfer van 2009. Uiteindelijk trokken de positieve resultaten van het laatste trimester van 2010 (6.022 transacties) het aantal verkopen van bouwgrond voor 2010 met ongeveer 12,5 % op, om af te klokken op een totaal van 19.779 transacties. Voor de eerste drie trimesters van 2011 ligt het aantal transacties op 12.806. Dat is dus een daling van ongeveer 7 % ten opzichte van de eerste drie trimesters van 2010. Gezien het aantal transacties dat in het vierde trimester van 2010 werd afgesloten, zal het volume voor 2011 waarschijnlijk onder dat van 2010 gaan. Wel gaan de verkoopprijzen ietwat naar omhoog.

Gaan we even terug in de tijd. In 1989 werden er nog 46.271 bouwgronden verkocht. Sindsdien ging het aantal transacties dus gedurig naar beneden. De oorzaak is te zoeken bij de schaarste aan beschikbare grond en bij de complexe procedures.

Ook het aantal bouwvergunningaanvragen neemt regelmatig af sinds 2006. Vanaf 2004 evolueerde tevens het type woning. Nu worden er meer bouwvergunningen aangevraagd voor

appartementengebouwen dan voor eengezinswoningen.

Uit de studies blijkt dat de Belgische bevolking blijft aangroeien, maar ook dat het aantal personen per woning verkleint. Er zullen in de toekomst voldoende uitgeruste terreinen beschikbaar moeten zijn om te voldoen aan de toenemende behoeften aan woningen.

En daar wringt het schoentje soms. Door de complexe regionale regelgeving, de voortdurende aanpassingen en de nieuwe vereisten duurt het alsmaar langer om vergunningen te krijgen en neemt de juridische onzekerheid toe.

Zowel in het Vlaams als in het Waals Gewest kunnen de stedenbouwkundige vergunningen voor groepswooningbouw vaak pas uitgevoerd worden mits een bijkomende procedure voor verkavelings- of bebouwingsvergunningen.

Onlangs werd de wetgeving hier en daar veranderd. In het Vlaams Gewest bepaalt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat in een verkaveling zowel de stedenbouwkundige als de sociale lasten evenals de verplichting om een aantal bescheiden woningen te bouwen bij tekortkoming door de ontwik-

*Sinds 2004 worden er meer bouwvergunningen aangevraagd voor appartementengebouwen dan voor eengezinswoningen.*

kelaar, van rechtswege en op diens kosten door de overheid kunnen uitgevoerd worden. In het Waals Gewest is de regelgeving op de bebouwingsvergunning, die de verkavelingsvergunning vervangt, op 1 september 2010 van kracht geworden. Een omzendbrief van 3 juni 2010 en een vademecum dat op 6 februari 2012 werd voorgesteld, zetten dit nieuw instrument mee op de sporen en leggen de normbepalingen van het Waals Wetboek van ruimtelijke ordening, stedenbouw en patrimonium (CWATUPE) vast. De nieuwe dossiers moeten dus aan deze nieuwe regelgeving beantwoorden. Het resultaat van die nieuwe regelgeving zal nauwlettend in het oog moeten gehouden worden. Het is immers de bedoeling om tot een bebouwing van (hogere) kwaliteit te komen, ook al moeten we toegeven dat het zeer moeilijk is om dit van juridische normen te verwachten.

1. Informatie gebaseerd op de eerste drie kwartalen van 2011

# +12,5 %

verkopen van bouwgrond  
in 2010

# 12.806

transacties voor de drie eerste  
trimesters van 2011



## Groothertogdom Luxemburg

### De vastgoedmarkt in 2011<sup>1</sup>

De kantoorhuurmarkt werd gekenmerkt door een hogere opname (174.000 m<sup>2</sup>) en een lagere leegstand, die van 7,85 naar 6,38 % ging. Er zijn momenteel weinig speculatieve gebouwen in aanbouw. Ook het volume van de investeringsmarkt was groter in 2011.



▲ GREEN HILL  
Dommeldange  
Christian Bauer & Associés

◀ WESTSIDE VILLAGE - FASE 2  
Capellen  
Assar Architects



#### Huurmarkt

##### Huurprijzen

De evolutie van de huurprijzen was geschakeerd in de voorbije twaalf maanden. Dat is deels toe te schrijven aan de evolutie van de beschikbaarheidsgraad. In het CBD, net als voor Kirchberg trouwens, bleven ze stabiel ten opzichte van 2010. Ze schommelen nu tussen 35 en 40 EUR/m<sup>2</sup>/maand voor het CBD en 31 en 33 EUR/m<sup>2</sup>/maand voor Kirchberg. Wel kunnen de huurprijzen in volle stadscentrum in de komende twee jaar naar boven gedruwd worden omdat er nog maar zeer weinig leeg staat. In de wijk van het station en Limpertsberg blijven de prijzen stabiel tussen 26 en 30 EUR/m<sup>2</sup>/maand. In de buurt van de luchthaven gingen ze iets de hoogte in (26-28 EUR tegen 25-27 EUR/m<sup>2</sup>/maand), maar dat geldt ook voor Strassen (25-28 EUR tegen 22-24 EUR/m<sup>2</sup>/maand) en Capellen (20-22 EUR tegen 18-20 EUR/m<sup>2</sup>/maand). Daarentegen zet de grote leegstand in Cloche d'Or de huurprijzen duidelijk onder druk. Ze beginnen nu bij 24 EUR tegen 26 EUR/m<sup>2</sup>/maand in 2010.

##### Opname

Met bijna 174.000 m<sup>2</sup> verhuurde kantoren voor 246 transacties was het een uitstekend jaar wat de "take-up" van Luxemburgse kantoren betreft. Een zeer posi-



tief teken is dat de 24 grootste operaties allemaal meer dan 1.500 m<sup>2</sup> betroffen. In de twee vorige jaren lag die drempel nog op 1.000 m<sup>2</sup>.

### Huurleegstand

De huurleegstand krimpt wat op het einde van 2011, van 7,85 % eind 2010 naar 6,38 % vandaag (212.115 m<sup>2</sup>), maar daar is nog altijd 0,86 % onderverhuur bij.

Op het grondgebied van de Stad Luxemburg blijft de leegstand onder controle op 4,32 %.

De wijken met de hoogste beschikbaarheidsgraad zijn Cloche d'Or (10,09 %), Belair/Merl (12,97 %), Hamm (10,56 %) en Kalchesbrück.

De rand van de stad vertoont een hogere leegstand (17,11 %), wat vooral aan Bertrange/Bourmicht (31,55 %) te wijten is.

Tot slot zijn de situaties in de rest van het land wisselend, met een gemiddelde leegstand van 11,27 %.

### Investeringsmarkt

De investeringstransacties haalden een goed cijfer in 2011, met 435 MEUR verkoop. Dat is 26 % meer dan in 2010 dat, het dient gezegd, bijzonder middelmatig was. Dit cijfer blijft nog vrij laag maar is ook nog altijd te verklaren door het tekort aan "core"producten en door de buitensporige voorzichtigheid van bepaalde kopers.

De rendementen lopen iets terug voor de Stad Luxemburg (5,2 % tegen 5,5 tot 6 % in 2010) en zijn stabiel voor de rand (6,5 % tot 7 %). Beleggers hanteren als belangrijkste criteria de ligging, de duur van de huurcontracten (bij voorkeur minimaal zes jaar), de kwaliteit van de huurders en de energie-efficiëntie van de gebouwen, die allemaal milieucertificaten moeten hebben.

1. Bron: Property Partners Research



***“De Luxemburgse residentiële markt was bijzonder dynamisch in 2011, vooral in de stad en de nabije rand. De activiteit werd ondersteund door privé-kopers en beleggers. Het jaar 2012 lijkt alvast dezelfde kant op te gaan; heel wat klanten tonen al veel belangstelling.”***

**Frédéric en Michaël Reichling,**  
Zaakvoerders – Espace Immo

***Beleggers hanteren als belangrijkste criteria: de ligging, de duur van de huurcontracten, de kwaliteit van de huurders en de energie-efficiëntie van de gebouwen.***

## Polen

### De kantoormarkt in Warschau en Poznan in 2011<sup>1</sup>

In de tweede helft van 2011 blijft de huurdersvraag op de kantoormarkt in Warschau groot. In die periode werd meer dan 252.000 m<sup>2</sup> verhuurd. De vraag naar kantoorruimte ging in 2011 zelfs over het recordvolume dat eind 2010 werd opgetekend (549.000 m<sup>2</sup>). De totale “take-up” lag op 573.000 m<sup>2</sup>, een bewijs van het verloop op de markt en het hoogste cijfer in de Warschause geschiedenis.

Uit nader onderzoek van de opbouw van deze “take-up” blijkt dat voor-verhuurcontracten 21 % vertegenwoordigen in 2011.

De totale voorraad moderne kantoren in Warschau in 2011, bedroeg 3,6 miljoen m<sup>2</sup>.

Vorig jaar kwam er op de Warschause kantoormarkt ongeveer 188.400 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte bij, of 27 % minder dan een jaar voordien. Van de nieuwe ruimte in 2011 ligt 60 % in twee zones, de boven-zuidzone (64.640 m<sup>2</sup>) en de beneden-zuidzone (54.000 m<sup>2</sup>).

Eind 2011 was zowat 6,7 % van de voorraad moderne kantoren in Warschau onbezet (6,1 % in het CBD, 7,1 % in de “City Centre Fringe” en 6,7 % op locaties buiten het centrum). Dit betekent gewoon dat de beschikbaarheid algemeen gelijk bleef. De beschikbaarheidsgraad in Warschau zou op korte termijn stabiel moeten blijven, met een lichte druk naar beneden toe.

De faciale tophuurprijzen stegen in Warschau in 2011. Dit is toe te schrijven aan druk op de beschikbaarheid en de sterke vraag. Topkantoren in het stadscentrum van Warschau staan nu hoog geprijsd, tussen de 22 en 25 EUR/m<sup>2</sup>/maand. En voor sommige AAA-gebouwen gingen de huurprijzen zelfs nog hoger. De beste locaties buiten het centrum, zoals Mokotow, worden verhuurd voor 15 tot 15,50 EUR/m<sup>2</sup>/maand.

Op de kantoormarkt in Poznan, met een voorraad aan moderne kantoren van 243.800 m<sup>2</sup>, bedroeg de beschikbaarheidsgraad 9,5 % in de tweede helft van 2011. De tophuurprijzen liggen op 15-16 EUR/m<sup>2</sup>/maand.

De geraamde pijplijn voor 2012 telt in totaal 24.000 m<sup>2</sup>, het *Okraglak* en *Kwadraciak* project inbegrepen.

1. Bron: JLL – Warsaw Office Market Profile Q3 + Q4 2011; COLLIERS - 2011 POLAND REAL ESTATE REVIEW, Knight Frank - regional market review

# 188.400 m<sup>2</sup>

nieuwe kantoorruimte  
in Warschau



▲ OKRAGLAK  
Poznan – RKW Rhode  
Kellermann Wawrowsky



◀ CEDET  
Warschau – AMC - Andrzej Choldzynski  
& RKW Rhode Kellermann Wawrowsky

# Duurzaam bouwen: vooruitlopen op de normen van morgen

De normen van morgen op het vlak van milieubehoud en duurzaam bouwen, staan centraal in de groeistrategie van IMMOBEL. De Groep ontwikkelt haar projecten op basis van de recentste technologische vernieuwingen, zowel op gebied van design als van industriële technieken. IMMOBEL gebruikt als basisreferentie het BREEAM-label, hét keurmerk bij uitstek voor de certificatie van de energie- en milieukwaliteiten van gebouwen.



*“De Brusselse regio is de eerste die de Europese “EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) Recast” toepast, met het oog op het bereiken van “Nearly Zero Energy” tegen 2020. Blackpearl van IMMOBEL, in samenwerking met Art&Build, is één van de grote vastgoedprojecten die daarop anticiperen, met een vooropgestelde BREEAM “Excellent”.”*

**Sebastian Moreno-Vacca**, Architect – A2M,  
Voorzitter – PMP (Plate-forme Maison Passive),  
Docent – ULB

Een gesprek met Paul Muyltermans, Head of Project Management en verantwoordelijke duurzaam bouwen bij IMMOBEL.

**IMMOBEL heeft een lange traditie en uitgebreide expertise in de ontwikkeling van ambitieuze projecten in de kantoor-, de residentiële en de verkelingssector. Minder bekend is echter dat de Vennootschap voortdurend aan de spits wil staan in de ontwikkelingen op vlak van de milieu-impact en de concrete realisaties in de verschillende projecten.**

**Paul Muyltermans** – We doen al vele jaren deze denkoefening bij het ontwerpen en de uitvoering van onze projecten. Voor IMMOBEL is dat vanzelfsprekend. Wij betrekken er al onze medewerkers bij en ook de bedrijven die onze partners zijn bij de ontwikkeling van de projecten. We hebben altijd gebouwen op de markt willen brengen die beantwoorden aan hogere normen dan wat de wet voorschrijft bij de start van de bouw. Zo is het project *Forum*, dat in 2008 aanving, het resultaat van een “benchmarking” met de beste technieken en concepten die toen beschikbaar waren. Bij de BREEAM “Post Construction” beoor-

deling (dus nadat het gebouw in 2011 in gebruik werd genomen) kregen we de rating “Very Good”. Deze waarde is veel belangrijker dan een BREEAM-evaluatie in “Design Stage”.

**Is BREEAM de referentienorm geworden voor al uw vastgoedprojecten?**

**P.M.** – We kozen voor het BREEAM-label als basismaatstaf voor onze kantoorprojecten. Het project wordt beoordeeld op basis van zowel zijn energie- als milieukwaliteiten. Wij zien er op toe dat we voldoen aan de strengste criteria van het BIM (Brussels Instituut voor Milieubeheer) en zijn “GreenBuildingsBrussels” en van het AFM (Agentschap voor Facilitair Management van de Vlaamse Overheid) met zijn label “Waardering van kantoorgebouwen”. Deze referenties houden onder meer rekening met de implanting van het gebouw in zijn stedelijke omgeving, met de ecologisch verantwoorde keuzes van de materialen en hun toepassing, het milieuvriendelijk gebruik van water en regenwater, het energieverbruik en het afvalbeheer. Ze hechten ook veel belang aan het welzijn van de bewoners, het visueel comfort, het daglicht, de temperatuurregeling, de kwaliteit van de lucht en het akoestisch comfort. In de residentiële sector geldt als belangrijkste maatstaf de EPB-berekening van de energieprestatie van de gebouwen, volgens de regionale regelgeving.

**Wordt uw ervaring in duurzaam bouwen in kantoorvastgoed ook benut in de residentiële projecten?**

**P.M.** – De technieken zijn helemaal anders, net als de vakgebieden. De partners waar we mee werken, zijn trouwens ofwel in kantoorvastgoed of in residentiële bouw gespecialiseerd. Voor woningen trachten we zoveel

mogelijk lage-energieprojecten op de markt te brengen. Er zijn nog altijd nadelen verbonden aan de technologieën op het gebied van passief bouwen en wij willen geen projecten ontwikkelen waar de toekomstige bewoners niet gelukkig mee zijn. De verwezenlijkingen inzake passiefwoningen zijn nog niet voldoende gerijpt en er zijn nog teveel ongemakken aan verbonden. In de residentiële sector wordt echter wel stelselmatig ventilatie met dubbele stroom voor warmterecuperatie geïntegreerd. We proberen altijd de allernieuwste inzichten toe te passen, in de mate dat de projecten dat toelaten. Zo liet het aantal woningen in het *Bella Vita* project ons toe om stadsverwarming te installeren en voor het *Green Hill* project (Groothertogdom Luxemburg) breiden wij een bestaande stadsverwarming uit.

**Vooruitlopen, wil ook zeggen architecturaal “durven”? Met projecten die bakens zijn in de steden toont u ook dat u op de lange termijn mikt...**

**P.M.** – Inderdaad. Onze gebouwen moeten opvallen in het stedelijk landschap. Avantgardistische architectuur, uitgerust met de beste technologie, blijft langer overeind in de tijd. Streven naar prestatie moet gepaard gaan met zin voor schoonheid. Zo hebben we bijvoorbeeld een beroep gedaan op de Belgische hedendaagse en wereldberoemde kunstenaar Arne Quinze, om een gevel te bekleden die er anders maar gewoontjes had uitgezien (project *Belair*). Hij gaf het project een heel persoonlijke toets, zodat het meteen ook extra ziel kreeg. Dat zal de bewoners helpen om het zich beter toe te eigenen en zal het ook duurzaam maken.



*“Dankzij de vastberadenheid van IMMOBEL en de hoog gekwalificeerde mensen die eraan hebben meegewerkt, werd het vooropgestelde BREEAM certificaat met glans verkregen voor het project Forum I.”*

Yves Pianet, CEO – Seco

**Mooi is niet altijd praktisch... Architecten hebben originele ideeën, die echter niet altijd zo gemakkelijk uit te voeren zijn... En sommige gebreken van een gebouw, qua onderhoud bijvoorbeeld, komen pas later aan de oppervlakte...**

**P.M.** – Dat is zeker ook een punt van zorg voor ons. We mogen de praktische aspecten niet uit het oog verliezen als we het hebben over “duurzaam”, met name wat het onderhoud betreft. We maken onze architecten daar attent op. Een fraaie gevel die onmogelijk of moeilijk te onderhouden is, strookt niet met onze optiek van duurzaam bouwen. Zichtbare leidingen en ventilatiekokers zonder vals plafond leiden tot onderhoudskosten en een gebrek aan flexibiliteit dat we niet kunnen aanvaarden in onze projecten. De gebouwen die wij ontwerpen, moeten ook qua binneninrichting kunnen evolueren op lange termijn om in te spelen op nieuwe behoeften. Zo zijn bijvoorbeeld de wanden die wij voorzien vlot verwijderbaar.

**Wat zijn de allerlaatste markttrends met betrekking tot kantoren? Welke nieuwe verwachtingen hebben de klanten?**

**P.M.** – We evolueren naar een dichtere bezetting. De oppervlaktes worden nu

eerder uitgedacht in aantal werkposten dan in aantal vierkante meter die per persoon wordt toegekend. Het principe van de werkorganisatie in individuele kantoren wordt in vraag gesteld. De open space, met moduleerbare ruimtes om te vergaderen of te brainstormen, is vandaag veel meer in trek. We hebben oog voor deze evolutie. Het product dat we aanbieden, is een operationeel gebouw voor een welbepaald aantal mensen, tegen een welbepaalde prijs. Het energieverbruik wordt een alsmaar belangrijker criterium voor onze klanten. Met de nieuwe technologieën die we hanteren in onze realisaties kunnen we al heel wat energie besparen. Zo loopt IMMOBEL vooruit op de “Zero-Energy Building”, het ambitieuze beleid dat de Europese Raad en het Europees Parlement uitstippelden en dat bepaalt dat alle nieuwe gebouwen tegen 2020 een energieverbruik van bijna nul moeten hebben.

# VASTGOED- ONTWIKKELING



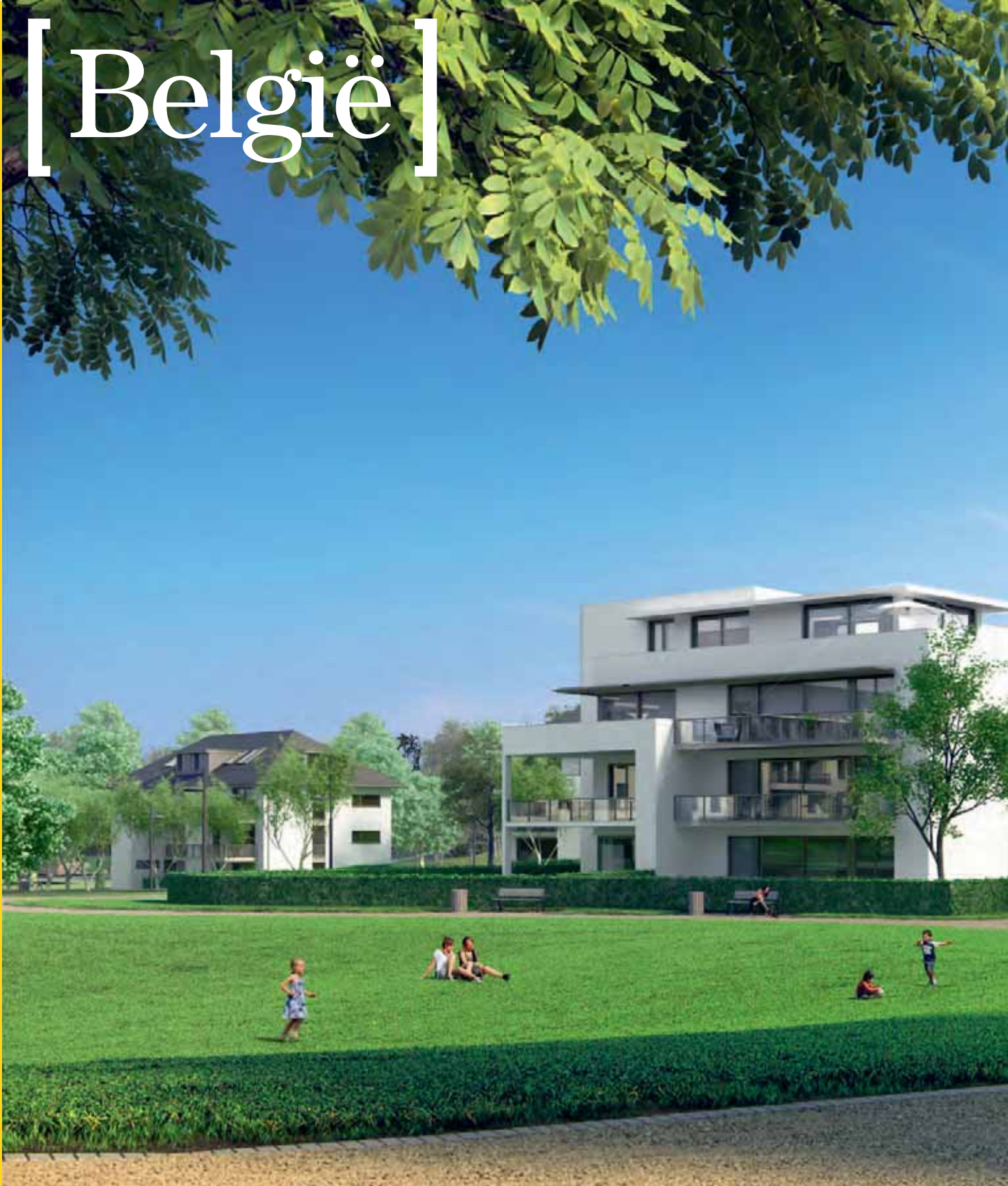
**België**

# Luxemburg



# Polen

[België]







◀ BELLA VITA  
Waterloo – TV “FCM Architects -  
Baudouin Courtens & Associés”

## Markante feiten

# 50 ha

- Er werden voor 50 ha gronden aangekocht, bestemd voor urbanisatie.

### RESIDENTIEEL

#### Verwerving *Papeblok* - Tervuren



IMMOBEL verwierf de vennootschap die eigenaar is van de site *Papeblok* in Tervuren, waarop 4 woongebouwen worden gepland met ongeveer 60 appartementen.

### RESIDENTIEEL

De Groep IMMOBEL verkocht 19 appartementen in het project *Boomkleverstuin* en 30 appartementen in de residentie *Vallée du Maelbeek* (in partnership), allebei gelegen in Brussel, evenals 168 gronden en verkavelingen, waarvan 22 met bebouwing.



### VERKAVELING

#### Verkoop van een commercieel project aan de groep *Decathlon* - Waver

Op 25 mei 2011 opende *Decathlon*, op een terrein van 6 ha 26 a, een nieuwe verkoopoppervlakte van 4.400 m<sup>2</sup>, met meer dan 400 bijhorende parkeerplaatsen. IMMOBEL werd belast met de gesloten ruwbouw van het gebouw, de inrichting van de parkeerruimte en de omgeving. De eerste steen werd gelegd op 15 december 2010.





## KANTOREN

### Verkoop van het gebouw *South Crystal* aan Ethias - Brussel (Sint-Gillis)

De vennootschappen IMMOBEL, Soficom Development, CFE en Besix RED sloten gezamenlijk op 29 juni de verkoop af van het gebouw met de naam *South Crystal*, gelegen aan de Fonsnylaan, 13 tot 18 in Brussel (Sint-Gillis), aan de maatschappij Ethias, voor een bedrag van ongeveer 30 MEUR, alle taksen inbegrepen.

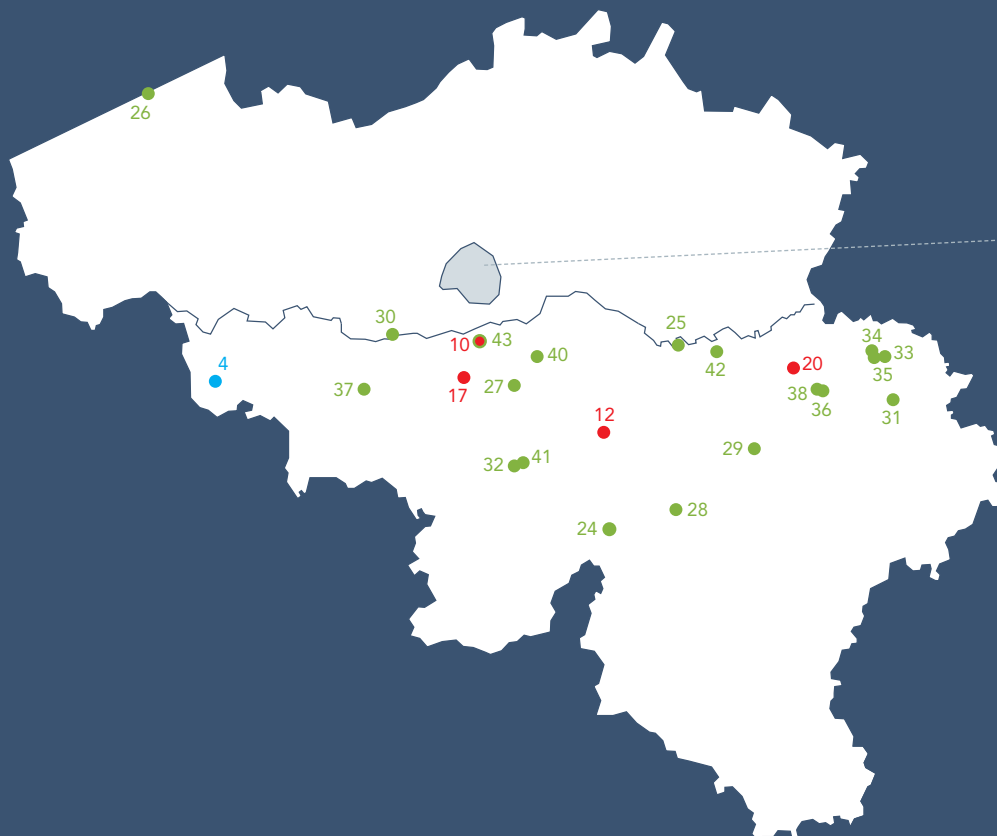
## KANTOREN

### - Ondertekening van de huurovereenkomst voor *Belair* met de Regie der Gebouwen (bestemd voor de Federale Politie) - Stad Brussel

Er werd met de Regie der Gebouwen een huurovereenkomst getekend voor 65.000 m<sup>2</sup>, die zal ingenomen worden door de Federale Politie, in het *Belair* project (vroeger *Rijks Administratief Centrum*), naar aanleiding van een beslissing van de Ministerraad van december 2010.



# Belgische locaties

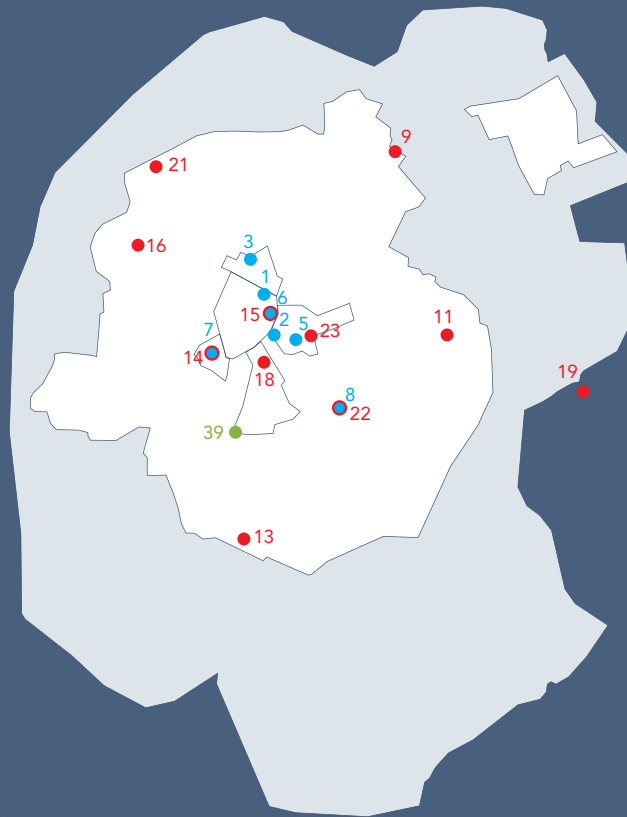


## KANTOREN

Belair	> Stad Brussel	1
Black Pearl	> Stad Brussel	2
Brusselstower	> Stad Brussel	3
Doomnik/Château-Rempart: Fase 2	> Doornik	4
Etterbeek Offices	> Brussel (Etterbeek)	5
Forum	> Stad Brussel	6
South Crystal	> Brussel (Sint-Gillis)	7
Universalis Park	> Brussel (Elsene)	8

## RESIDENTIEEL

Albatross Village	> Brussel (Haren)	9
Bella Vita	> Waterloo	10
Boomkleverstuin: Fase 2	> Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	11
Boulevard Melot	> Namen	12
Charmeriaie	> Brussel (Ukkel)	13
Espace Midi - Blok D	> Brussel (Sint-Gillis)	14
Forum	> Stad Brussel	15
Hôpital Français	> Brussel (Sint-Agatha-Berchem)	16
Ilot Saint-Roch	> Nijvel	17
Mercelis	> Brussel (Elsene)	18
Papeblok	> Tervuren	19
Résidence Saint-Hubert	> Luik	20
Tuinen van Jette	> Brussel (Jette)	21
Universalis Park	> Brussel (Elsene)	22
Vallée du Maelbeek	> Stad Brussel	23



## VERKAVELINGEN<sup>1</sup>

Achène	24	Ukkel	39
Berloz	25	Walhain	40
Bredene	26	Wanfercée-Baulet	41
Chastre	27	Waremme	42
Ciney	28	Waterloo	43
Clavier	29		
Edingen	30		
Eupen	31		
Fleurus	32		
Kettenis	33		
Lontzen	34		
Montzen	35		
Olne	36		
Soignies	37		
Soumagne	38		

1. Nieuwe verkavelingen die in 2012 zullen worden gecommmercialiseerd (na aflevering van de verkavelingsvergunningen in 2011).

## Kantoren

Door stelselmatig de meest recente milieunormen toe te passen, kunnen nieuwe producten op de markt worden gebracht die mikken op de hoogste certificaten.

PROJECTEN WAARVAN DE BOUW WERD GESTART, VOORTGEZET OF VOLTOOID IN 2011

### Stad Brussel

#### **Belair (vroeger Rijks Administratief Centrum)**

IMMOBEL ontwikkelt deze site in partnership (40 %).

Gesterkt door de ondertekening van de huurovereenkomst met de Regie der Gebouwen met betrekking tot 65.000 m<sup>2</sup> bestemd voor de Federale Politie, gingen IMMOBEL en haar partner van start met de zware renovatie van het project *Belair*. De werken betreffen de volledige Gebouwen C1 en D-F, of meer dan 75.000 m<sup>2</sup> bovengronds. Het project zal een BREEAM-certificaat "Very Good" kunnen voorleggen.

### Doornik

#### **Doornik/Château-Rempart: Fase 2**

IMMOBEL ging verder met de bouw van fase 2.

Ter herinnering: zowel fase 2 als de vorige fasen (1A en 1B) zijn verhuurd aan de Regie der Gebouwen en werden verkocht aan een privé-belegger en aan de Caisse d'Épargne Nord France Europe.

### Stad Brussel

#### **Forum**

Dit grootscheepse project van meer dan 43.000 m<sup>2</sup> kantoren ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Federaal Parlement, in het blok dat begrensd wordt door de Parlementstraat, de IJzerenkruisstraat, de Druipersstraat en de Leuvenseweg. Het omvat 3 fasen.

- Een eerste nieuw kantoorgebouw werd in de loop van het eerste trimester van 2010 ter beschikking gesteld. Zijn milieukwaliteiten werden in 2011 bevestigd met het BREEAM-certificaat "Very Good" "Post Construction Assessment", een primeur voor België.
- Een tweede nieuw gebouw van kantoren en "casco" volumes, dat de Kamer van Volksvertegenwoordigers zelf zal inrichten, zal in de loop van het eerste trimester van 2013 ter beschikking gesteld worden. De werken voor deze fase 2 liepen verder in 2011. De BREEAM-certificatie "Very Good" is lopende.
- De derde fase betreft de terbeschikkingstelling, in de huidige staat en na asbestverwijdering, van het gebouw gelegen aan de Leuvenseweg, Parlementstraat. De werken voor de asbestverwijdering werden in 2011 voltooid en het gebouw werd opgeleverd aan de Kamer van Volksvertegenwoordigers.



*“Een renovatie van uitzonderlijke kwaliteit zoals deze van het Administratief Centrum (Belair project) kunnen voorleggen als referentie, helpt ons bij onze ontwikkeling in het buitenland.”*

Thomas Spitaels, CEO – TPF

## Brussel (Sint-Gillis)

### South Crystal

IMMOBEL (participatie van 20 %) zette de bouw van dit gemengd gebouw van kantoren (6.400 m<sup>2</sup>) en woongelegenheden (2.830 m<sup>2</sup>) verder en werkte het af.

Het kantoorgedeelte werd verhuurd aan de NMBS en in 2011 aan belegger Ethias verkocht. Het betreft een gemengd kantoor- en winkelgebouw in de nabijheid van het Zuidstation. Alle kantoren, namelijk 6.427 m<sup>2</sup>, en 34 parkeerplaatsen zijn verhuurd aan de NMBS Holding. Delhaize huurde het grootste deel van de 811 m<sup>2</sup> handelsruimte, om er een nieuwe Proxy Delhaize te vestigen.

Op energievlak kreeg het gebouw onlangs een VALIDEO-certificatie en haalde een E75.

De promotoren zetten een punt achter de lange reeks van vastgoedontwikkelingen aan de Fonsnylaan: een kantoorgebouw van ongeveer 18.000 m<sup>2</sup> ver-

kocht aan Delta Lloyd en opgeleverd in 2003 en 2004; twee kantoorgebouwen die respectievelijk verkocht werden aan de Groep S (ongeveer 10.000 m<sup>2</sup>) en aan GLL Real Estate, verhuurd aan de NMBS Holding (ongeveer 10.000 m<sup>2</sup>) en allebei opgeleverd in 2008; twee kantoorgebouwen van nagenoeg 13.000 m<sup>2</sup> en 17.000 m<sup>2</sup> die in partnership in het Blok C werden uitgevoerd en in 2009 en 2010 opgeleverd en verkocht aan Integrale en Allianz (ingegenomen door SMALS en Infrabel); en tot slot een hotel van 142 kamers dat door Park Inn wordt uitgebaat en de deuren opende op 1 maart 2011. Dit hotel blies niet enkel nieuw leven in de wijk, maar creëerde ook nieuwe arbeidsplaatsen.

Om deze operaties af te ronden, richtten de promotoren ook een gebouw van 22 appartementen op aan de Ruslandstraat, met winkels op de benedenverdieping. Deze winkels zijn operationeel en de woningen zijn nu te koop. In sommige namen de nieuwe eigenaars al hun intrek.



► FORUM  
Stad Brussel – Archi 2000

Charles-Antoine Schobbens, IMMOBEL



# Kantoren



*“Een ambitie vertalen in een heel aparte, opvallende architectuur die echt zin krijgt in de gegeven context, “leefplekken” creëren die bevorderlijk zijn voor de individuele en collectieve ontplooiing, dat zijn onze dagelijkse aandachtspunten die volop blijken uit het Black Pearl project.”*

**Marc Thill**, Architect, Oprichter,  
CEO – Art&Build

## PROJECTEN TER STUDIE

### Stad Brussel

#### **Black Pearl**

IMMOBEL verwierf in 2010 erfpachtrecht van 99 jaar op dit gebouw dat gelegen is in Brussel, op de hoek van de Montoyerstraat en de Handelsstraat.

In 2011 vroeg IMMOBEL de stedenbouwkundige en milieuvergunningen aan voor een nieuw kantoorgebouw van 11.000 m<sup>2</sup>, die ze datzelfde jaar ook verkreeg. De procedure voor de BREAAAM-certificatie “Excellent” is momenteel lopende. De werken zouden in het tweede trimester van 2012 moeten starten. Het gebouw zal uitgerust zijn met een omkeerbaar warmtepompsysteem, gekoppeld aan een geothermisch net.

### Stad Brussel

#### **Brusselstower**

Samen met een partner (participatie van 50 %) kreeg IMMOBEL in 2009 een stedenbouwkundige vergunning die het huidige bouwvolume wijzigt in een gebouw van 24 verdiepingen. In 2011 legde IMMOBEL verder contacten met het

oog op een voorverhuring en/of voorverkoop van het project.

Eind 2011 werden de voorbereidende werken beëindigd om de bouw te kunnen starten begin 2012.

### Brussel (Etterbeek)

#### **Etterbeek Offices**

Dit kantoorproject zal samen met een partner worden ontwikkeld (participatie van 50 %). In 2011 legde IMMOBEL verder contacten met het oog op de verkoop van het project aan een potentiële koper-bewoner.

### Brussel (Elsene)

#### **Universalis Park**

In september 2007 verwierf IMMOBEL in partnership (participatie van 50 %) 2 percelen grond (85.000 m<sup>2</sup>) van de ULB, op de Campus de la Plaine in Elsene, voor een gemengd kantoor- en woonproject.

Voor het kantoorgedeelte van het project zullen de vergunningen pas kunnen aangevraagd worden wanneer de gemeente Elsene het BBP of GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) heeft goedgekeurd.





Patrick De Meirleir, IMMOBEL

Patrick De Meirleir

▲ BELAIR  
Stad Brussel – Studio Arne  
Quinze - Jaspers, Eyers &  
Partners - Archi 2000

◀ BLACK PEARL  
Stad Brussel – Art&Build



## Residentieel

Het project *Bella Vita* is een voorbeeld van duurzame ontwikkeling en blinkt uit op meerdere vlakken: dit pilootproject in Waterloo wil verschillende generaties samenbrengen, en dat op een ecologisch verantwoorde manier met een minimale milieu-impact.



*“Het project van de Vallée du Maelbeek ligt op een boogschuit van de Schumanrotonde en van het Leopoldpark. Het is zowel aantrekkelijk voor kopers-bewoners als voor beleggers, die onder meer gerustgesteld zijn door de blijvende huurvraag van de Europese ambtenaren. Zo konden wij in 2011 een verkoopritme van 3 eenheden per maand aanhouden.”*

**Denis Latour**, Gedelegeerd Bestuurder – Latour & Petit

PROJECTEN WAARVAN DE BOUW WERD GESTART, VOORTGEZET OF VOLTOOID IN 2011

### Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)

#### **Boomkleverstuin: Fase 2**

De werken voor de bouw van het gebouw “Orchidées” met 32 appartementen, zullen voltooid worden in het eerste semester van 2012. In 2011 werden 19 appartementen verkocht. Op het einde van het boekjaar waren er nog 2 appartementen te koop.

De laatste woningen werden in 2011 opgeleverd.

In de loop van 2012 zal aangevangen worden met de bouw van het laatste gebouw van deze belangrijke realisatie die in 2003 begon. Het zal uit 17 appartementen bestaan.

### Brussel (Sint-Gillis)

#### **Espace Midi - Blok D**

IMMOBEL zette de bouw van dit gemengd gebouw van kantoren (6.400 m<sup>2</sup>) en woongelegenheden (2.830 m<sup>2</sup>) verder en werkte het af.

Het woongedeelte is momenteel in verkoop; in 2011 werden 7 appartementen verkocht.

### Stad Brussel

#### **Forum**

De bouw van het luik woningen van het project *Forum* ging van start in 2011. Het project bestaat uit 32 appartementen en 3 handelszaken. De commerciële

sering is net begonnen. 5 appartementen zullen naar de Grondregie van de Stad Brussel gaan, als stedenbouwkundige last.

### Luik

#### **Résidence Saint-Hubert**

De werken voor dit residentieel project (participatie van 50 %) van 25 appartementen, die ideaal gelegen zijn in Luik, liepen verder in 2011. Op 31 december 2011 waren 19 appartementen verkocht, wat betekent dat er vorig jaar 11 verkopen werden gesloten.

PROJECTEN WAARVAN DE VERKOOP VERDER LIEP IN 2011

### Brussel (Elsene)

#### **Mercelis**

Het laatste appartement werd verkocht in 2011.

### Brussel (Jette)

#### **Tuinen van Jette**

De verkoop van het saldo (project in partnership van 50 %) ging verder in 2011. Op 31 december 2011 waren er nog 4 eenheden te koop.

### Stad Brussel

#### **Vallée du Maelbeek**

De verkoop van dit project (participatie van 50 %) ging verder in 2011. In het voorbije jaar vonden 30 verkopen plaats, wat het totaal op 48 brengt.

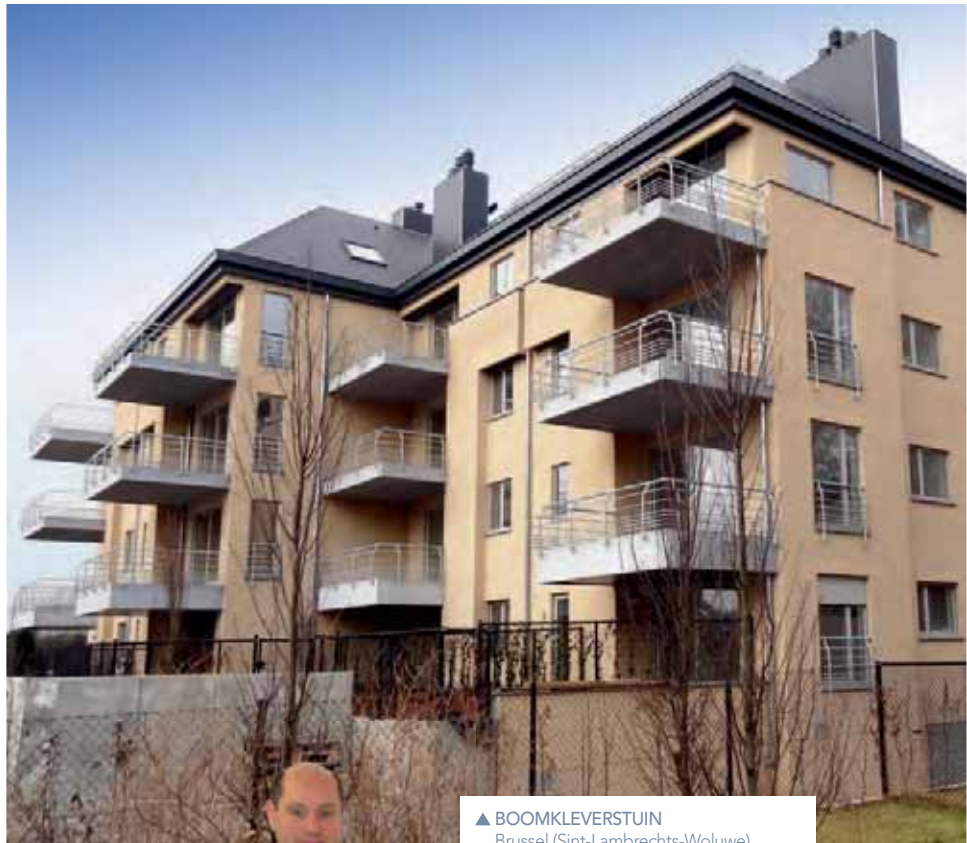
## PROJECTEN TER STUDIE

Waterloo**Bella Vita**

Dit omvangrijke project (participatie van 50 %) dat verschillende generaties samen wil huisvesten, zal bestaan uit 269 wooneenheden, gelegen in een park van bijna 15 ha.

Gezien het verzoek tot schorsing bij de Raad van State over de hele lijn gunstig was voor IMMOBEL, werd een akkoord bereikt met de omwonenden in het kader van het verzoek tot vernietiging: het verzoek tot vernietiging werd ingetrokken. Zo konden IMMOBEL en haar partner verdergaan met de voorbereiding van het project. De start van de werken is gepland voor de lente van 2012. Alle nodige uitvoeringsvergunningen zijn immers binnen.

Met het oog op de veiligheid en gezelligheid, zal de snelheid op de site beperkt worden tot 20 km per uur, met voorrang voor de voetgangers. Wat



▲ BOOMKLEVERSTUIN  
Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)  
Trio Architecture

◀ RÉSIDENCE SAINT-HUBERT  
Luik – Bureau Audex



*Het project  
Résidence Saint-  
Hubert in Luik  
geniet van een  
uitzonderlijke  
ligging.*

Harry Chkolar, IMMOBEL

## Residentieel

energie betreft, zal de site worden uitgerust met een installatie voor gecentraliseerde warmteproductie op basis van pellets, met warmtekrachtkoppeling.

De nieuwe huizen en appartementen worden uitgerust met dubbele stroomventilatie met warmterecuperatie. De gerenoveerde gebouwen met eenvoudige stroomventilatie. De nieuwe gebouwen zullen allemaal een laag energieverbruik hebben, met een globaal isolatieniveau van minder dan K30.

### Brussel (Ukkel)

#### Charmeraië

De wegeniswerken voor deze nieuwe ontwikkeling werden eind 2011 opgeleverd. Een eerste bouwfase voor 8 huizen en 14 appartementen zal worden opgestart in 2012, zodra de stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd zijn.

### Brussel (Sint-Agatha-Berchem)

#### Hôpital Français

Een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, met

onder meer passiefwoningen, wordt voorbereid. De vergunningen zullen aangevraagd worden in de loop van het eerste trimester van 2012. Ze zullen betrekking hebben op ongeveer 80 appartementen.

### Nijvel

#### Hot Saint-Roch

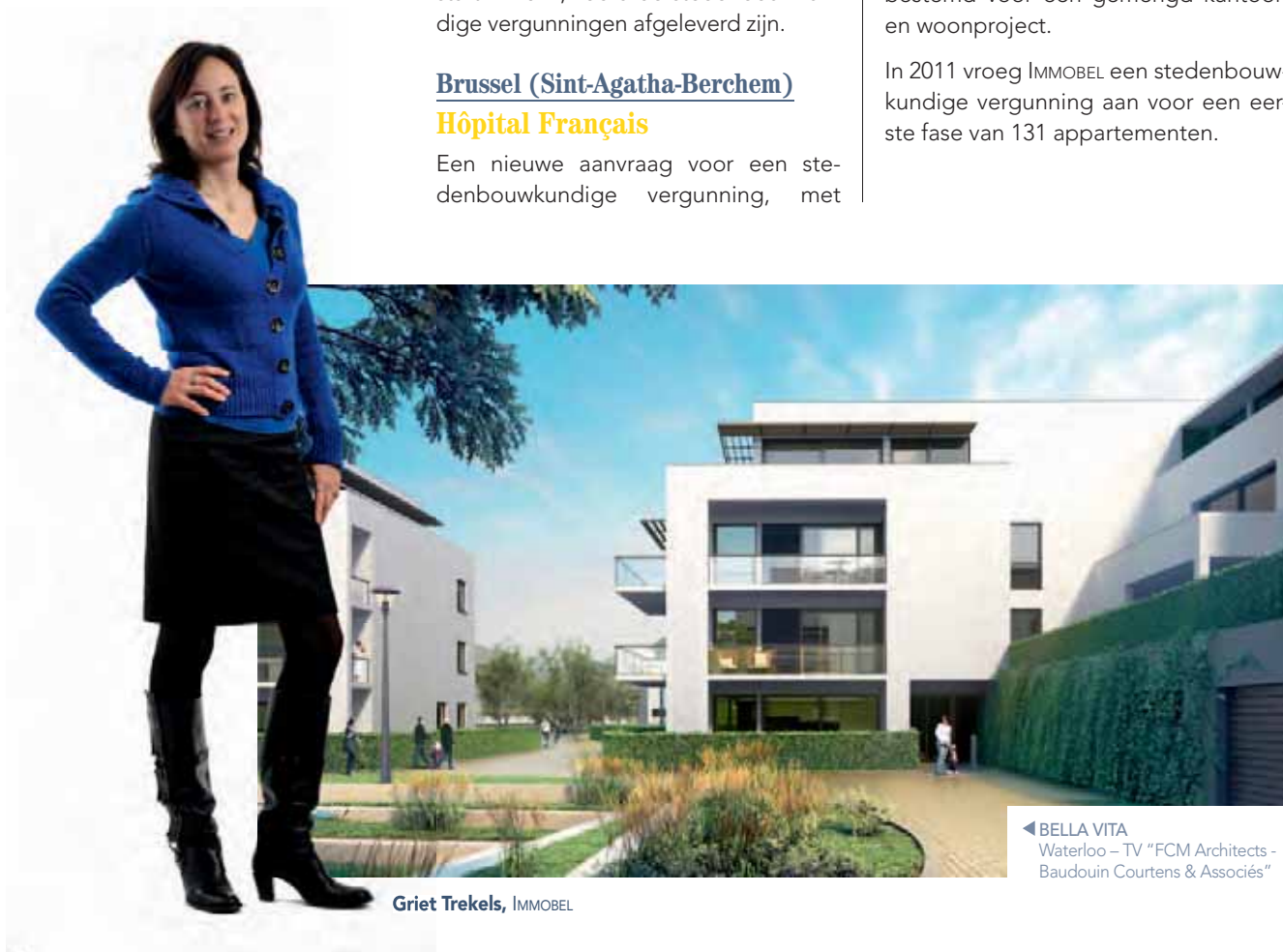
In 2011 werkte IMMOBEL verder aan de voorbereiding van dit gemengd project, om er woningen en handelszaken te ontwikkelen.

### Brussel (Elsene)

#### Universalis Park

In september 2007 verwierf IMMOBEL (participatie van 50 %) 2 percelen grond (85.000 m<sup>2</sup>) van de ULB, gelegen op de Campus de la Plaine in Elsene en bestemd voor een gemengd kantoor- en woonproject.

In 2011 vroeg IMMOBEL een stedenbouwkundige vergunning aan voor een eerste fase van 131 appartementen.

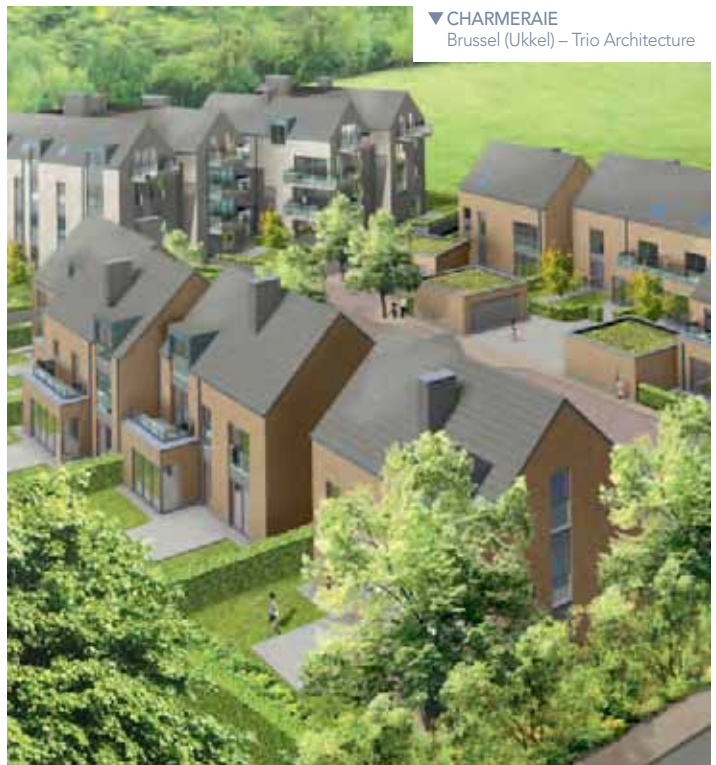


Griet Trekels, IMMOBEL

◀ BELLA VITA  
Waterloo – TV “FCM Architects -  
Baudouin Courtens & Associés”



- ▲ UNIVERSALIS PARK  
Brussel (Elsene) – Art&Build
- ◀ MERCELIS  
Brussel (Elsene) – Conix Architects
- ▼ CHARMERAIE  
Brussel (Ukkel) – Trio Architecture



# Residentieel

## OVERDRACHTEN

### Bruxelles (Haren)

#### **Albatross Village**

IMMOBEL verkocht 5 ha 96 a 97 ca van de gronden die ze bezat aan de Haachtsesteenweg in Haren aan de Regie der Gebouwen, in het kader van het gevangenisproject in het Brussels Gewest.

### Namen

#### **Boulevard Melot**

Gezien de huidige beperkingen (omvang van het project, behoud van de gevel, enz.) verkocht IMMOBEL haar gebouw aan de boulevard Melot 6-12 in Namen aan een privé-belegger.

### Brussel (Jette)

#### **Tuinen van Jette**

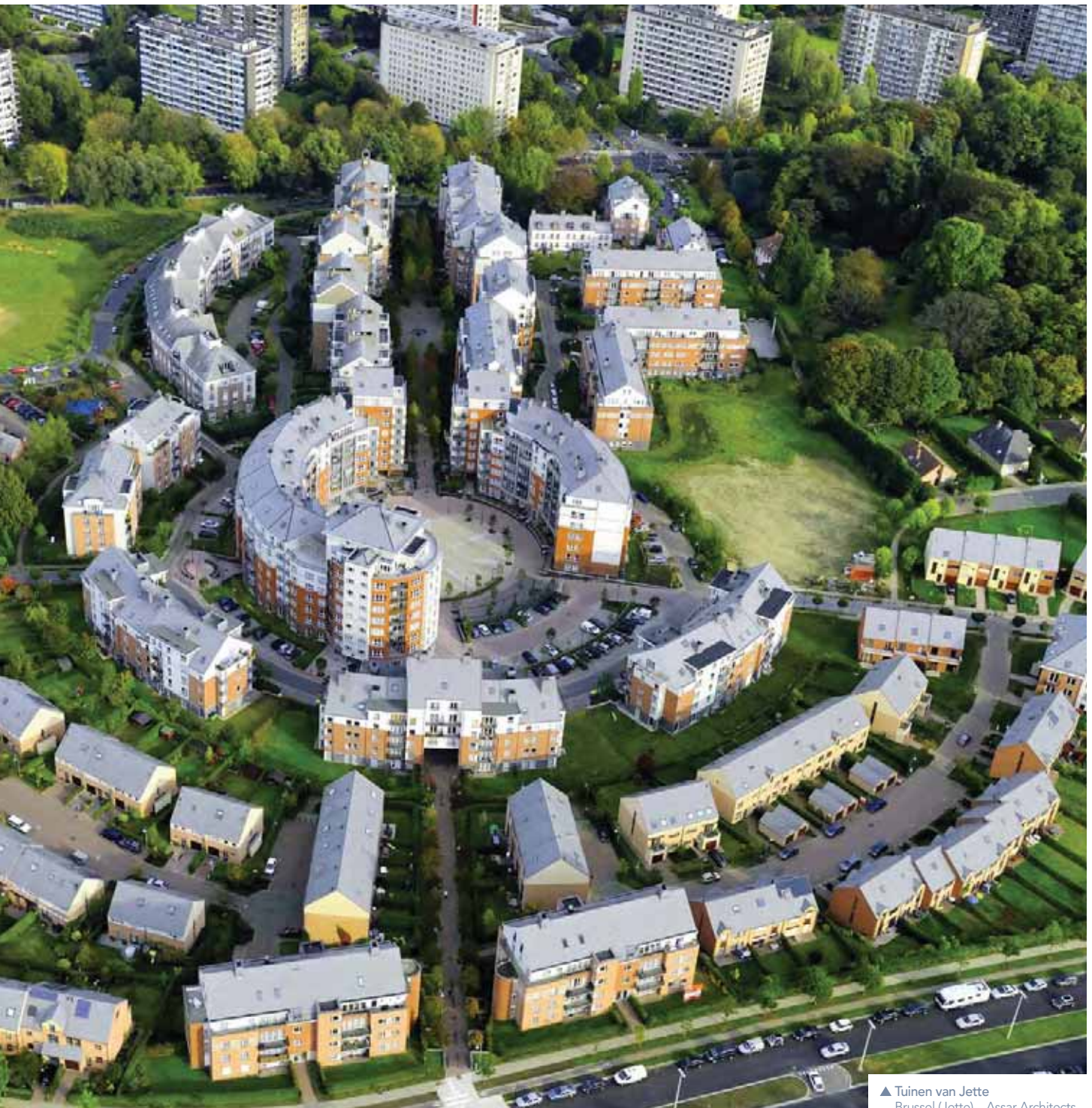
IMMOBEL (participatie van 50 %) verkocht een grond in Jette met een oppervlakte van 1 ha 11 a 86 ca.



*“Door de stedenbouwkundige integratie van woon- en handelsegedeeltes en groene zones en door het aanwenden van milieuvriendelijke technologie, is de milieuwijk Saint-Roch te Nijvel een voorbeeld van duurzame ontwikkeling.”*

Grégoire de Jerphanion, Architect, Oprichter – DDS & Partners





▲ Tuinen van Jette  
Brussel (Jette) – Assar Architects

## [ Verkavelingen ]

De Groep beschikt over 375 ha, waarvan 279 ha bouwgrond, 26 ha landbouwgrond en 69 ha onder voorwaarde van aflevering van de nodige vergunningen.

▼ WATERLOO – Caraute



Nicolas Mommens, IMMOBEL



De afdeling verkavelingen is eigenaar van 305 ha. Ze verwierf ook 69 ha, onder voorwaarde van de aflevering van de nodige vergunningen.

Voor meer dan 186 ha grond (171 ha aandeel van de Groep IMMOBEL) werd een vergunning aangevraagd of werd een aanvraag voorbereid.

Drie belangrijke realisaties verdienen bijzondere aandacht:

- De verkoop aan *Decathlon* van een handelsoppervlakte, gesloten ruwbouw met omgeving en terreinen in Waver.

IMMOBEL legde, in overleg met het Waals Ministerie van Uitrustingen en Transport, ook een rotonde aan die enerzijds toegang moet verlenen tot de winkel en anderzijds dit kruispunt, dat een belangrijk verkeersknooppunt is (E411, N25, N4) moet beveiligen.

De afdeling verkavelingen verwezenlijkte op deze site, die oorspronkelijk als verkaveling was bedoeld, een groot commercieel project, met steun van zowel de gemeentelijke als de gewestelijke overheid. Dit project houdt rekening met de opmerkingen van de omwonenden en werd uitgevoerd met naleving van zeer strikte termijnen.

- De verkoop in blok in 2011, van een verkaveling uitgerust met nutsvoorzieningen die 34 kavels telt, in Casteau (Bergen).
- De verkoop van een grond in Bredene, bestemd voor de promotie van een residentieel gebouw van 49 appartementen.

Er werd voor 42 ha 77 a grond aangekocht, gelegen in bouwzone; voor 8 ha 18 a 94 ca werden partnerships van kracht na de aflevering van de verkavelingsvergunningen; tot slot werd 3 ha 67 aangekocht in 2011 onder voorwaarde van de aflevering van de nodige vergunningen.

Op het einde van het boekjaar bezat de afdeling 279 ha in bouwzone en 26 ha in landbouwgebied. Ze heeft ook de controle, onder opschortende voorwaarden of in optie, over 69 ha grond in bouwzone.

In 2011 werden nieuwe verkavelingsvergunningen afgeleverd voor ongeveer 18 ha en werden stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor de sites van Berloz, Bredene, Chastre, Ciney, Clavier, Etterbeek, Olne, Soumagne, Waterloo en Ukkel.



***“Een gezond evenwicht tussen grond en gebouw is belangrijk. Te intense bebouwing stuwt de grondprijs bovendien tot een dermate niveau, dat binnen de haalbare budgetten de bouwkwaliteit onder druk komt.”***

**Philippe Janssens, FRICS,**  
Gedelegeerd Bestuurder – Stadim

# 42,77 ha

nieuwe aankopen van  
bouwgrond

***Voor meer dan 186 ha werd een vergunning aangevraagd of werd een aanvraag voorbereid.***

## [ Verkavelingen ]

Grote wegeniswerken gingen van start, werden voortgezet of opgeleverd in de verkavelingen van Berloz, Braibant, Bredene, Cortil-Noirmont, Eupen, Fleurus, Gesves, Kettenis, Lontzen, Mons-Casteau, Montzen, Soumagne, Ukkel, Walhain, Wanfercée-Baulet en Waterloo.

In het kader van de verkoop van gronden werden 168 transacties afgerond in het boekjaar 2011. Ze hadden betrekking op meer dan 20 ha (aandeel van de Groep IMMOBEL), waarvan 18 ha in bouwzone (tegen 8,2 ha in bouwzone in 2010).

De belangrijkste verkavelingen van het jaar zijn: Bredene (40 kavels), Casteau (34 kavels), Chastre (13 kavels), Herstal (14 kavels), Kelmis (9 kavels), Limbourg (10 kavels), Waterloo (15 kavels), Waver (8 kavels) en Woluwe.

Na wegeniswerken waarvan de oplevering gebeurde in 2011 of in 2012 wordt voorzien, zullen binnenkort nieuwe verkavelingen worden gecommercialiseerd in: Achène, Berloz, Bredene, Chastre, Ciney, Clavier, Edingen, Eupen, Fleurus, Kettenis, Lontzen, Montzen, Olne, Soignies, Soumagne, Ukkel, Walhain, Wanfercée-Baulet, Waremme en Waterloo.



[ *In het kader van de verkoop van gronden werden 168 transacties afgerond in 2011.* ]



- ◀ RHISNES - LA BRUYÈRE – Sur les Monts
- ▶ OLNE – Rue Hotton
- ▼ MONTZEN – Rue Gustave Demoulin



Wauthier Dumont de Chassart, IMMOBEL

# [Luxemburg]





◀ GREEN HILL  
Dommeldange  
Christian Bauer & Associés

## [ Markante feiten ]

### KANTOREN

IMMOBEL verhuurde 1.229 m<sup>2</sup> kantoorruimte aan Fujitsu Technology Solutions in het project *WestSide Village*.

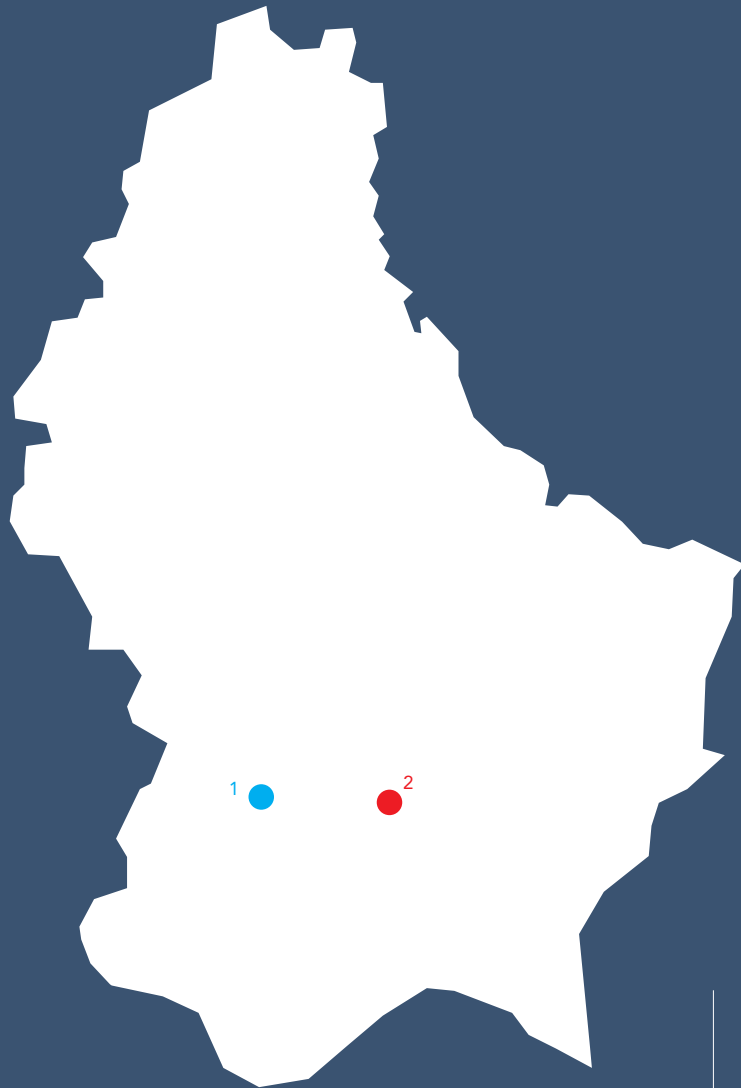


### RESIDENTIEEL

Na de start van de werken in het *Green Hill* project (Château de Beggen) werden 51 appartementen verkocht in 2011, en in totaal 73 sinds het begin van het project (in partnership).



## [ Luxemburgse locaties ]



*De residentiële markt in het Groothertogdom Luxemburg profiteert van een gunstige demografische evolutie.*

### KANTOREN

WestSide Village > Capellen 1

### RESIDENTIEEL

Green Hill > Dommeldange 2

# [ Kantoren ]

## WestSide Village

Na de voltooiing van de bouwwerken in het eerste kwartaal 2010 ging IMMOBEL verder met de commercialisering van de 3 gebouwen van fase 2. In 2011 kon IMMOBEL 1.229 m<sup>2</sup> kantoorruimte verhuren aan de firma Fujitsu Technology Solutions.



*“De vestiging van Fujitsu Technology Solutions in WestSide Village biedt het informaticabedrijf de ideale ruimte om zijn ambities op de Luxemburgse markt waar te maken en garandeert de werknemers één van de beste werkomgevingen die er te vinden zijn in het Groothertogdom Luxemburg.”*

**Alain Helinck**, Director TQM – Fujitsu Technology Solutions



▲ WESTSIDE VILLAGE - FASE 2  
Capellen – Assar Architects



# [ Residentieel ]

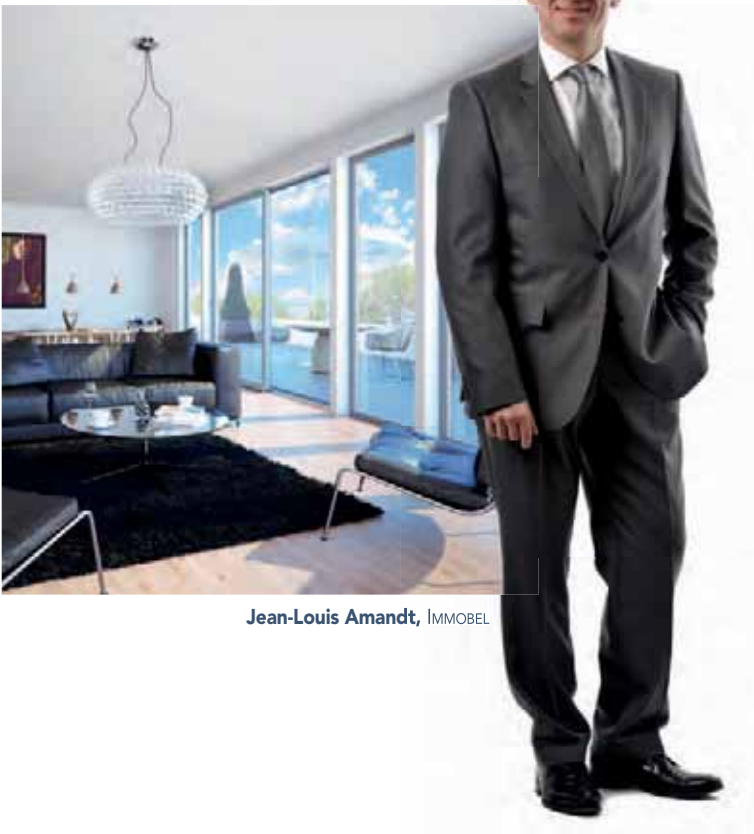


▲ GREEN HILL  
▼ Dommeldange  
Christian Bauer & Associés

## Green Hill

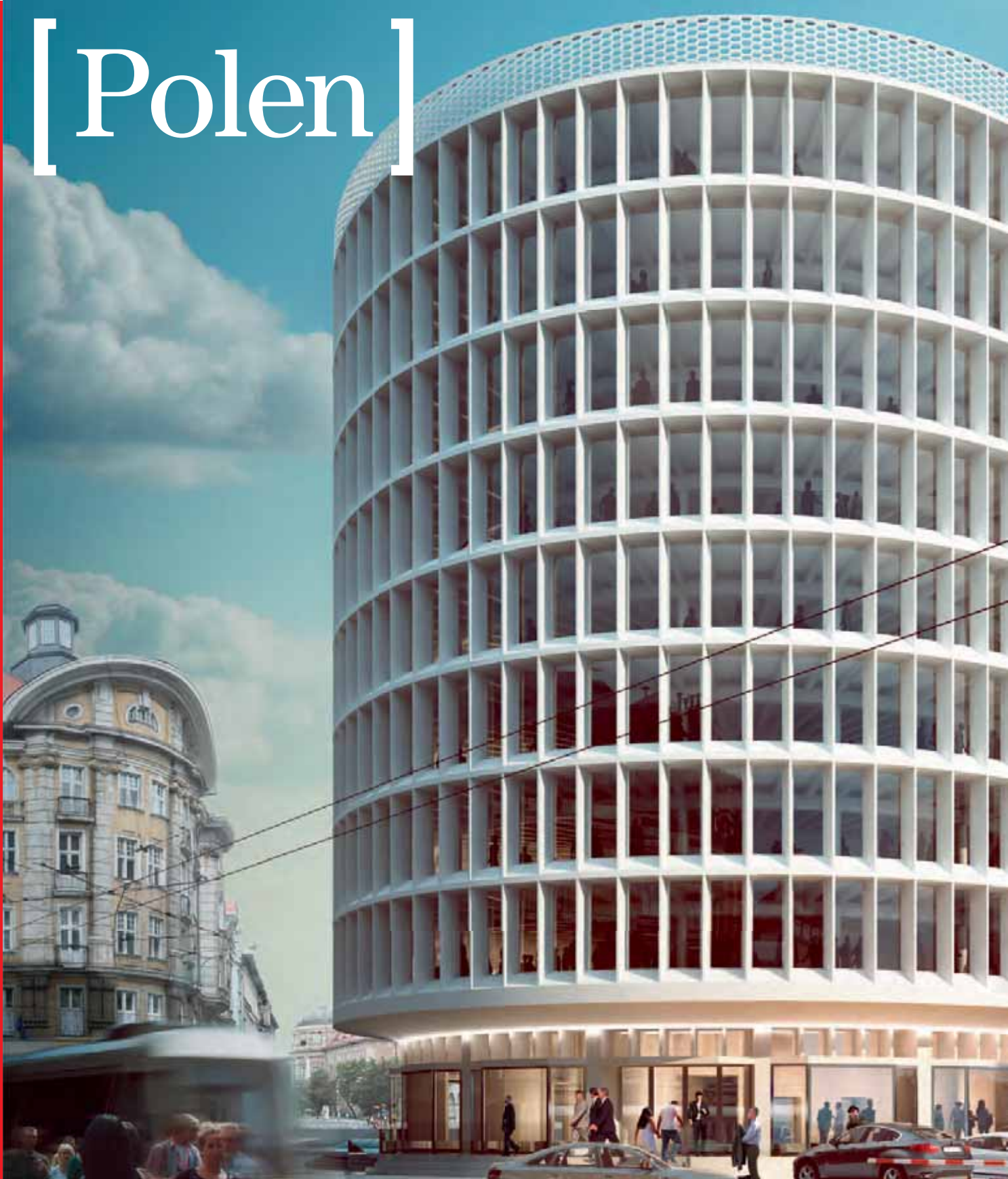
Het project (participatie van 50 %) in Dommeldange bestaat uit 170 appartementen waarvan de bouw in maart 2011 startte. Het project wordt ontwikkeld als eco-wijk met onder meer stadsverwarming op biomassa, gebouwen met eersterangs energieprestaties (klasse A op een schaal van A tot I), met dubbelstroomventilatie en storm- en infiltratiebekkens. De keuze van de beplanting werd bepaald door een studie naar de compensatoire effecten die de ontwikkeling van de biodiversiteit zullen bevorderen.

51 appartementen werden verkocht in 2011, en in totaal 73 sinds het begin van het project (in partnership).



Jean-Louis Amandt, IMMOBEL

# [Polen]





▲ OKRAGLAK  
Poznań – RKW Rhode Kellermann Wawrowsky

## [ Markante feiten ]

Naar aanleiding van de uitbouw van een tweede “home market” in Polen, richtte IMMOBEL de vennootschap “IMMOBEL Poland” op, die toezicht uitoefent op het beheer van de Poolse projecten.

IMMOBEL kreeg de “zoning confirmation” voor haar gemengd kantoor- en winkelproject in de stadskern van Warschau en bereidt momenteel de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor.

**IMMOBEL verwierf in februari 2011 twee gemengde kantoor- en winkelprojecten, het ene in het hart van Warschau (ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>) en het andere pal in het centrum van Poznan (nagenoeg 7.600 m<sup>2</sup>).**

Op 10 november 2011 verwierf IMMOBEL (participatie van 50 %), 7 gronden in Polen, van de vennootschap Ruch. Deze gronden bieden een ontwikkelingspotentieel van meer dan 150.000 m<sup>2</sup> kantoren/winkels en woonruimte. Het gaat om één van de grootste verwervingen op de Poolse vastgoedmarkt in 2011. Vijf gronden liggen in Warschau (Wronia/Prosta straat., Jana Kazimierza straat., Kierbedzia straat., Krakowska straat., Duracza straat.), één in Gdansk (Kopernika straat) en de laatste in Krakau (Pokojułaan).



### AANKOPEN

**Zowel residentiële als kantoor- en retailprojecten, met een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 178.000 m<sup>2</sup>.**

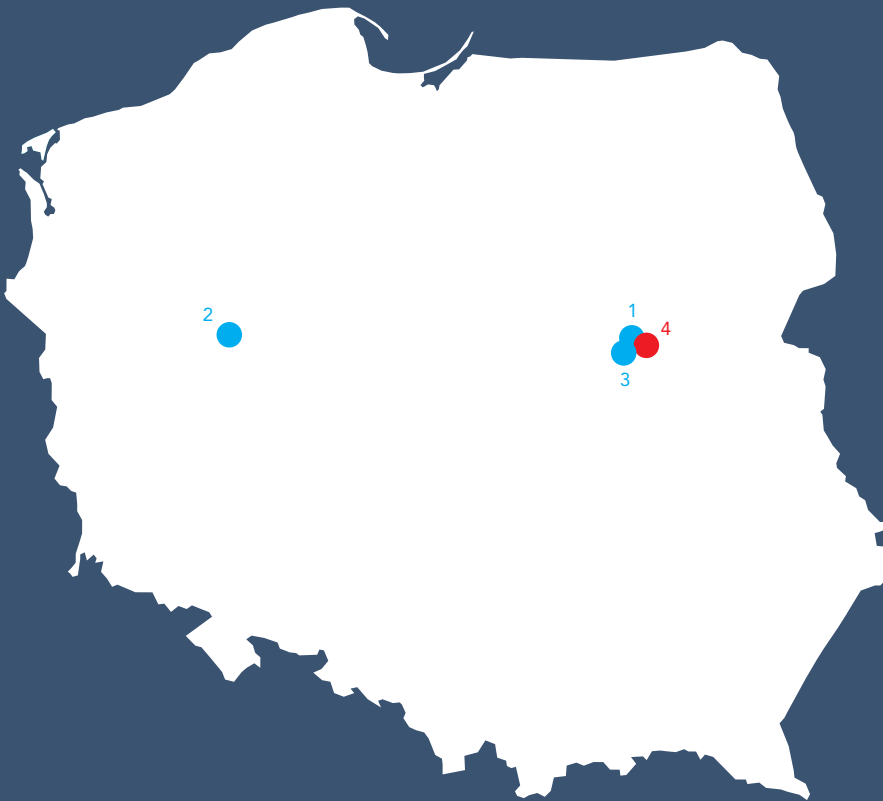


IMMOBEL ging van start met de heropbouw/zware renovatie van haar gemengd kantoor- en winkelproject in het centrum van Poznan, nadat ze al bijna 24 % voorverhuurde aan huurders met naam.

# 72.000 m<sup>2</sup>

(aandeel van de Groep IMMOBEL) te ontwikkelen

## [ Poolse locaties ]



*Het is logisch dat de meerderheid van onze Poolse projecten in Warschau is gelegen.*

### KANTOREN

Cedet	> Warschau	1
Okraglak	> Poznan	2
Wronia	> Towarowa - Warschau	3

### RESIDENTIEEL

Kierbedzia	> Warschau	4
------------	------------	---

# [ Kantoren ]

De kantorenmarkt in Warschau kende een recordjaar op gebied van opname.

## Warschau

### **Cedet**

IMMOBEL verwierf in februari 2011 ook een "landmark" gebouw, dat bekend is onder de naam *Cedet* of "Smyk" en in het centrum van Warschau gelegen is.

Het is de bedoeling om de site te herontwikkelen voor zowat 11.000 m<sup>2</sup> kantoren en 8.000 m<sup>2</sup> handelsoppervlakte, na het bekomen van de "zoning confirmation". Momenteel wordt een vergunningsaanvraag voorbereid om de werken in 2013 te kunnen starten.

## Poznan

### **Okraglak**

IMMOBEL verwierf in februari 2011 een bestaand gebouw in het centrum van

Poznan. Sindsdien ging ze van start met de zware renovatie van 6.800 m<sup>2</sup> kantoorruimte en 800 m<sup>2</sup> handelsoppervlakten. Het proces voor de BREEAM certificatie loopt. Het gebouw is al voor bijna 24 % voorverhuurd aan huurders met naam.

## Warschau

### **Wronia - Towarowa**

IMMOBEL verwierf (participatie van 50 %) een site die ideaal gelegen is in Warschau en die de bouw van twee kantoorgebouwen van 30.000 m<sup>2</sup> en 35.000 m<sup>2</sup> mogelijk zou moeten maken. Er zijn momenteel verschillende voorbereidende studies bezig.



*"We hebben het gebouw van Okraglak, dat een heuse mythe en zelfs een legende is in Poznan, hertekend. Het is een interessante uitdaging om het verleden te bewaren en tegelijk nieuwe ideeën te introduceren."*

**Wojtek Grabianowski**, Architect, Bestuurder –  
RKW Rhode Kellermann Wawrowsky



**Patrycja van Triet**,  
IMMOBEL Poland

## [ Residentieel ]



### Warschau

#### **Kierbedzia**

IMMOBEL verwierf (participatie van 50 %) een bestaand vastgoedcomplex in de stadskern van Warschau. Het project bestaat uit de afbraak van de bestaande gebouwen om er zowat 17.000 m<sup>2</sup> appartementen te ontwikkelen.

## [ Varia ]

IMMOBEL verwierf tevens (participatie van 50 %, dezelfde verkoper als van *Wronia - Towarowa* en *Kierbedzia*) 5 andere vastgoedactiva. Drie zijn gelegen in Warschau, één in Krakau en een laatste in Gdansk.

Er lopen diverse studies in dat kader. Bepaalde activa zouden als dusdanig kunnen doorverkocht worden.

*IMMOBEL heeft verschillende activa aangekocht in Krakau, Gdansk, Poznan en Warschau.*

▲ OKRAGLAK  
Poznan – RKW Rhode  
Kellermann Wawrowsky

# [ Vastgoedportfolio: overzicht ]

## Kantoren

### Kantoorprojecten waarvan de bouw in 2011 werd gestart, voortgezet of voltooid en/of werd verhuurd/verkocht

Land	Project	Gelegen te	Participatie	Bovengrondse oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Aandeel IMMOBEL (in m <sup>2</sup> )	Ter beschikking op	Stand van zaken commercialisering
België	Belair	Stad Brussel	40 %	75 000	30 000	December 2013	Huurovereenkomst ondertekend met de Regie der Gebouwen (voor Federale Politie) voor 65 000 m <sup>2</sup>
België	Forum	Stad Brussel	100 %	43 053	43 053	Fase 1: Q1 2010 Fase 2: Q2 2013 Fase 3: Q2 2011	Overgedragen
België	Château-Rempart, Fase 2	Doornik	100 %	5 633	5 633	Midden 2012	Overgedragen
België	South Crystal	Brussel (Sint-Gillis)	20 %	6 427	1 285	Voltooid	Overgedragen
Luxemburg	WestSide Village	Capellen	100 %	11 667	11 667	Voltooid	4 803 m <sup>2</sup> verhuurd saldo: lopende
Polen	Okraglak	Poznan	100 %	7 600	7 600	Q2 2012	24 % verhuurd

## Verkavelingen

### Evolutie van de grondvoorraad

Grondvoorraad (in m <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
In exploitatie	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099	544 161
In reserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857	2 511 758
<b>Totaal op 31 december</b>	<b>3 103 460</b>	<b>2 947 829</b>	<b>2 840 517</b>	<b>2 894 647</b>	<b>3 006 146</b>	<b>2 896 956<sup>2</sup></b>	<b>3 055 919<sup>3</sup></b>
Verkochte netto-oppervlakte	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340	205 603
<b>Aantal transacties</b>	<b>222</b>	<b>232</b>	<b>141</b>	<b>150</b>	<b>159</b>	<b>174</b>	<b>168</b>

1. Aandeel van de Groep IMMOBEL

2. Te vermeerderen met de aankoop van 91 ha onder voorwaarden

3. Te vermeerderen met de aankoop van 69 ha onder voorwaarden



## Residentieel

### Belangrijkste woningen en/of handelszaken waarvan de bouw startte, verder liep of voltooid werd in 2011

Land	Project	Gelegen te	Participatie	Eenheden
België	Espace Midi	Brussel (Sint-Gillis)	20 %	22 appartementen, waarvan 11 verkocht in 2011
België	Boomkleverstuin - Fase 2	Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)	80 %	32 appartementen, waarvan 19 verkocht in 2011. Op het einde op het boekjaar waren er nog 2 appartementen te koop. De laatste woningen werden opgeleverd in 2011.
België	Résidence Saint-Hubert	Luik	50 %	25 appartementen, waarvan 11 verkocht in 2011. Op het einde van het boekjaar waren er nog 6 appartementen te koop.
België	Forum	Stad Brussel	100 %	32 appartementen en 3 handelszaken, 5 appartementen overgedragen aan de Grondregie van de Stad Brussel
België	South City Hôtel	Brussel (Sint-Gillis)	10 %	Hotel met 142 kamers
Luxemburg	Green Hill	Dommeldange	50 %	170 appartementen, waarvan 51 verkocht op 31 december 2011

### Belangrijkste voltooide residentiële projecten waarvan de verkoop verder liep in 2011

Land	Project	Gelegen te	Participatie	Eenheden
België	Tuinen van Jette	Brussel (Jette)	50 %	Nog 4 wooneenheden te koop
België	Mercelis	Brussel (Elsene)	100 %	Het laatste appartement werd verkocht
België	Vallée du Maelbeek	Stad Brussel	50 %	66 wooneenheden en 7 handelszaken, waarvan 30 verkocht in 2011
België	Martelaarsplein	Stad Brussel	100 %	Hotel met 46 kamers

# Algemene inlichtingen

## Benaming

IMMOBEL

## Maatschappelijke zetel

Regentschapsstraat, 58  
1000 Brussel - België  
RPR Brussel - BTW BE 0405.966.675

## Rechtsvorm van de Vennootschap

Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht, opgericht op 9 juli 1863, gemachtigd bij Koninklijk Besluit van 23 juli 1863.

## Duur

Onbeperkt

## Overschrijding van de statutaire drempels

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

Elke natuurlijke of rechtspersoon die stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, moet aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten drie procent of meer bereiken van het totaal der bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van bijkomende verwerving van effecten zoals bedoeld in alinea 1, wanneer als gevolg hiervan, de stemrechten verbonden aan de verworven effecten vijf, tien, vijftien procent, enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, bereiken van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht van effecten wanneer als gevolg hiervan de stemrechten zakken onder één van de drempels bedoeld in de eerste of tweede alinea.

Wanneer een natuurlijke of rechtspersoon rechtstreeks of onrechtstreeks, in rechte of in feite, de controle over een vennootschap verwerft of overdraagt die ten minste drie procent bezit van het stemrechtentotaal van de vennootschap, moet hij aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen hiervan kennis geven.

De kennisgevingen bedoeld hiervoor, moeten, uiterlijk de tweede werkdag te rekenen vanaf het ogenblik waarop zich de verwerving of overdracht voordoet op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht is, worden gericht aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen en aan de vennootschap, zonder afbreuk te doen aan het door de wet voorziene bijzondere stelsel voor effecten die werden verworven door erfopvolging.

## Financiële diensten

- BNP Paribas Fortis
- KBC Bank
- ING België
- Bank Degroof

## Investor relations

Philippe Opsomer  
Tel.: 32(0)2/422.53.61 - Fax: 32(0)2/422.53.02  
E-mail: philippe.opsomer@immobel.be

## Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2011: 15 maart 2012  
Gewone Algemene Vergadering 2012: 24 mei 2012  
Bekendmaking van de halfjaarlijkse  
resultaten 2012: 31 augustus 2012  
Bekendmaking van de jaarresultaten 2012: maart 2013  
Gewone Algemene Vergadering 2013: 23 mei 2013

## Verantwoordelijke uitgever

Joëlle Micha  
Tel.: 32(0)2/422.53.57 - Fax: 32(0)2/422.53.02  
joelle.micha@immobel.be

## Website

[www.immobel.be](http://www.immobel.be)

## Belangrijkste Vertalingen

Lindsay Edwards - Christine Leroy

## Druk

Massoz

## Grafisch ontwerp en productie

[www.chriscom.eu](http://www.chriscom.eu)

## Belangrijkste foto's

© Georges De Kinder (Projecten)  
© Laurent van Steensel (Portretten)

## Andere foto's en virtuele beelden ©

Airprint - Gabari (Advanced Real Estate  
Communication - [www.gabari.be](http://www.gabari.be)) – Trio Architecture –  
Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio –  
© [www.laurentphotoaerial.be](http://www.laurentphotoaerial.be) (Alexandre Laurent) –  
Studio Arne Quinze

IMMOBEL tracht de wettelijke voorschriften in verband met de intellectuele rechten maximaal na te leven. Ze nodigt elke persoon, die zich desalniettemin zou benadeeld voelen, uit om contact met haar op te nemen.

Dit verslag is beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels. Ce rapport est disponible en français, en néerlandais et en anglais. This report is available in English, in Dutch and in French.

De oorspronkelijke tekst van dit verslag is in het Frans. Le texte original de ce rapport est en français. The original text of this report is in French.



---

IMMOBEL  
*since 1863*

IMMOBEL  
Naamloze Vennootschap  
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België