



BUILDING  
THE FUTURE,  
ADDING VALUE.

*150 YEARS*



---

IMMOBEL  
*since 1863*

# 150<sup>ans</sup>

1863 — 2013

IMMOBEL est, depuis 150 ans, un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne. Ses métiers se déploient dans les secteurs du bureau, du résidentiel, du lotissement, ainsi qu'en fonction des opportunités dans le «retail», assurant la diversification de son portefeuille de projets. Sa vision du marché et son expertise lui permettent de concevoir, promouvoir et gérer d'ambitieux projets immobiliers, créateurs de valeur à long terme, respectueux de l'environnement et intégrant les grands enjeux de société.





02 Entretien avec  
le Président et  
l'Administrateur Délégué

04 150 ans en images

08 2012 en bref

11 Informations financières

14 Gouvernance d'entreprise

24 Marché immobilier

34 Développement  
durable

38 Développement  
immobilier

40 Belgique

58 Grand-Duché  
de Luxembourg

64 Pologne

72 Le portefeuille en tableaux

74 Rapport de Gestion

86 Rapport de Rémunération

93 Comptes consolidés  
Comptes Statutaires  
Abrégés

128 Rapport du Commissaire

129 Comptes statutaires  
abrégés (SA)

132 Renseignements généraux

# ENTRETIEN AVEC LE PRÉSIDENT ET L'ADMINISTRATEUR DÉLÉGUÉ

La diversification géographique et sectorielle est  
le meilleur rempart contre les aléas du marché.

**Le contexte économique difficile qui a continué à prévaloir en 2012, a-t-il influencé de manière notable vos différents marchés ?**

**Baron Buysse** – La situation économique en Europe pèse sur l'ensemble du marché immobilier. La Belgique, et plus particulièrement Bruxelles, n'y échappe pas. Le marché des bureaux stagne depuis plusieurs années et c'est surtout la demande qui est moins forte qu'auparavant. Par contre, à Varsovie, le marché des bureaux s'est montré particulièrement actif avec une année record en matière de nombre de m<sup>2</sup> loués.

**Gaëtan Piret** – Nous avons de plus constaté en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg, un léger fléchissement des ventes en matière de résidentiel et de lotissement depuis le second semestre 2012.

**B.B.** – Le nombre de transactions est en diminution malgré des taux d'intérêts à un niveau historiquement bas. Mais nous croyons au potentiel à moyen et long terme des secteurs résidentiel et de lotissement et nous poursuivons notre stratégie de développement sur ces marchés. Par ailleurs, à Bruxelles et à Luxembourg nous constatons une demande pour des bureaux neufs, de qualité, bien situés.

**Dans cette conjoncture morose, quelles ont été les lignes de force de la stratégie d'IMMOBEL en 2012 ?**

**G.P.** – IMMOBEL a poursuivi le développement de ses différents projets, dans les 3 secteurs qu'elle connaît bien. Son activité a été marquée par des locations, l'obtention de permis exécutoires, la réception de certains immeubles et le démarrage de nouveaux projets. Mais 2012 a aussi été une année d'acquisitions, très ciblées. IMMOBEL a procédé, seule ou en partenariat, à 3 acquisitions majeures : *Parc Seny* à Bruxelles (résidentiel), *Gateway* à Zaventem (bureaux) et *Kons* à Luxembourg (bureaux, «retail» et résidentiel), acquisition finalisée en février 2013. Dans le secteur du lotissement également, IMMOBEL a poursuivi activement sa politique d'acquisition et de diversification avec des acquisitions, tant en Flandre qu'en Wallonie. En Pologne, des négociations avancées devraient nous permettre de renforcer, dès le 1<sup>er</sup> semestre 2013, notre présence à Varsovie.

**La Pologne constitue donc un moteur de développement dans la stratégie d'IMMOBEL ?**

**B.B.** – Oui. Nous continuons à nous y étendre. Nous avons déjà récolté les premiers résultats de nos investissements. Nous avons revendu avec

succès plusieurs terrains acquis dans un portefeuille. Plusieurs opportunités nouvelles sont, par ailleurs, à l'examen.

**G.P.** – Dans le centre de Poznan nous avons rénové en profondeur, un immeuble classé de bureaux et commerces, de 7.600 m<sup>2</sup>, qui a été réceptionné en septembre 2012. Le bâtiment, construit dans les années 50, est un exemple remarquable de l'architecture moderniste. IMMOBEL a été récompensée pour cette réhabilitation dans la catégorie «Best Modernisation of the Year» en Pologne. 66 % de la surface est aujourd'hui louée. L'équipe d'IMMOBEL POLAND, que nous avons mise sur pied en 2012 pour gérer nos projets, compte maintenant de l'ordre de 15 personnes.

**D'autres faits marquants sont-ils à mettre à l'actif d'IMMOBEL en 2012 et en ces premières semaines de 2013 ?**

**G.P.** – Au Luxembourg, nous avons atteint un niveau locatif de plus de 75 % au *WestSide Village* et signé un bail de longue durée avec ING pour une partie très significative de la phase bureaux du projet *Kons*. A Bruxelles, nous avons livré la dernière phase du projet *Forum* à la Chambre des Représentants de Belgique et signé un bail de longue durée avec Deloitte pour la totalité du projet *Gateway* (34.000 m<sup>2</sup>), dans lequel nous avons acquis 50 %.

Dans le résidentiel : *Bella Vita* (à Waterloo), *Lindepark* (à Tervuren), *Charme-raie* (à Uccle) - dont les constructions ont démarré -, ainsi que *Bredene*, *Etterbeek* et *Eupen*, sont des projets que nous considérons comme exemplaires à plus d'un titre.

### Outre la volonté de se renforcer sur ses marchés historiques et de maintenir le cap pour la Pologne, quel est le fil rouge qui guide IMMOBEL dans ses ambitions de développement ?

**B.B.** - En matière d'acquisitions nous nous concentrons sur des localisations de premier plan. Ces localisations rendent possible, soit des accords de pré-locations, soit des pré-ventes. Cela sécurise les projets et implique de facto une diminution du risque de développement.

**G.P.** - Nous nous focalisons, tant pour le résidentiel que pour le secteur des bureaux, sur des investissements où, à échéance courte ou moyenne, nous maximisons les chances de signer, au moins pour une partie significative du projet, un bail de longue durée avec un locataire de premier ordre pour ce qui concerne les bureaux ou, des ventes au détail en tout début de phase de construction pour les projets résidentiels.

### L'avenir d'IMMOBEL, est-il toujours à la diversification géographique ?

**G.P.** - Tout à fait. Nous poursuivons cette stratégie de diversification géographique mais également sectorielle et en terme d'investisseur final, entamée il y a presque 6 ans. C'est un excellent rempart contre les aléas du marché. La Belgique, le Grand-Duché de Luxembourg et la Pologne représentaient fin 2012 de l'ordre de respectivement 72 %, 12 % et 16 % de notre portefeuille, tous secteurs confondus.

Fin 2012 nous avons en développement un portefeuille équilibré, comportant pour notre part 190.000 m<sup>2</sup> de projets résidentiels, 153.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 416 ha de lotissements. IMMOBEL participe au développement de l'ordre de 650.000 m<sup>2</sup> de bureaux et résidentiel, tous pays confondus.

### Etes-vous satisfaits des résultats d'IMMOBEL pour 2012 ?

**B.B.** - Dans la situation économique actuelle, les résultats réalisés en 2012 peuvent être considérés comme fort acceptables, même s'ils sont inférieurs à ceux de 2011. Les résultats d'un groupe comme IMMOBEL doivent être analysés sur une longue période, puisque les projets ont une durée de vie de 5 à 10 ans. Ainsi, la récurrence des résultats ne peut être assurée d'une année à l'autre.

**G.P.** - Ces dernières années, IMMOBEL a investi des sommes considérables dans l'acquisition de nouveaux projets. Ceux-ci, choisis avec soin, devraient permettre le renouvellement et l'accroissement des cash-flows et résultats futurs. Une attention particulière a été portée au raccourcissement des délais de développement de ces projets ainsi qu'au contrôle des risques qui leur sont inhérents. Enfin, l'ensemble des projets développés par IMMOBEL, intègre les critères du développement durable et les grands enjeux sociétaux comme en témoignent les certificats BREEAM obtenus et la reconnaissance par les autorités ou acteurs de la société de la qualité des immeubles développés par IMMOBEL. Dans ce cadre, le *Black Pearl* a été sélectionné comme «Bâtiment exemplaire 2012» par la Région de Bruxelles-Capitale, pour ces performances énergétiques et environnementales remarquables.

**B.B.** - Nos collaborateurs et partenaires s'investissent chaque jour dans la bonne marche de nos projets. Qu'ils en soient chaleureusement remerciés. Nous remercions également nos clients qui nous accompagnent dans notre démarche à long terme. Enfin, «last, but certainly not least», nous sommes très reconnaissants à nos actionnaires et nos banquiers, qui nous apportent tout leur soutien et leur confiance.



Baron Buisse CMG CBE, Président du Conseil d'Administration & Gaëtan Piret<sup>1</sup>, Administrateur Délégué

1. sprl

## HISTORIQUE

# 150 ANS *en images*

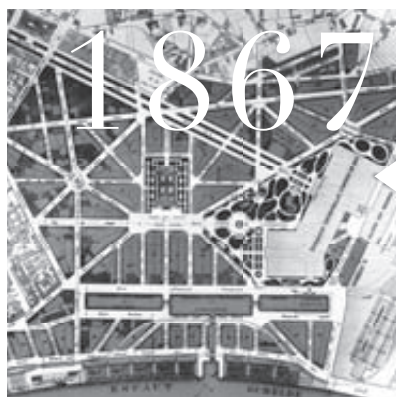
IMMOBEL, créée sous la dénomination Compagnie Immobilière de Belgique, est cotée en bourse depuis 1863.

### NAISSANCE

Créée le 9 juillet 1863 par MM. J.R. Bischoffsheim - son président -, Henri de Brouckère et Jules Malou, avec l'appui financier de la Société Générale, la Compagnie Immobilière de Belgique ambitionne de se mesurer aux grands défis urbains nés de l'industrialisation au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle.



# 1863



# 1867

### PREMIÈRES *PIERRES*

La Compagnie Immobilière de Belgique, dont la Société Générale devient le premier actionnaire, s'assigne comme objectif prioritaire la valorisation de terrains situés dans l'agglomération bruxelloise ainsi que dans l'enceinte fortifiée du sud d'Anvers.



# 1879

### D'AMBITIEUX PROJETS

La Compagnie inscrit son action dans un ambitieux programme de développement urbain à Bruxelles : création de logements sociaux, construction d'un marché couvert à Saint-Josse et du Palais du Midi, assainissement d'un quartier de 10 ha dans le centre-ville, aménagement des étangs d'Ixelles et du Square Jardin du Roi, sous l'impulsion de Léopold II.

## VUE *sur* BASILIQUE

---

La Compagnie Immobilière de Belgique, à travers sa filiale Quartier Léopold II, réalise l'aménagement de plus de 80 ha de terrains situés autour de la Basilique de Koekelberg.



## PÉRIPHÉRIES *VERTES*

---

La Compagnie Immobilière de Belgique étend son champ d'action à l'ensemble du pays. De grands projets s'érigent dans les périphéries vertes pour satisfaire le mouvement général de l'époque vers un habitat plus aéré. Les projets de lotissements sont en pleine expansion.



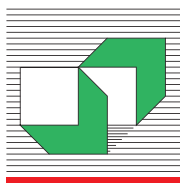
## *NOUVEL ÉLAN*

---

L'intégration de la Compagnie Jacques de Duve en 1977 renforce le pôle gestion et consultance de la Société. La participation à l'acquisition de l'immeuble Glaverbel ou la vente du projet de rénovation de l'ancien siège de l'Union Minière à la Générale de Banque illustrent cette nouvelle dynamique.

## EFFET *de* TAILLE

La fusion avec le Consortium Immobilier dote la Compagnie Immobilière de Belgique d'un portefeuille immobilier qui lui assure des revenus récurrents. Cette opération est suivie, un an plus tard, d'une augmentation de capital, souscrite en espèces, triplant les fonds propres de la société.



# 1987

## CIBIX

Pour répondre à l'intérêt des investisseurs pour les Sicafi, la Compagnie crée la société Cibix à laquelle est fait apport d'une partie de son portefeuille immobilier ainsi que des immeubles de tiers. Troisième Sicafi en Belgique par sa taille dès l'année de sa création. La première cotation boursière a lieu le 18 mai 1998 et Cibix se spécialise dans la détention d'immeubles de bureaux de premier plan, situés principalement à Bruxelles.

# 1998

C I B I X

# 1988

## INVESTIMMO

La Compagnie reprend Investimmo qui devient son bras immobilier axé sur le développement et la promotion, principalement dans la périphérie bruxelloise et en Région flamande.

## GROUPE DE WAELE

Sous l'impulsion de Tractebel, un rapprochement avec le groupe De Waele aboutit à l'absorption par la Compagnie de la société faitière de ce groupe et apporte un portefeuille de projets de développement dans l'agglomération bruxelloise. Cette fusion marque le départ d'une nouvelle expansion dans la promotion d'immeubles de bureaux.



# 1991

EOREAL BELGILUX - Bruxelles  
(Anderlecht) - Assar Architects



## RECENTRAGE

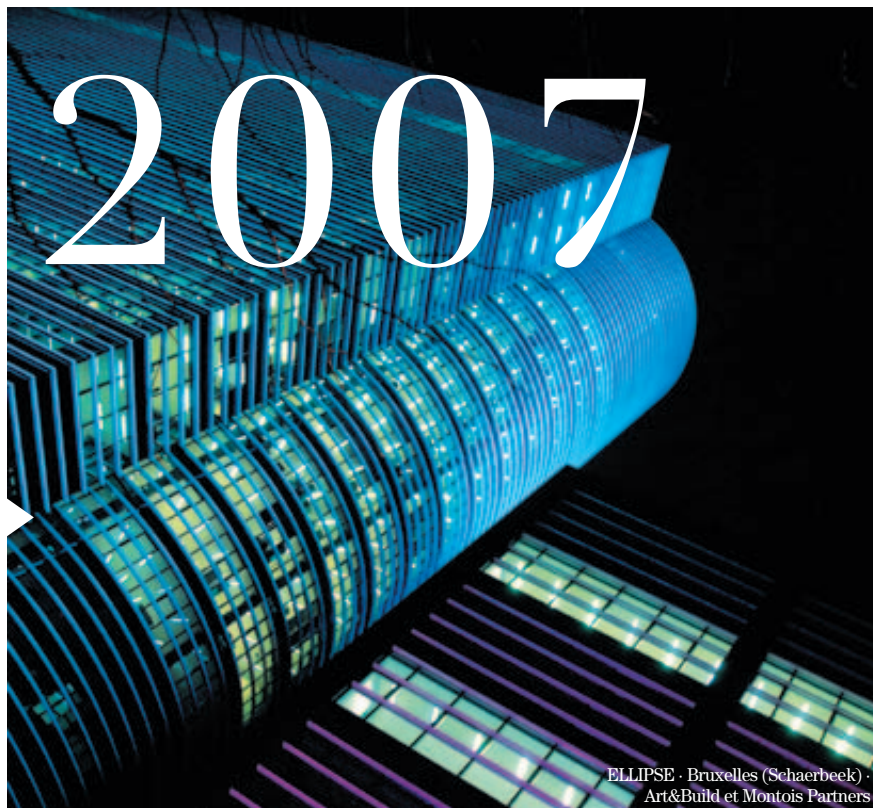
L'année 2001 marque un tournant dans l'histoire de la Compagnie Immobilière de Belgique : réduction de l'endettement, vente d'actifs, recentrage sur l'activité de base de promotion et développement immobilier. Cibix fusionne avec Befimmo.



# 2007

## NOUVELLES PERSPECTIVES

L'année 2007 est marquée par l'arrivée d'un nouvel actionnaire de référence, la constitution d'un nouveau Conseil d'Administration, la nomination d'un nouveau Président et d'un nouvel Administrateur Délégué. La société repense sa stratégie.



ELLIPSE · Bruxelles (Schaerbeek) · Art&Build et Montois Partners

# 2008



IMMOBEL  
since 1863

## IMMOBEL

La Compagnie Immobilière de Belgique adopte sa dénomination boursière IMMOBEL.

La Société recentre son action autour de ses trois activités et de deux pays : la Belgique et le Grand-Duché de Luxembourg.



OKRAGLAK · Poznan · RKW Rhode Kellerman Wawrowsky

# 2010

# 150<sup>ans</sup>

1863 – 2013

# 2013

## 150 ANS

IMMOBEL célèbre son cent-cinquantième anniversaire. A l'avant-garde de la construction durable, IMMOBEL est une référence dans le secteur immobilier, un acteur responsable, attentif à inscrire ses actions dans une perspective de long terme, intégrant les grands enjeux de société.

## EUROPE CENTRALE

Un nouvel actionnaire de référence se substitue au précédent. L'expérience industrielle de cet actionnaire, déjà actif dans l'immobilier, offre de nouveaux horizons à IMMOBEL qui poursuit la transformation radicale de la Société. La Pologne, avec l'appui du nouvel actionnaire, devient un axe de développement.

# 2012 *en* BREF

Importantes acquisitions et développements pour 126 MEUR



## ACQUISITIONS *en* BELGIQUE

- IMMOBEL a signé une convention de partenariat à 50 % avec Codic, en vue d'un développement en commun du projet *Gateway*. Celui-ci, situé au cœur de l'aéroport de Zaventem, consistera en la construction-rénovation de 36.000 m<sup>2</sup> de bureaux.
- IMMOBEL a acquis la société détenant l'immeuble de bureaux *Parc Seny* (13.000 m<sup>2</sup>) à Bruxelles (Auderghem) afin de le reconvertir en logements de dernière génération, intégrant les technologies environnementales les plus récentes.
- Dans le cadre de ses activités de lotissements, IMMOBEL a acquis ou pris des intérêts dans différents terrains, représentant un total de 34 ha ; elle a également conclu des accords d'acquisition pour 17 ha supplémentaires situés dans les 5 provinces de la Région flamande.



## VENTES *en* BELGIQUE

- Comme prévu, les travaux de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai (5.633 m<sup>2</sup> de bureaux et de salles de réunion loués à la Régie des Bâtiments pour compte du SPF Justice) se sont achevés en 2012, ce qui a également permis de clôturer la dernière étape de la vente déjà réalisée en 2011, à un investisseur privé et à la Caisse d'Épargne Nord France Europe.
- En 2012, IMMOBEL a vendu 90 appartements (seule ou en partenariat).



## LIVRAISON

Le chantier de la phase 2 du projet *Forum*, situé à Bruxelles, s'est terminé en décembre 2012. Pour rappel, il s'agit de 18.547 m<sup>2</sup> de bureaux pré-vendus fin 2009, à la Chambre des Représentants.

L'immeuble, qui fait l'objet d'une certification BREEAM «Very Good», a été agréé par l'acquéreur en date du 21 décembre 2012.

## LOCATION *au* LUXEMBOURG

Le taux d'occupation de l'immeuble *WestSide Village* est passé de 41 % à plus de 70 % en 2012.

## *Partenariat* PUBLIC-PRIVÉ

IMMOBEL a été sélectionnée, avec un partenaire, pour la réalisation des projets de PPP (Partenariat Public-Privé) de Grez-Doiceau (Gastuche) (environ 220 logements dans le Brabant wallon) et de Knokke (42 appartements en Flandre occidentale).

LINDEPARK · Tervuren ·  
Jaspers, Eyers & Partners - A-concept



## PERMIS

Lindepark · Tervuren IMMOBEL a obtenu, en mai 2012, les permis relatifs à la phase 1, soit 45 appartements sur un total prévu de 60 unités, dont 6 appartements sociaux. Les travaux ont été entamés en février 2013. Au 31 décembre 2012, 28 appartements étaient déjà réservés.

## LOCATIONS *en* BELGIQUE

- IMMOBEL développe le site *Belair* (64.308 m<sup>2</sup> de bureaux hors-sol), situé à Bruxelles, en partenariat (à 40 %). La plus grande partie de l'immeuble de bureaux (phase 1), avait été louée en 2011 à la Régie des Bâtiments pour compte de la Police Fédérale. En mai 2012, un avenant a été signé, en vue de la prise en location du solde de ce projet de bureaux.
- Dans le projet *Gateway* (36.000 m<sup>2</sup> de bureaux hors-sol), sous réserve de la réception des permis ad hoc, les bureaux ont été pré-loués en totalité à Deloitte dans le cadre d'un bail de 18 ans.



OKRAGLAK · Poznan · RKW Rhode Kellerman Wawrowsky

CLOS DÈL WÈDE, rue Basse Hez ·  
Bolland



WESTSIDE VILLAGE · Capellen ·  
Assar Architects



## PRIX *en* POLOGNE

La construction du projet *Okraglak* à Poznan s'est achevée en septembre 2012. Ce projet a remporté le prix «Best Modernisation of the Year» dans un concours organisé chaque année par le «Central & Eastern European Construction & Investment Journal».

## FINANCEMENT

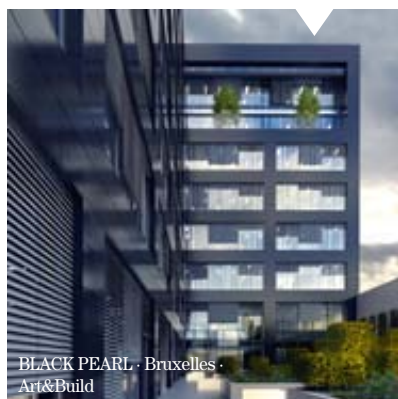
- Durant l'année 2012, IMMOBEL a obtenu ou a renouvelé, seule ou avec ses partenaires, des lignes de crédit pour environ 470 MEUR (à 100 % de participation) relatif à 8 projets.
- Le Groupe a également renouvelé sa ligne de crédit affectée au Lotissement, d'un montant total de 50 MEUR pour une durée de 3 ans.

## DÉBUT DE TRAVAUX

- **Bella Vita · Waterloo** Disposant de tous les permis exécutoires nécessaires, IMMOBEL (en partenariat à 50 %), a entamé le vaste programme de travaux d'infrastructure. Elle a également lancé, avec succès, la commercialisation du projet, puisqu'au 31 décembre 2012, 34 % des unités de logement prévues étaient réservées.
- **Black Pearl · Bruxelles** Suite à l'obtention de l'ensemble des permis nécessaires en 2011, et dès le départ du dernier occupant, IMMOBEL a entamé, en avril 2012, les travaux de démolition et de reconstruction de ce projet de 11.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Outre la certification BREEAM «Excellent», le projet *Black Pearl* bénéficiera également de la qualification «Immeuble passif» et a été nommé «Bâtiment exemplaire 2012» le 19 février dernier par la Région de Bruxelles-Capitale.



BELLA VITA · Waterloo ·  
SM «FCM Architects -  
Baudouin Courtens & Associés»



BLACK PEARL · Bruxelles ·  
Art&Build

- **Charmeriaie · Uccle** Après réalisation des travaux d'infrastructures en 2011 et l'obtention des permis d'urbanisme pour la première phase en juillet 2012, IMMOBEL (en partenariat à 80 %) a entamé les travaux de construction du premier immeuble à appartements et 8 maisons sur ce site unique, attenant à une zone verte classée Natura 2000. Le projet entièrement réalisé comptera 39 maisons et 32 appartements, répartis en 2 immeubles.
- **Duinenzicht · Bredene** IMMOBEL (en partenariat à 50 %) a entamé en septembre 2012 les travaux de construction d'un immeuble à appartement, comptabilisant 24 appartements, sur un terrain idéalement situé à 250 m de la mer. A la fin 2012, 50 % des appartements étaient déjà vendus. Le projet, qui comptait également la réalisation d'infrastructures et un lotissement (entièrement vendu à ce jour), se terminera en 2015 avec le développement d'un deuxième immeuble de 25 appartements.
- Mise en œuvre d'importants chantiers d'infrastructures en région wallonne.

## CESSIONS *au* LUXEMBOURG

Les 3 premiers immeubles B4, B5 et B6 du projet *Green Hill*, ont été réceptionnés en 2012. Par ailleurs, les ventes se sont poursuivies à un très bon rythme puisque 45 appartements ont été vendus en 2012. Fin 2012, 118 appartements sur les 164 commercialisés étaient vendus.



GREEN HILL · Luxembourg Ville  
(Dommeldange) · Christian Bauer  
& Associés



DUINENZICHT · Bredene ·  
Architectenburo Berkeïn

## VENTES *en* POLOGNE

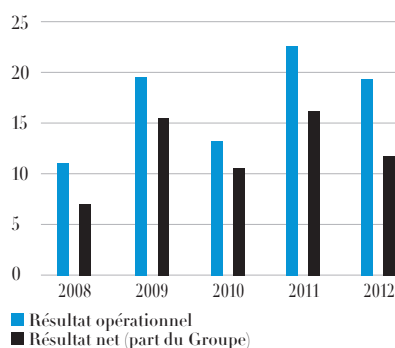
En mars 2012, IMMOBEL a vendu 80 % de sa participation (50 %) dans la société détenant un terrain situé à Varsovie permettant de développer environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux (Wronia/rue Prosta).

## AUTRES (POLOGNE)

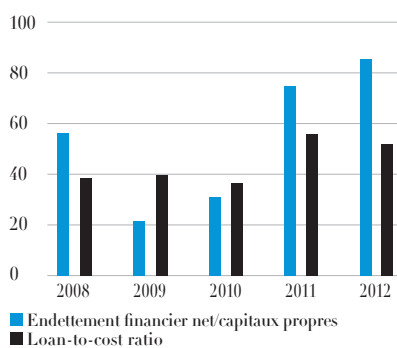
Suite au volume croissant de projets en Pologne, «IMMOBEL POLAND» a recruté des professionnels spécialisés dans le développement immobilier de bureaux et de «retail» en vue de renforcer son équipe (de l'ordre de 15 collaborateurs en fin d'année).

# INFORMATIONS FINANCIÈRES

Résultat opérationnel / résultat net (en MEUR)

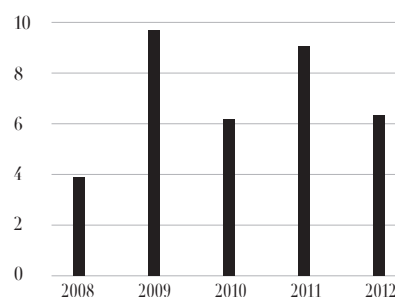


Ratio endettement financier net / capitaux propres et loan-to-cost ratio\* (%)



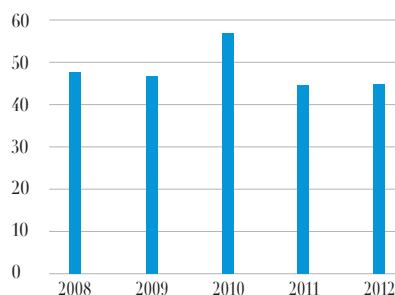
L'endettement financier net comprend l'ensemble des dettes financières (courantes et non courantes) diminué de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.  
\* Dettes financières/stocks

Rendement sur capitaux propres (%)

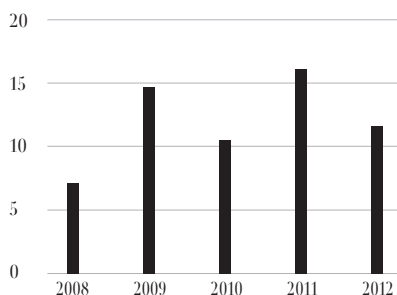


Le rendement sur capitaux propres correspond au ratio entre le bénéfice net et les capitaux propres moyens (moyenne des capitaux propres en début et fin d'exercice).

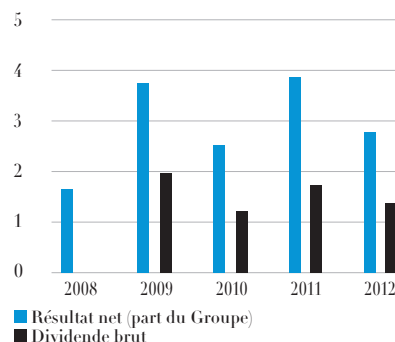
Gearing ratio: capitaux propres / total des actifs (%)



Bénéfice net des activités poursuivies (en MEUR)



Résultat net et dividende brut par action (en EUR)



## PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DES ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS (EN MEUR)

COMPTE DE RÉSULTATS	2008	2009	2010	2011	2012
Revenus opérationnels	58,5	113,0	85,6	81,1	133,7
Charges opérationnelles	-47,4	-93,5	-72,4	-58,6	-114,3
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>11,1</b>	<b>19,4</b>	<b>13,2</b>	<b>22,6</b>	<b>19,4</b>
Résultat financier	-4,3	-4,0	-4,9	-5,4	-6,8
Part dans le résultat des entreprises associées	2,3	0,0	2,9	0,3	0,0
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>9,1</b>	<b>15,4</b>	<b>11,2</b>	<b>17,5</b>	<b>12,6</b>
Impôts	-2,0	-0,7	-0,7	-1,3	-0,9
<b>Résultat des activités poursuivies</b>	<b>7,1</b>	<b>14,7</b>	<b>10,5</b>	<b>16,2</b>	<b>11,7</b>
Résultat des activités abandonnées	-0,2	0,9	0,0	0,0	0,0
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>6,9</b>	<b>15,6</b>	<b>10,5</b>	<b>16,2</b>	<b>11,7</b>
<b>Part d'IMMOBEL dans le résultat</b>	<b>6,9</b>	<b>15,6</b>	<b>10,6</b>	<b>16,2</b>	<b>11,7</b>

SITUATION FINANCIÈRE	2008	2009	2010	2011	2012
<b>ACTIFS</b>					
<b>Actifs non courants</b>	<b>15,9</b>	<b>13,2</b>	<b>11,4</b>	<b>5,8</b>	<b>7,7</b>
Immobilisations incorporelles et goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilisations corporelles et immeubles de placement	2,9	3,4	3,6	2,5	3,9
Immobilisations financières	12,7	9,3	7,5	1,3	2,4
Autres	0,3	0,6	0,3	1,0	1,4
<b>Actifs courants</b>	<b>303,3</b>	<b>345,3</b>	<b>292,1</b>	<b>401,0</b>	<b>409,9</b>
Stocks	262,0	260,3	240,8	327,9	359,9
Trésorerie	15,8	67,7	34,2	47,0	26,9
Autres	25,5	17,3	17,1	26,1	23,1
<b>Total des actifs</b>	<b>319,2</b>	<b>358,5</b>	<b>303,5</b>	<b>406,8</b>	<b>417,6</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Capitaux propres totaux</b>	<b>152,7</b>	<b>168,7</b>	<b>172,1</b>	<b>182,8</b>	<b>187,8</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>86,6</b>	<b>69,3</b>	<b>71,9</b>	<b>112,6</b>	<b>136,1</b>
Dettes financières	71,2	58,8	65,6	109,3	135,5
Autres	15,4	10,4	6,3	3,3	0,6
<b>Passifs courants</b>	<b>79,9</b>	<b>120,5</b>	<b>59,4</b>	<b>111,4</b>	<b>93,7</b>
Dettes financières	30,5	44,9	22,5	74,3	51,8
Instruments financiers dérivés	1,5	2,2	1,8	1,8	2,1
Autres	47,9	73,4	35,1	35,2	39,8
<b>Total des capitaux propres et passifs</b>	<b>319,2</b>	<b>358,5</b>	<b>303,5</b>	<b>406,8</b>	<b>417,6</b>

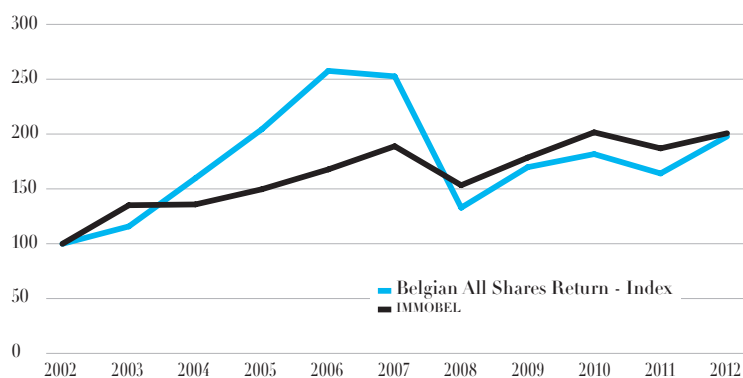
## CHIFFRES CLÉS CONSOLIDÉS

CHIFFRES CLÉS DU GROUPE IMMOBEL (EN MEUR)	2008	2009	2010	2011	2012
Cash-flow <sup>1</sup>	0,7	17,2	8,5	14,0	<b>8,0</b>
Bénéfice net, quote-part du Groupe	6,9	15,6	10,6	16,2	<b>11,7</b>
Capitaux propres, quote-part du Groupe	152,7	168,7	172,2	182,8	<b>187,8</b>
Capitalisation boursière	61,8	101,8	130,2	101,8	<b>116,4</b>

DONNÉES PAR ACTION (EN EUR)	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4 122	4 122	4 122	4 122	<b>4 122</b>
Cash-flow	0,2	4,2	2,1	3,4	<b>1,9</b>
Bénéfice net, part du Groupe	1,7	3,8	2,6	3,9	<b>2,8</b>
Valeur des capitaux propres	37,1	40,9	41,8	44,4	<b>45,6</b>
Dividende ordinaire brut	0,0	2,0	1,25	1,75	<b>1,40</b>
Dividende ordinaire net	0,0	1,5	0,94	1,3125	<b>1,05</b>

RATIOS BOURSIERS	2008	2009	2010	2011	2012
Cours au 31 décembre (EUR)	15,0	24,7	31,6	24,7	<b>28,3</b>
Cours maximum (EUR)	43,4	24,7	32,9	34,0	<b>28,9</b>
Cours minimum (EUR)	11,2	11,0	23,0	23,4	<b>24,2</b>
Cours/valeur nette comptable	0,4	0,6	0,8	0,6	<b>0,6</b>
Rendement brut sur 1 an <sup>2</sup>	-31,7 %	64,8 %	36,0 %	-17,8 %	<b>21,5%</b>
Dividende ordinaire brut/cours	0,0 %	8,1 %	4,0 %	7,1 %	<b>5,0%</b>
Dividende ordinaire net/cours	0,0 %	6,1 %	3,0 %	5,3 %	<b>3,7%</b>

### Comparaison du return d'IMMOBEL au return de la bourse belge sur 10 ans



**11,7** MEUR  
de résultat net consolidé

**360** MEUR  
de projets en portefeuille

- Résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions...) et des produits non encaissés (justes valeur...)
- Rendement brut sur 1 an : (dernier cours de clôture + dividendes et remboursements de capital payés au cours des 12 derniers mois - premier cours de la période)/premier cours de la période

# DÉCLARATION DE GOVERNANCE D'ENTREPRISE

IMMOBEL adhère aux principes de gouvernance d'entreprise contenus dans le Code belge de Gouvernance d'Entreprise publié le 12 mars 2009 (ci-après Code 2009), qui est disponible sur le site Internet de GUBERNA : [www.guberna.be](http://www.guberna.be).

IMMOBEL estime que sa Charte de Gouvernance d'Entreprise ainsi que la présente Déclaration de Gouvernance d'Entreprise reflètent à la fois l'esprit et les prescriptions du Code belge de Gouvernance d'Entreprise.

La Charte de Gouvernance d'Entreprise décrit de manière détaillée la structure de gouvernance de l'entreprise, les politiques et procédures de la Société en matière de gouvernance. Cette Charte peut être consultée sur le site Internet de la Société : [www.immobel.be](http://www.immobel.be).

Cette section du Rapport Annuel comprend des informations concernant la pratique par IMMOBEL des principes de gouvernance au cours de l'exercice écoulé.

## I. Organes de décision (au 31 décembre 2012)

### LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le «curriculum vitae» de chacun des Administrateurs (ou de leur représentant permanent) peut être résumé comme suit :



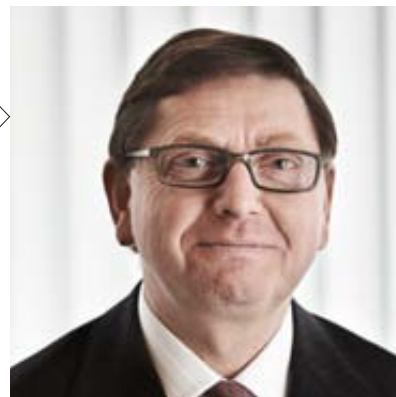
#### ► Baron BUISSE

CMG CBE, 67 ans, après une carrière internationale à Londres où il était Executive Director de BTR Plc et Chief Executive Officer de Vickers Plc, il est actuellement Président de Bekaert, une société du Bel20. Il est à la base du Code Buisse de Corporate Governance à l'attention des entreprises non cotées en bourse. Il est Président du Collège des Censeurs de la Banque Nationale de Belgique et Administrateur ou Président d'autres institutions.



#### ► Gaëtan PIRET<sup>1</sup>

54 ans, a obtenu un diplôme d'Ingénieur de Gestion de l'Université Libre de Bruxelles. Il est PMD 1989 de la Harvard Business School, Fellow Member de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) et Membre de l'IPI. Entré à la Compagnie Immobilière de Belgique en 1992, il en est l'Administrateur Délégué depuis le 29 juin 2007. Il est, en outre, Administrateur de SITQ Les Tours SA (Caisse de Dépôt et Placement du Québec) et Membre du Conseil de Direction de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier).



#### ► Didier BELLENS<sup>2</sup>

57 ans, a obtenu un diplôme en Economie et Administration des Affaires de l'ULB (Ecole de Commerce de Solvay) et est l'Administrateur Délégué de Belgacom depuis mars 2003. Il est également Membre du Comité International NYSE. Précédemment il était CEO de RTL Group et Administrateur Délégué de GBL (Groupe Bruxelles Lambert).







► **Maciej DROZD**

48 ans, est diplômé de la Faculté de Philosophie et de Sociologie et de la Faculté de Management de l'Université de Varsovie. Il a également obtenu un MBA de l'Université de l'Illinois à Urbana-Champaign. Il a rejoint Eastbridge en 1995. Depuis juin 2009, il est Administrateur et CFO d'Eastbridge Group et Membre du Conseil de Surveillance d'EM&F Group. Depuis 2002, il est Membre du Conseil d'Administration et CFO du département Commercial Real Estate d'Eastbridge Group. Précédemment il travaillait comme CFO dans diverses entreprises en Pologne.

► **Dany DWEK**

54 ans, est depuis 1985 actif dans l'immobilier résidentiel, retail et bureaux. Il a initié, développé, géré avec succès, de nombreux projets de développement immobiliers, seul ou en association, notamment avec Interparking et la Société de Développement Régionale de Bruxelles (SDRB), tant en Belgique qu'à l'étranger, en Europe Centrale, ou aux Etats-Unis. Parmi ces différents projets, il est à l'origine des acquisitions depuis 1992, de grands immeubles de bureaux à Manhattan, qui ont été transformés en immeubles résidentiels. Il est par ailleurs actionnaire et Membre du Supervisory Board d'Eastbridge.

► **Maciej DYJAS**

49 ans, est diplômé en Informatique et en Administration des Affaires des Universités de Varsovie et de Stuttgart. Il a rejoint Eastbridge en 1994. Il occupe actuellement le poste de CEO d'Eastbridge Group et de Président d'EM&F Group. Il est responsable de la stratégie de croissance du groupe, de la gestion de ses opérations en Europe et aux Etats-Unis et le maintien des relations avec ses partenaires et investisseurs. Précédemment, il travaillait dans des sociétés de consultation en Europe et aux Etats-Unis. Il est Membre du Cercle d'Affaires polonais, de la Chambre de Commerce germano-polonaise et de l'Association des Allemands en Pologne.



► **Marc GROSMAN**

58 ans, a complété sa Maîtrise de l'Institut Supérieur de Gestion par un MBA de la Harvard Business School, obtenu en 1982. Il est, depuis 1978, cofondateur et CEO de Celio, le numéro 1 du prêt-à-porter masculin en Europe, avec 1.600 magasins dans 65 pays. Depuis 2006, il est actionnaire majoritaire de l'enseigne de prêt-à-porter féminin Jennyfer. Il est également Membre du Conseil de Surveillance d'Eastbridge Sarl et Administrateur de Bata Shoes.



► **Marek MODECKI**

54 ans, a obtenu une Maîtrise en Droit de l'Université de Varsovie et de Hambourg. Il a également étudié le Droit International à l'Institut Max Planck. Il est, depuis 1997, associé chez Concordia, société située à Varsovie et à Bruxelles et spécialisée en transactions M&A et corporate finance en Pologne et en Europe. En 2006-2008, il était Senior Banker pour Concordia Espirito Santo Investment, une joint venture entre Concordia et le groupe portugais Espirito Santo Group. Actuellement il est Membre du Conseil de Surveillance de Pegas Nonwovens SA (République tchèque) et Empik M&F SA.

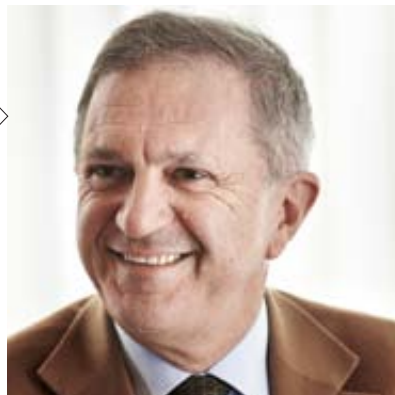


► **Wilfried VERSTRAETE**

54 ans, a étudié les Sciences Economiques à la VUB (Vrije Universiteit Brussel) et obtenu un Master en Management Financier à la VLEKHO Brussel. Il a aussi suivi le programme IEP de l'INSEAD. Il est actuellement Président du Directoire Groupe Euler Hermes, Membre d'Allianz qu'il a rejoint en 2007 en tant que CFO d'Allianz Global Corporate & Specialty. Il a été Président du Directoire de l'assureur de crédit néerlandais Atradius NV de mai 2004 à octobre 2006. Il était, de 1996 à 2004, CFO successivement de Mobistar, Wanadoo et Orange, tous faisant partie du Groupe France Télécom.

► **Laurent WASTEELS**

57 ans, est licencié et Maître en Sciences Economiques et Sociales (FNDP Namur) en 1981. Il a également suivi le programme Entrepreneurial Management de l'Université de Boston. Actuellement il est Administrateur de la Compagnie Européenne de Constructions Immobilières SA et Gérant de Antibes Investissements S.à r.l. Il est également Conseiller Economique et Social du Gouvernement Princier et Consul Honoraire du Royaume de Belgique en Principauté de Monaco, deux mandats publics exercés à Monaco.



1. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Gaëtan PIRET agit en qualité de représentant permanent de la société GAETAN PIRET sprl.
2. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Didier BELLENS agit en qualité de représentant permanent de la société ARSEMA sprl.

## Composition du Conseil d'Administration

NOM	FONCTION	DATE PREMIÈRE NOMINATION	FIN MANDAT	ADRESSE PROFESSIONNELLE
<b>Baron BUYASSE</b>	Président du Conseil (Indépendant)	13 novembre 2007	2016	c/o Bekaert SA, Diamant Building, Boulevard Auguste Reyers 80 1030 Bruxelles
<b>Gaëtan PIRET<sup>1</sup></b>	Administrateur Délégué	10 mai 1995	2015	Rue de la Régence, 58 1000 Bruxelles
<b>Didier BELLENS<sup>2</sup></b>	Administrateur (Indépendant)	29 août 2007	2015	c/o Belgacom SA Boulevard du Roi Albert II 27 1030 Bruxelles
<b>Maciej DROZD</b>	Administrateur	8 septembre 2010	2013	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 rue Marszałkowska, PL-00-017 Varsovie (Pologne)
<b>Dany DWEK</b>	Administrateur	24 mai 2012	2016	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 rue Marszałkowska, PL-00-017 Varsovie (Pologne)
<b>Maciej DYJAS</b>	Administrateur	8 septembre 2010	2014	c/o Eastbridge Group, c/o Global Asset Management Sp. z o.o., 104/122 rue Marszałkowska, PL-00-017 Varsovie (Pologne)
<b>Marc GROSMAN</b>	Administrateur	8 septembre 2010	2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium Place Marcel Broodthaers 8b2 1060 Bruxelles
<b>Marek MODECKI</b>	Administrateur (Indépendant)	8 septembre 2010	2015	c/o Concordia Sp. z o.o. Aleje Jerozolimskie 65/79 PL-00-697 Varsovie (Pologne)
<b>Wilfried VERSTRAETE</b>	Administrateur (Indépendant)	29 août 2007	2015	c/o Euler Hermes SA 1 rue Euler F-75008 Paris (France)
<b>Laurent WASTEELS</b>	Administrateur (Indépendant)	8 septembre 2010	2015	c/o Wasteels S.à r.l. 5 allée Guillaume Apollinaire MC-98000 Monaco

1. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Gaëtan PIRET agit en qualité de représentant permanent de la société GAETAN PIRET sprl.

2. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Didier BELLENS agit en qualité de représentant permanent de la société ARSEMA sprl.

## Rapport d'activités

L'article 18 des Statuts dispose que le Conseil d'Administration est convoqué par le Président du Conseil, par l'Administrateur Délégué ou par deux Administrateurs.

En principe, il se réunit au moins trois fois par an (en mars, en août et en décembre). Des réunions supplémentaires peuvent être organisées à tout moment moyennant des délais de convocation raisonnables. Cette fréquence permet entre autres d'examiner les comptes semestriels (en août), annuels (en mars) ainsi que les budgets (en décembre). En 2012, il s'est réuni à six reprises.

En matière de diversité des sexes, le Conseil d'Administration d'IMMOBEL va concentrer ses efforts sur ce sujet au courant des prochaines années étant donné que la loi ne devrait s'appliquer à son Conseil d'Administration au plus tôt qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, voire même 2019. A cette fin un Comité s'est déjà réuni en 2012. Lors de ce Comité, il a été décidé de proposer au Conseil d'Administration une réflexion quant à son évolution future et ses implications pour IMMOBEL.

## **LES COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **Le Comité d'Audit & Financier**

Le Comité d'Audit & Financier (ci-après dénommé «CAF») assiste le Conseil d'Administration notamment en matière, d'une part, de surveillance des rapports financiers et informations financières destinées aux actionnaires et aux tiers, et de la qualité du contrôle interne et de la gestion des risques, et d'autre part, de suivi des devoirs accomplis par les commissaires, et de la trésorerie et du financement de la Société.

Le CAF est composé de trois Administrateurs au moins qui n'ont pas de compétences exécutives au sein d'IMMOBEL ; la majorité des Membres de ce Comité est composée d'Administrateurs indépendants et au moins un Membre de ce Comité est compétent en matière de comptabilité et d'audit.

Les Membres du CAF et son Président sont nommés par le Conseil d'Administration pour une durée maximum de quatre ans.

### **Composition :**

Wilfried VERSTRAETE, Président,  
Didier BELLENS et  
Maciej DROZD, Membres.

En 2012, le CAF s'est réuni quatre fois sur convocation de son Président.

### **Le Comité de Rémunération & de Nomination**

Le Comité de Rémunération & de Nomination (ci-après dénommé «CRN») a pour mission principale de formuler des propositions au Conseil d'Administration en matière de rémunération (éléments de la rémunération des Administrateurs, des Membres du Comité de Gestion et du Comité Exécutif, des dirigeants et des personnes chargées de la gestion journalière ; politique d'actionariat des salariés, ...) et en matière de nominations (nomination ou réélection de Membres des Comités, ...). Le CRN, en application de la Loi concernant le Gouvernement d'Entreprise du 6 avril 2010, prépare le Rapport de Rémunération que le Conseil d'Administration insère dans la Déclaration de Gouvernance d'Entreprise qui sera commenté lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires (voir infra p. 86).

Le CRN est composé uniquement d'Administrateurs non exécutifs, dont une majorité d'Administrateurs indépendants et possédant l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

L'Administrateur Délégué prend part aux réunions du CRN avec voix consultative lorsque ce Comité traite de la rémunération des autres Administrateurs exécutifs, des autres Membres du Comité de Gestion ainsi que des autres Membres du Comité Exécutif.

Les Membres du CRN et son Président sont nommés par le Conseil d'Administration pour une durée maximum de quatre ans.

### **Composition :**

Didier BELLENS, Président,  
Dany DWEK,  
Marek MODECKI et  
Laurent WASTEELS, Membres.

En 2012, le CRN s'est réuni quatre fois sur convocation de son Président.

### **Le Comité d'Investissements & de Gestion des Actifs**

Le Comité d'Investissements & de Gestion des Actifs (ci-après dénommé «CIGA») assiste le Conseil d'Administration dans la gestion stratégique de tout actif d'IMMOBEL excédant une valeur de 5 MEUR et dans l'identification et la compréhension des défis stratégiques de nouveaux projets immobiliers potentiels excédant 5 MEUR.

Le CIGA est composé de trois Administrateurs au moins, dont l'Administrateur Délégué.

Les Membres du CIGA sont nommés par le Conseil d'Administration pour une durée maximum de quatre ans. L'Administrateur Délégué est le Président du CIGA.

### **Composition :**

Gaëtan PIRET, Président,  
Dany DWEK,  
Maciej DYJAS,  
Marc GROSMAN et  
Wilfried VERSTRAETE, Membres.

En 2012, le CIGA s'est réuni quatre fois sur convocation de son Président.

## LE COMITÉ DE GESTION

Le Comité de Gestion a principalement pour rôle :

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

### Composition :

Gaëtan PIRET, Président,  
Philippe HELLEPUTTE,  
Christian KARKAN et  
Philippe OPSOMER, Membres.

Il n'y a aucun lien de parenté entre les Membres du Comité de Gestion.

En 2012, le Comité de Gestion s'est réuni quatre fois sur convocation de son Président.

Les curriculum vitae des Membres du Comité de Gestion peuvent être résumés comme suit :

## LE COMITÉ EXÉCUTIF

Le Comité Exécutif a pour rôle de mettre en place un système de contrôle interne et de gestion des risques efficaces ainsi que d'assurer la gestion journalière des activités. Il élabore et met en œuvre les politiques d'IMMOBEL que l'Administrateur Délégué estime relever des compétences du Comité Exécutif.

Sous la responsabilité de l'Administrateur Délégué, il :

- donne direction, conseils et support aux différentes filiales et départements d'IMMOBEL,
- gère et organise les fonctions de support au sein d'IMMOBEL couvrant les domaines tels que les ressources humaines, les matières juridiques, fiscales, comptables et financières.

### Composition :

Gaëtan PIRET, Président,  
Pierre DELHAISE<sup>1</sup>,  
Bartłomiej HOFMAN<sup>2</sup>,  
Philippe HELLEPUTTE<sup>3</sup>,  
Christian KARKAN<sup>4</sup>,  
Sophie LAMBRIGHS<sup>5</sup>,  
Jean-Louis MAZY<sup>6</sup>,  
Joëlle MICHA<sup>7</sup>,  
Paul MUYLDERMANS<sup>8</sup> et  
Philippe OPSOMER<sup>9</sup>, Membres.

Il n'y a aucun lien de parenté entre les Membres du Comité Exécutif.

Les curriculum vitae des Membres du Comité de Gestion et du Comité Exécutif peuvent être résumés comme suit :

1. Head of Legal Services, il assure le Secrétariat du Comité Exécutif.
2. Head of IMMOBEL POLAND
3. Head of Landbanking
4. Représentant permanent de REALEYDE DEVELOPMENT sprl ; Head of Development
5. Depuis le 7 janvier 2013 ; Représentant permanent de ZOU2 sprl ; Advisor
6. Représentant permanent de JEAN-LOUIS MAZY sprl ; Advisor
7. Représentant permanent de JOMI sprl ; Head of Corporate Affairs ; Elle assure le Secrétariat Général du Conseil d'Administration et des Comités d'IMMOBEL, ainsi que de ses filiales. Elle est également Compliance Officer d'IMMOBEL.
8. Représentant permanent de PAUL MUYLDERMANS sprl ; Head of Project Management
9. Représentant permanent de ASAP CONSULTING sprl ; Head of Finance ; Il assure également le Secrétariat du Comité de Gestion



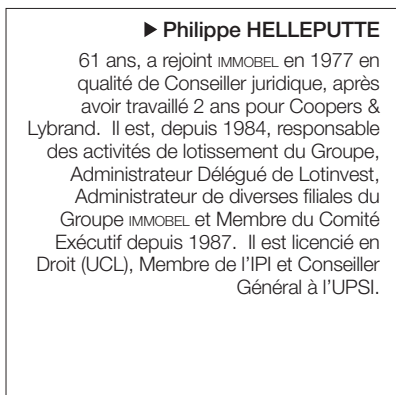
### ► Gaëtan PIRET

54 ans, a obtenu un diplôme d'Ingénieur de Gestion de l'Université Libre de Bruxelles. Il est PMD 1989 de la Harvard Business School, Fellow Member de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) et Membre de l'IPI. Entré à la Compagnie Immobilière de Belgique en 1992, il en est l'Administrateur Délégué depuis le 29 juin 2007. Il est, en outre, Administrateur de SITQ Les Tours SA (Caisse de Dépôt et Placement du Québec) et Membre du Conseil de Direction de l'UPSI (Union Professionnelle du Secteur Immobilier).



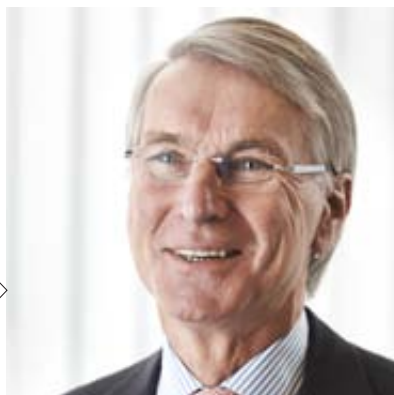
### ► Pierre DELHAISE

62 ans, a rejoint IMMOBEL en 1984 en qualité de Juriste d'Entreprise après avoir travaillé au sein de l'étude du Notaire Marc Bernaerts à Bruxelles pendant 7 ans. Il est actuellement Head of Legal Services d'IMMOBEL et est Membre de l'Institut des Juristes d'Entreprises. Il est licencié en Droit (RUG) et titulaire d'une Licence en Notariat (VUB) et d'une Licence en Droit Européen (ULB). Il est également titulaire d'un Common Law certificate de St. Catherine's College (Cambridge).



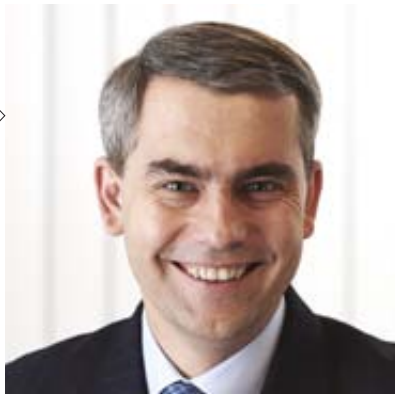
### ► Philippe HELLEPUTTE

61 ans, a rejoint IMMOBEL en 1977 en qualité de Conseiller juridique, après avoir travaillé 2 ans pour Coopers & Lybrand. Il est, depuis 1984, responsable des activités de lotissement du Groupe, Administrateur Délégué de Lotinvest, Administrateur de diverses filiales du Groupe IMMOBEL et Membre du Comité Exécutif depuis 1987. Il est licencié en Droit (UCL), Membre de l'IPI et Conseiller Général à l'UPSI.



► **Bartłomiej HOFMAN**

38 ans, a rejoint le Groupe en 2011 en qualité de responsable de la filiale polonaise (Head of IMMOBEL POLAND) et est Membre du RICS. Avant de rejoindre IMMOBEL il a travaillé, à partir de 1999, chez Knight Frank et DTZ, spécialisés dans le secteur des bureaux, et depuis 2005, en qualité d'Administrateur Délégué du fonds d'investissement autrichien Europolis. Il est titulaire d'une Licence en Relations Internationales de l'Université de Varsovie et d'un Post Graduat en Evaluation de Biens (Warsaw Technical University).



► **Christian KARKAN**

49 ans, Membre de l'IPI et du RICS, a rejoint IMMOBEL en qualité de Head of Development en 2009. Il a démarré sa carrière en 1986 chez Healey & Baker (actuellement Cushman & Wakefield) où il était agent spécialisé en bureaux, locations et investissements. Entre 1989 et 1993 il était en charge des projets immobiliers chez Fibelaf. En 1995 il est devenu Associé chez Cushman & Wakefield et Equity Partner en 2000 lorsqu'il est devenu responsable de l'équipe des investissements. Il a étudié le Marketing à l'EPHEC et est titulaire d'un diplôme en Gestion d'Entreprises.

► **Sophie LAMBRIGHS**

41 ans, a rejoint IMMOBEL en janvier 2013 en qualité de Conseiller et Membre du Comité Exécutif. Elle a démarré sa carrière dans la construction, exerçant des fonctions liées à la conception de bâtiments et ouvrages d'art, à Bruxelles et à Paris. En 2003, elle a rejoint le département immobilier d'AXA Belgium, comme Project Manager puis comme Investment Manager. Elle a également été Administrateur de la sicafi Retail Estates et Membre du Comité d'Investissement de Home Invest. Elle est titulaire d'un diplôme d'Ingénieur Civil en Constructions (ULB) et d'un Executive Master in Management (Solvay Brussels School).



► **Jean-Louis MAZY**

57 ans, a rejoint IMMOBEL en 2001 en qualité de Conseiller et ensuite de Membre du Comité Exécutif. Précédemment, il a été Membre du Comité Exécutif de la sicafi Cibix SCA (de 1999 à 2001). Il a débuté sa vie professionnelle comme Inspecteur des Finances (1979 à 1996). Ensuite, il fut CFO du Groupe P&V (de 1990 à 1997). Il est titulaire d'une Licence en Sciences Economiques (ULB) et d'un Advanced Management Program (Harvard Business School).



► **Joëlle MICHA**

43 ans, était en 2000 Secrétaire Générale de la sicafi Cibix (Reit). Puis, depuis 2007, Head of Corporate Affairs et Compliance Officer d'IMMOBEL. Auparavant elle était Avocate chez Loeff Claeys Verbeke (actuel Allen & Overy), puis Fondée de Pouvoirs dans une banque privée, ensuite elle a travaillé auprès de la FSMA au sein du département Surveillance des marchés. Elle est titulaire d'une Licence en Droit (UCL), d'une Licence en Droit Fiscal (HEC-Liège) et a obtenu le certificat «Certified European Financial Analyst» (ABAF). Elle est également Administrateur de sociétés en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.



► **Paul MUYLDERMANS**

58 ans, a rejoint IMMOBEL en 2002 en qualité de Head of Project Management. Précédemment il était Directeur Commercial chez Valens (Groupe Eiffage). Il est Ingénieur Civil (KUL) et titulaire d'un Post Graduat de la RUG. Il est également AMP 1997 de l'INSEAD et «Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)».



► **Philippe OPSOMER**

50 ans, a rejoint IMMOBEL en tant que CFO en 2007. Après avoir démarré sa carrière dans le secteur bancaire, il a rejoint Nestlé Belgique en avril 1989 où il a passé 9 ans au sein des départements Finance, Audit, IT et Logistique. En novembre 1997 il a rejoint Econocom Belux, groupe dans lequel il a exercé diverses fonctions de senior management durant 10 années, tant pour le Belux que pour la France, en matière de Finance, Operations et IT. Il a quitté Econocom en novembre 2007 (en qualité de CFO, Products & Services Benelux). Il est Ingénieur de Gestion (Solvay Business School 1987).



## II. Contrôle interne et gestion des risques

Le cadre législatif belge pour la gestion de contrôle interne et de gestion des risques est régi par la Loi du 17 décembre 2008 (application de la Directive Européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises), la Loi de Gouvernement d'Entreprise du 6 avril 2010 (Loi GE) et le Code 2009.

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

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

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq éléments :

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

### ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

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

#### Une définition précise des objectifs de la Société :

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

#### Une définition des rôles des organes de décision :

IMMOBEL dispose d'un Conseil d'Administration, d'un CIGA, d'un CAF, d'un CRN, d'un Comité de Gestion ainsi que d'un Comité Exécutif.

La responsabilité de la définition de la stratégie d'IMMOBEL et du contrôle de la conduite des affaires incombe avant tout au Conseil d'Administration. Les principales prérogatives des Comités ont été abordées plus haut sous la rubrique «Organes de décision».

#### Une culture de risque :

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

#### L'application des normes d'éthique et d'intégrité :

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

#### Des mesures adaptées afin d'assurer un niveau de compétence :

- Compétence des Administrateurs : étant donné leur expérience, les Administrateurs disposent des compétences et qualifications nécessaires pour assumer leurs responsabilités et ce, notamment en matière de finance, de comptabilité, d'investissement et de politique de rémunération.
- Compétence des Membres du Comité de Gestion, des Membres du Comité Exécutif ainsi que des autres collaborateurs : un processus de recrutement adapté aux profils recherchés, des formations adéquates ainsi qu'une politique de rémunération et d'évaluation

basée sur la réalisation d'objectifs réalistes et mesurables permettent d'assurer la compétence des collaborateurs d'IMMOBEL. Une procédure abordant la politique de rémunération des Administrateurs et des Membres du Comité de Gestion et du Comité Exécutif : IMMOBEL a mis en place une procédure de rémunération conforme aux exigences de la Loi GE du 6 avril 2010.

### ANALYSE DE RISQUES

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

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

### ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Les activités de contrôle correspondent aux règles et procédures mises en œuvre pour traiter les principaux risques identifiés. Parmi les principales règles et procédures définies au sein d'IMMOBEL, signalons :

- La mise en place systématique d'une «étude de faisabilité» permettant un suivi de la marge des projets qui est analysée par le gestionnaire du projet, le Head of Development et le Head of Finance. Notons que pour tous projets d'investissements supérieurs à 5 MEUR, l'étude de faisabilité est également présentée au CIGA.
- La revue des écarts entre le budget et le réalisé effectuée au moins deux fois par an par le Head of Finance. Toutes différences significatives observées sont présentées au Comité de Gestion et/ou au Comité Exécutif ainsi qu'au CAF.
- Le suivi de la trésorerie et des besoins futurs de trésorerie font l'objet de rapports réguliers aux organes de Direction et au CAF.

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

#### **INFORMATION ET COMMUNICATION**

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

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

La comptabilité est, pour la grande majorité des entités du Groupe IMMOBEL, externalisée auprès d'une société spécialisée dans les services financiers. La comptabilité est tenue sur l'ERP d'IMMOBEL, le progiciel de gestion intégrée Navision. Le département financier d'IMMOBEL reste toutefois en charge du processus de clôture et de l'établissement du Rapport Annuel, des Etats Financiers Consolidés établis selon les normes IFRS et des Comptes Annuels. La communication aux membres du personnel et aux différents collaborateurs d'IMMOBEL est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose principalement sur des réunions de travail, des communications verbales faites

par la direction à l'ensemble du personnel ou encore l'envoi par courrier électronique d'une communication interne signée par l'Administrateur Délégué.

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

#### **SURVEILLANCE ET MONITORING**

Le CAF est responsable de la surveillance du contrôle interne. Etant donné la taille et les activités de la Société et du Groupe, il n'estime pas nécessaire de créer une fonction d'audit interne pour l'assister dans cette mission.

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

Si la nature et la taille des activités du Groupe venaient à changer, le CAF réexaminerait la nécessité de faire appel à un auditeur interne.

### **III. Règlementations et procédures**

#### **TRANSACTIONS ET AUTRES RELATIONS CONTRACTUELLES ENTRE LA SOCIÉTÉ, Y COMPRIS LES SOCIÉTÉS LIÉES, LES ADMINISTRATEURS, LES MEMBRES DU COMITÉ DE GESTION, LES MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF ET DES AUTRES COLLABORATEURS**

Durant l'année 2012, les Administrateurs ont recouru deux fois à la procédure applicable en cas de conflit d'intérêts, telle que prévue par les articles 523 et 524 du Code des Sociétés et décrite dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise. Ainsi, il y a eu une transaction entre d'une part le Groupe IMMOBEL et, d'autre part, un Membre du Comité de Gestion qui a fait l'objet de l'application de la procédure susmentionnée. L'article 524 § 5 C. Soc. a, quant à lui, été appliqué à une reprise par soucis de prudence dans le cadre d'opérations envisagées entre filiales (sociétés liées) d'IMMOBEL.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

#### **APPRÉCIATION DES MESURES PRISES PAR LA SOCIÉTÉ DANS LE CADRE DE LA DIRECTIVE RELATIVE AUX OPÉRATIONS D'INITIÉS ET AUX MANIPULATIONS DU MARCHÉ**

La Charte de Gouvernance d'Entreprise prévoit des règles dans son Code de Bonne Conduite, qui sont destinées à prévenir les abus de marché, applicables aux Administrateurs, aux dirigeants effectifs et à toute autre personne susceptible de disposer d'informations privilégiées en raison de son implication dans la préparation d'une opération déterminée.

Ces règles ont été complétées par une communication interne reprenant les principales obligations légales en la matière, en tenant compte notamment de l'Arrêté Royal du 5 mars 2006 relatif aux abus de marché, en vue de sensibiliser les intéressés à leurs obligations.



**Philippe Garin & Frédéric Hovine**

Le Compliance Officer est chargé de veiller au respect desdites règles afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié. Ainsi, il établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations privilégiées ou susceptibles d'en disposer et qui savent ou ne peuvent raisonnablement ignorer le caractère privilégié de cette information.

Lorsque ces personnes envisagent de réaliser des opérations sur des titres émis par IMMOBEL, elles doivent aviser préalablement par écrit ou par courrier électronique le Compliance Officer de l'intention de réaliser l'opération. Dans les 5 jours ouvrables de la réception de cet avis préalable, le Compliance Officer informera ces personnes s'il existe des raisons de penser que l'opération envisagée constitue un délit d'initié. Le cas échéant, il sera déconseillé de réaliser cette opération. Ces personnes doivent notifier à la FSMA les opérations effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société dans les cinq jours ouvrables suivant l'exécution de l'opération concernée, cette notification pouvant cependant, conformément à la loi, être reportée aussi longtemps que le montant total des opérations effectuées durant l'année civile en cours ne dépasse pas le seuil de 5.000 EUR.

Pendant des périodes dites «interdites», il est interdit à ces personnes d'effectuer des opérations sur les titres d'IMMOBEL.

Durant l'exercice écoulé, les fonctions de Compliance Officer d'IMMOBEL ont été assurées par Madame Joëlle Micha, Head of Corporate Affairs.

L'application des règles précitées n'a donné lieu à aucune difficulté.

## PROCÉDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Le Conseil d'Administration d'IMMOBEL déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir une influence impor-

tante, ou l'auraient eue dans un passé récent, sur la position financière ou la rentabilité de la Société et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer ces interventions gouvernementales, procès ou arbitrage.

## IV. Informations sur le capital social

31 DÉCEMBRE 2012	NOMBRE	DROITS DEVOTE Y AFFÉRENT
Actions ordinaires	4 121 987	4 121 987

### STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

En exécution de l'article 29 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations dans des émetteurs dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé, IMMOBEL a été informée par les Actionnaires suivants qu'ils détenaient la participation suivante (au 7 mars 2013) :

ACTIONNAIRES	NOMBRE	DROITS DEVOTE Y AFFÉRENT
CRESIDA INVESTMENT S.à r.l. ayant son siège social à L-1469 Luxembourg, Rue Ermesinde 67	1 030 484	24,99 %
JER AUDREY S.à r.l. ayant son siège social à L-1931 Luxembourg, Avenue de la Liberté 41	228 081	5,53 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV <sup>1</sup> ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06 %

1. Organisme de placement collectif



### **ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE EN CAS D'OPA SUR LES TITRES DE LA SOCIÉTÉ**

L'Assemblée Générale des Actionnaires a autorisé le 19 novembre 2007 le Conseil d'Administration à augmenter le capital social dans le cadre du capital autorisé en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 50.000.000 EUR aux dates et suivant les modalités à fixer par le Conseil d'Administration et ce, pendant un terme de 5 années à compter de la publication de la présente autorisation aux annexes du Moniteur belge. Cette autorisation est venue à expiration le 7 décembre 2012. Il sera proposé à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire de renouveler cette autorisation.

La société peut acquérir ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par la loi. Le Conseil d'Administration est autorisé à aliéner en bourse ou hors bourse les actions de la société acquises par cette dernière, aux conditions qu'il détermine, sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale, conformément à la loi.

Par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir et à aliéner des actions de la Société lorsque cette acquisition ou cette aliénation est nécessaire pour éviter à la Société un dommage grave et imminent. Cette autorisation est consentie pour une période de trois (3) ans à dater de la publication de cette autorisation aux annexes du Moniteur belge. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article

627 du C. Soc. Le Conseil d'Administration est autorisé à annuler les actions ainsi acquises par la Société, à faire constater cette annulation par acte notarié et à adapter et coordonner les Statuts afin de les mettre en conformité avec les décisions prises.

En outre, par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011, le Conseil d'Administration est autorisé à acquérir des actions de la Société à concurrence de maximum vingt pour cent (20 %) des actions émises, à un prix unitaire qui ne pourra être inférieur à dix (10) EUR ni supérieur de plus de vingt pour cent (20 %) au cours de clôture le plus élevé des vingt derniers jours de cotation de l'action de la Société sur Euronext Bruxelles précédant l'acquisition. Cette autorisation est consentie pour une période de cinq (5) ans à dater de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 avril 2011. Cette autorisation est également valable pour l'acquisition d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du C. Soc. Le Conseil d'Administration est autorisé à annuler les actions ainsi acquises par la Société, à faire constater cette annulation par acte notarié et à adapter et coordonner les Statuts afin de les mettre en conformité avec les décisions prises.

Les règles applicables à la nomination et au remplacement des Administrateurs ainsi qu'à la modification des Statuts de la Société sont celles prévues par le C. Soc.

Les clauses de changement de contrôle figurant dans des conventions de crédit conclues avec des institutions financières ont été approuvées par l'Assemblée Générale du 24 mai 2012, conformément à l'article 556 du C. Soc.

## **V. Autres intervenants**

### **COMMISSAIRE**

Le Commissaire est Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représenté par M. Laurent Boxus, qui a établi son siège social à 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. Les honoraires fixes du Commissaire Deloitte Reviseurs d'Entreprises pour l'examen et la révision des comptes statutaires et consolidés d'IMMOBEL se sont élevés à 65.000 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 125.500 EUR (hors TVA).

### **AGENT PAYEUR CENTRALISATEUR**

Fortis Banque est l'Agent Payeur Centralisateur d'IMMOBEL pour une durée indéterminée. La rémunération est une commission calculée comme suit :

- Coupons et revenus sur titres présentés physiquement : 4,00 % du montant net du coupon + 0,10 EUR par coupure de coupon + TVA
- Coupons et revenus de titres présentés en compte-titres : 0,20 % du montant net du coupon + TVA

# ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN BELGIQUE

## Le marché immobilier de bureaux en Belgique en 2012 et perspectives pour 2013<sup>1</sup>

### Marché locatif

BRUXELLES	2011	2012	PERSPECTIVES 12 MOIS
Stock (en million de m <sup>2</sup> )	13,0	13,1	→
Prise en occupation totale (en m <sup>2</sup> )	350 000	423 000	→
Taux de disponibilité (en %)	11,1	10,4	↘
CBD (en %)	6,8	6,2	↘
Hors CBD (en %)	18,8	17,6	↘
Livraisons (en m <sup>2</sup> )	111 000	85 000	↗
Loyer haut de gamme (en EUR/m <sup>2</sup> /an)	300	285	→
Loyer du quartile supérieur (en EUR/m <sup>2</sup> /an)	222	219	→
Moyenne pondérée des loyers (en EUR/m <sup>2</sup> /an)	171	172	→

### Marché des investissements – volume d'investissement (en MEUR)

BRUXELLES	2011	2012	MOYENNE À 10 ANS	TENDANCE 2013
Bureaux	1 077	857	1 570	↗
Industriels	255	191	201	→
Retail	295	755	491	→
Maisons de repos	135	302	134	↘
Autres	82	94	126	→
<b>Total</b>	<b>1 850</b>	<b>2 200</b>	<b>2 700</b>	<b>→</b>

1. Source : Jones Lang LaSalle

### Bruxelles

Le marché locatif des bureaux à Bruxelles tend vers un certain équilibre, avec une diminution constante de la vacance locative grâce à un rebond de l'activité des occupants, en particulier depuis l'été 2012. Le recul de la disponibilité touche tous les quartiers, en particulier au CBD où le taux de disponibilité a atteint 6,2 %. Le climat économique n'a jusqu'ici pas été propice à la multiplication de développements à risque, aussi la hausse de la demande induit-elle une diminution de l'offre de surfaces neuves, qui n'est pas ou peu renouvelée. Bien qu'en recul ces derniers trimestres, la disponibilité reste cependant élevée dans les quartiers décentralisés et en périphérie. La reprise de l'activité sur le marché locatif augure d'une confirmation de la baisse de la disponibilité dans ces quartiers, de même que la tendance à la reconversion d'immeubles structurellement vides en d'autres fonctions.

Le volume d'investissement pour tous types d'immeubles a augmenté de 20 % à environ 2,21 milliards EUR en 2012, soit un niveau supérieur à la moyenne des 5 dernières années qui s'établit à 1,8 milliard EUR. Le marché de l'investissement s'est nettement polarisé, avec d'un côté une

demande élevée pour des produits d'investissements procurant des flux de revenus sécurisés et avec un risque perçu comme étant bas (tels que des bureaux loués à long terme et des «shopping centres» bien établis), et d'un autre côté la demande pour des biens secondaires avec un potentiel de redéveloppement en d'autres fonctions a connu une embellie notable et une liquidité accrue. Entre ces extrêmes, la demande a été faible et la liquidité réduite.

### PRISE EN OCCUPATION

Le marché locatif de bureaux à Bruxelles s'est sensiblement amélioré en 2012 avec un total de 423.000 m<sup>2</sup> de transactions, soit 21 % de plus qu'en 2011. Ce chiffre reste légèrement en dessous de la moyenne à 5 ans, mais illustre le rebond du marché dans un contexte économique cependant difficile. Ce sont surtout les «corporates» qui ont soutenu le marché, avec une contribution de 68 % à la prise en occupation totale, et en particulier avec plusieurs transactions de grande taille en périphérie, dont la pré-location par Deloitte de 34.000 m<sup>2</sup> au projet *Gateway* à l'aéroport de Bruxelles-National. L'Europe a également été très active avec un volume de 85.000 m<sup>2</sup>, réparti sur plusieurs grands immeubles au Quartier Léopold et à l'Espace Nord. Les administrations belges ont été virtuellement absentes du marché locatif en 2012, notamment en raison des mesures d'austérité imposées par les contraintes budgétaires. La principale transaction des administrations belges a été la prélocation de 12.000 m<sup>2</sup> dans *Belair*.

### DISPONIBILITÉ & OFFRE

La phase descendante du taux de disponibilité a été amplifiée en 2012, alors que celui-ci était de 11,1 % à la fin 2011. Il a graduellement diminué vers 10,4 % au 4<sup>ème</sup> trimestre



*«Les taux d'intérêts historiquement bas et l'aversion aux risques manifestés par de très nombreux investisseurs ont confirmé l'attrait pour les investissements immobiliers loués à long terme.»*

► Gaétan Clermont  
CEO Belgium, Luxembourg & Switzerland – CBRE

2012. La dichotomie entre le CBD et le décentralisé reste très importante, bien que la disponibilité soit en recul dans les deux zones. Dans le CBD, la disponibilité a reculé de 6,8 % fin 2011, à 6,2 % un an plus tard, et elle devrait encore reculer en 2013. Hors CBD, la disponibilité est passée de 18,8 % à 17,6 %, notamment en raison de la forte activité sur le marché locatif en périphérie ainsi que la reconversion d'immeuble de bureaux en d'autres fonctions dans le décentralisé. Environ 165.000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux ont été soustraites du stock en 2012 suite à leur reconversion, en nette hausse par rapport aux 118.000 m<sup>2</sup> de 2011. Cette tendance à la réaffectation de bureaux structurellement vides devrait encore perdurer selon nous.

### LOYERS

En 2012, les loyers faciaux sont restés relativement stables, illustrés par le niveau quasi inchangé des loyers du quartile supérieur, ainsi que de la moyenne pondérée des loyers. Les loyers haut de gamme pour des bâtiments exceptionnels ont par contre pour la seconde année consécutive légèrement baissé, de 300 EUR/m<sup>2</sup>/an à 285 EUR/m<sup>2</sup>/an.

Les avantages accordés restent élevés et l'analyse d'une sélection de transactions réalisées au cours de l'année écoulée, révèle un delta moyen de 15 à 25 % entre les loyers nominaux et les loyers économiques, avec une tendance à la stabilisation dans les quartiers hors CBD et les prémisses d'une diminution dans le CBD.

### PERSPECTIVES

La demande des institutions Européennes ainsi que du secteur public belge devrait maintenir l'activité du marché locatif à un niveau similaire à celui de 2012. La faiblesse des livraisons spéculatives devrait impliquer un nouveau recul de la disponibilité tant dans le CBD qu'en dehors.

La mobilité et l'accessibilité par des moyens de transports en commun performants sont des facteurs clés dans le choix des entreprises en cas de relocalisation. L'attention est également portée sur l'efficacité des espaces de travail, aussi la surface moyenne par employé est-elle en diminution, le recours à l'open space tend à se généraliser chez une plus grande variété d'occupants, et la solution de flex-desk est envisagée par un nombre croissant d'entreprises.

## VOLUME D'INVESTISSEMENT

Le volume total d'investissement en Belgique pour l'année 2012 a atteint approximativement 2,2 milliards EUR, une augmentation de 20 % par rapport à 2011. Le secteur du «retail» a connu une activité en nette hausse et au-delà de la moyenne à 10 ans, tandis que les bureaux ont enregistré un recul sensible, de même que le secteur industriel. Les maisons de repos sont désormais considérées comme une classe d'actif à part entière ; ce secteur a connu une forte augmentation en 2012 et les volumes sont mêmes supérieurs à ceux du secteur industriel.

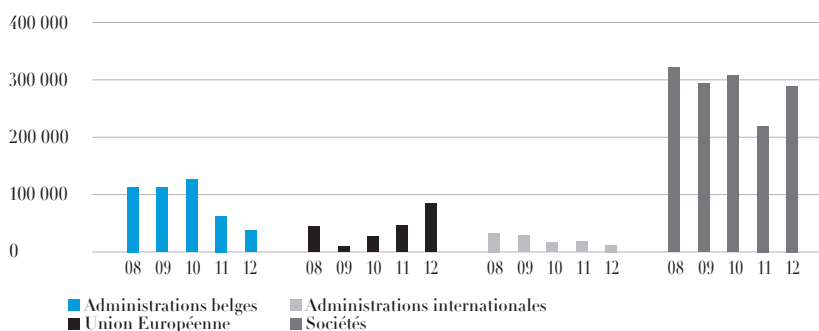
Les investisseurs belges (69 %) représentent toujours la part du lion du volume total d'investissement. Les investisseurs institutionnels, particulièrement les compagnies d'assurance, ont été actifs dans le secteur des produits «core», surtout des bureaux mais aussi des maisons de repos dont ils ont été les principaux acquéreurs. Les investisseurs privés et les promoteurs ont été actifs dans des acquisitions plus opportunistes, tant dans le «retail» que les bureaux, ou des transactions de redéveloppement.

## RENDEMENT

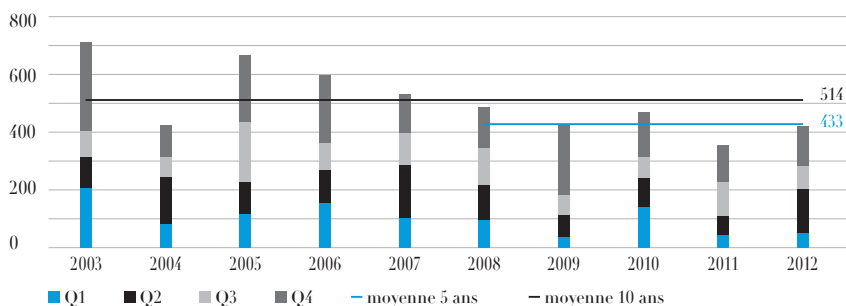
Les rendements pour des bureaux haut de gamme avec des baux standards demeurent stables à 6-6,5 % dans le CBD, bien que la disponibilité de produits «prime» soit encore limitée. Hors CBD, la demande de la part d'investisseurs spécialisés est en recul, avec pour conséquence une hausse des rendements à 7,25-7,50 %. Les rendements pour les immeubles de bureaux avec des baux de longue durée sont restés stables aux alentours de 5,25 %.

Les rendements pour les biens industriels haut de gamme sont restés stables à 7 %.

## Évolution de la prise en occupation à Bruxelles par secteur



## Take-up par trimestre (en milliers de m<sup>2</sup>)



Les rendements pour les immeubles commerciaux sont restés bas suite à une forte concurrence entre investisseurs pour tous les types de produits haut de gamme, tant pour les «shopping centres» que pour le «high street». La demande d'investisseurs privés pour des biens «high street» situés aux meilleurs endroits reste très ferme et les rendements se sont tassés jusqu'à 4,25 %. En 2012, plusieurs transactions de grande taille ont porté sur des «shopping centres» bien situés. Les rendements sont stables et se situent entre 5 et 5,25 %.

Il subsiste toujours un monde de différence entre le «retail» qui a déjà démontré sa force de frappe et des

produits plus spéculatifs qui n'ont pas encore démontré qu'ils peuvent aligner de solides performances dans le temps. En raison de la législation entourant les baux commerciaux en Belgique, le revenu sur les produits n'est garanti que par le succès de la localisation, qu'il s'agisse de «high street», «shopping centre» ou «retail park».

Le marché des maisons de repos et sa liquidité sont assez récents ; nous estimons les rendements entre 5 % et 6,50 %.

## PERSPECTIVES 2013

Nous pensons que les investissements dans le secteur des bureaux repartiront à la hausse en 2013, tan-

dis que les secteurs industriels et «retail» devraient rester stables.

Les rendements issus de l'immobilier continueront à rester attractifs par rapport aux autres produits d'investissement, l'écart entre les taux des obligations souveraines ou «corporates» et ceux de l'immobilier ayant atteint des niveaux élevés. Ceci est conditionné bien entendu par des baux de longue durée avec des locataires solvables (bureaux) ou conforté par la possibilité de re-louer à des conditions attrayantes («shopping centres» de grandes villes, magasins «high street» ou logistique).

Pour les immeubles qui ne réunissent pas ces paramètres, les investisseurs privés et les sociétés patrimoniales privées devraient continuer à se montrer actives et à saisir des opportunités présentant un certain degré de risque mais également un potentiel de plus-value à moyen terme.

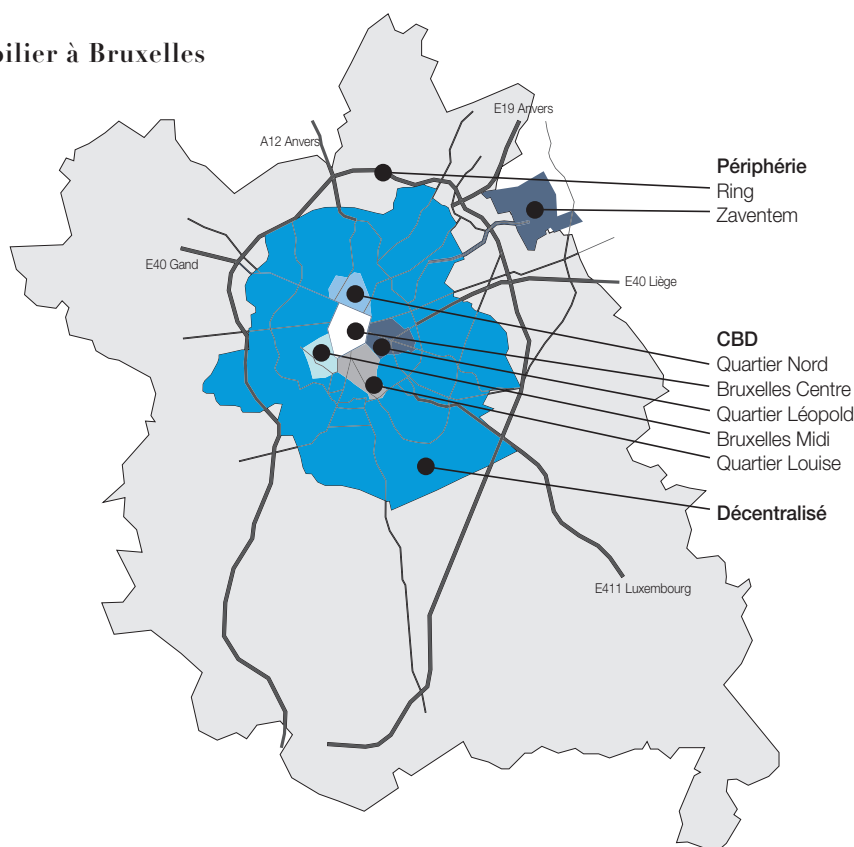
Enfin, nous sommes d'avis que le nombre de transactions de redéveloppement de bureaux anciens devraient rester élevé, essentiellement dans le cadre de reconversions dans du résidentiel moyen à haut de gamme ainsi que des maisons de repos ou encore des écoles. La rentabilité de ce type

de transaction est conditionnée par le prix d'achat de l'immeuble et le prix de revient de sa nouvelle affectation. Nous pensons dès lors qu'une sélectivité sévère s'impose, entre autres en matière de localisation.

### Région wallonne

Nous considérons que le marché immobilier du Brabant Wallon fait partie de la périphérie bruxelloise. Par conséquent, Liège, Charleroi et Namur sont les trois marchés majeurs pour les surfaces de bureaux en Wallonie, avec un stock combiné d'approximativement 1 million de m<sup>2</sup>.

### Marché immobilier à Bruxelles



La prise en occupation totale au cours de l'année 2012 était de l'ordre de 33.000 m<sup>2</sup> de bureaux, en recul de 27 % sur un an, dont 17.000 m<sup>2</sup> à Liège et sa région. La principale transaction à Liège a été la location de 7.000 m<sup>2</sup> par le service Population de la Ville de Liège. Le marché locatif a été également très actif à Namur, avec un total d'environ 7.000 m<sup>2</sup> pris en location, environ 10 % de plus qu'en 2011, dont 5.000 m<sup>2</sup> par Atradius dans le projet Montagne du Parc. Il est remarquable de constater qu'alors que Namur est traditionnellement soutenue par le secteur public, la plus importante transaction de l'année ait été le fait du secteur privé.

Aucune livraison n'a eu lieu en 2012 dans les trois marchés principaux en Wallonie, et aucun projet ne devrait sortir de terre en 2013. Fin 2014, les 38.000 m<sup>2</sup> de la Tour Paradis de Liège, pré-louée par le SPF Finance, pourraient être achevés. Le taux de disponibilité est resté très bas, variant selon les villes entre 3 et 5 %.

Les loyers haut de gamme à Liège, Charleroi et à Namur sont restés stables à respectivement 135 EUR/m<sup>2</sup>/an, 125 EUR/m<sup>2</sup>/an et 160 EUR/m<sup>2</sup>/an.

Le marché de l'investissement n'a pas connu de transaction significative en 2012. Toutefois nous pensons que si une opportunité d'un produit «core» loué à long terme à un locataire solvable se présentait, elle trouverait rapidement preneur.

## Région flamande

Le stock total en Région flamande, à l'exception des communes du Brabant flamand faisant partie de la périphérie bruxelloise, est estimé à environ 4,5 millions de mètres carrés, dont 40 % à Anvers. Ces dernières années nous avons observé une plus grande concurrence entre les principales villes de Flandres ; Anvers n'est désormais plus la seule ville disposant d'un marché des bureaux actif. Malines, Gand, Hasselt, Louvain et même Alost rivalisent avec des produits neufs et accessibles. La prise en occupation a ainsi reculé de 14 % à Anvers, à 90.000 m<sup>2</sup>, alors que pour toute la Flandre elle a augmenté de 45 %. Par exemple, les transactions ont quintuplé à Malines pour atteindre 28.000 m<sup>2</sup> et ont augmenté de 153 % à 36.000 m<sup>2</sup> à Gand. Les difficultés en matière de mobilité à Anvers expliquent cette concurrence exacerbée.

A Anvers, comme dans les autres villes, le secteur privé a monopolisé la demande, le secteur public étant virtuellement absent du marché, à l'exception d'une transaction de 9.000 m<sup>2</sup> pour la Police Fédérale à Dendermonde. La disponibilité recule légèrement à Anvers mais reste élevée à 11,6 %, tandis qu'à Malines et à Gand elle s'établit respectivement à 10,3 % et 3,7 %. Nous estimons la disponibilité de Louvain à 10,7 %.

Les développements à Anvers sont actuellement limités. Pour 2013 et 2014 seulement 23.000 m<sup>2</sup> devraient être livrés. A plus long terme, les projets Antwerpen X et Nieuw Zuid devraient redynamiser l'offre de biens neufs. Seulement une petite partie de ces projets dispose d'un permis. A court ou moyen terme, ceci aura

pour conséquence de réduire le taux de disponibilité mais aussi de renforcer la concurrence avec les autres villes dont Gand qui offre des opportunités.

Les loyers haut de gamme à Anvers sont restés stables à 145 EUR/m<sup>2</sup>/an, ce niveau étant d'application dans le CBD. Dans le district du Ring, les loyers haut de gamme sont inchangés à 140 EUR/m<sup>2</sup>/an, ce niveau étant désormais également atteint à Malines (+4 % sur un an). A Gand, les loyers haut de gamme sont également en hausse de 4 % et ont atteint 145 EUR/m<sup>2</sup>/an, soit le même niveau qu'Anvers. A Louvain, les loyers sont restés inchangés à 155 EUR/m<sup>2</sup>/an.

Les avantages accordés forment toujours une composante importante des négociations de baux. Des avantages équivalents à 8-10 % de réduction du loyer nominal sont courants, ce qui est significatif mais toujours en dessous des niveaux des «incentives» concédés dans les zones décentralisées et périphériques de Bruxelles.

En ce qui concerne le marché de l'investissement, les plus importantes transactions du pays ont été réalisées en Flandre, avec la vente au fonds souverain d'Abu Dhabi du Zuiderpoort à Gand pour 110 MEUR ainsi que la vente à Belfius Insurance du Palais de Justice de Hasselt pour 95 MEUR. Si la vente du Zuiderpoort est à ranger dans la catégorie «distressed sale», la transaction d'Hasselt est un bien «core», loué à très long terme à la Régie des Bâtiments.

Les rendements pour des biens «core» se situent entre 6,75 % et 7,5 % à Anvers Ring, Malines, Gand et Louvain.

# Le marché immobilier résidentiel en Belgique en 2012<sup>1</sup>

2012 est une année record pour le marché de l'investissement immobilier dans le secteur de la santé. C'est aussi l'année de l'hébergement pour les étudiants et enfin une année de concrétisation de la transformation de bureaux en logement.

## Le secteur de la santé

Le marché des maisons de repos a bien performé durant toute l'année 2012 pour un volume global investi de 301 MEUR. Les opérations majeures sont 1) AG Real Estate qui reprend des maisons de repos de Vulpia, 2) Belfius Insurance qui reprend 3 maisons de repos d'Orpéa, 3) Ethias qui reprend trois maisons de repos pour un investissement de 129 MEUR.

## Le marché des logements pour étudiants

Après les investisseurs privés, les investisseurs institutionnels se sont lancés dans l'acquisition d'immeubles pour étudiants. En mai 2012, Cofinimmo a fait l'acquisition de 2 immeubles à Etterbeek destinés aux étudiants de l'ULB, suivi par Home Invest pour un immeuble à Louvain-la-Neuve. À Courtrai, Hecta a investi dans un immeuble dont les travaux commenceront en 2013 et Wereldhave a acquis un immeuble à Gand. Ce marché permet de profiter de rendements immédiats élevés mais implique une gestion plus active.

## Réhabilitation de bureaux

Dans le secteur de la réhabilitation des bureaux en logement, un volume de 80 MEUR a été atteint. Citons l'acquisition de l'Antwerp Tower par Wilma Project Development, le *Parc Seny* par IMMOBEL, Marcel Thiry 208 par Home Invest Belgium, les Pleiades par Senior Assist, Marcel Thiry 83 par Immogra. Souverain 2 et La Hulpe 154 ont été achetés par Eaglestone.

Dans le même état d'esprit, rappelons que Cofinimmo a lancé la rénovation de 2 immeubles de bureaux à Bruxelles pour un total de 191 unités de logements.

## Regard sur cette année 2012 dans le segment traditionnel des appartements anciens et neufs

### FIN 2011 ET DÉBUT 2012

Le marché immobilier bruxellois a montré des signes de reprise en 2011.

Le problème majeur est certainement la diminution des délivrances des permis en 2011 qui entraîne une diminution de 9 % du nombre d'appartements neufs disponibles à la vente.

En Flandre, on parle de 11 % de moins, soit 16.000 appartements au lieu de 17.950 (moyenne sur 5 ans). À Bruxelles, c'est 1,3 % de moins soit 2.108 appartements au lieu de 2.290 (moyenne sur 5 ans). En Wallonie, il y a 6 % de moins soit 5.200 appartements au lieu de 5.970 (moyenne sur 5 ans).

Le début 2012 est positif pour l'obtention des permis en Belgique.

En janvier, des permis ont été délivrés pour 1.962 appartements, soit une progression de 26 % par rapport à janvier 2011 et de 17 % par rapport à janvier 2010. En février, des permis ont été délivrés pour 1.984 unités, soit 7 % de mieux qu'en février 2011. En avril 2012, on parle de record avec le doublement des chiffres de 2011 et 3.493 permis délivrés.

1. Source : Latour & Petit

Sur base des chiffres du SPF Économie, il s'est vendu en Belgique sur le 1<sup>er</sup> semestre 2012 moins d'appartements existants mais d'un budget plus élevé, soit un volume de 9 % de moins par rapport aux 6 premiers mois de 2011.

A l'échelle des prix de vente, la progression est de 5,5 % sur les 6 premiers mois de l'année, par rapport à la même période en 2011.

La fin d'année est moins positive, au niveau de l'octroi de permis : 2.318 appartements, -11 % par rapport au même mois en 2011.

Pour les appartements les prix ont progressé de 2,25 % et le volume total des ventes a progressé de 3,2 % par rapport à la même période en 2011.

Pour les maisons, les prix ont progressé de 2,45 %, mais le volume total des ventes a diminué de 3,7 % par rapport à la même période en 2011.

Pour les villas les prix ont diminué de 1,2 %, le volume total des ventes enregistré est de -6 % par rapport à la même période en 2011.

En Flandre, les prix varient entre 1.750 EUR/m<sup>2</sup> (à Hasselt) et 2.450 EUR/m<sup>2</sup> (à Leuven). En Wallo-

nie, les prix varient entre 1.450 EUR/m<sup>2</sup> (à Charleroi) et 2.100 EUR/m<sup>2</sup> (à Namur).

Bruxelles reste l'endroit le plus cher du pays avec un prix moyen de 2.600 EUR/m<sup>2</sup>.

Les communes les plus chères sont Woluwé-Saint-Pierre avec une évolution de 17 % par rapport à 2011, Etterbeek avec une évolution de 8,8 %, Ixelles avec une évolution de 2,1 %, Uccle avec une évolution de 0,4 % et Bruxelles Ville avec des prix qui varient entre 2.900 EUR/m<sup>2</sup> et 3.200 EUR/m<sup>2</sup>.

A l'ouest de Bruxelles se trouvent les communes où les prix au m<sup>2</sup> sont les moins élevés entre 2.000 EUR/m<sup>2</sup> et 2.200 EUR/m<sup>2</sup>.

Les chiffres communiqués par la Chambre des Notaires en ce début de mois de février sur le nombre de transactions sont très positifs. Ils parlent d'une augmentation de 3,8 % sur 2012, que ce soit pour les appartements ou pour les maisons, soit autant de transactions qu'en 2007.

Le prix des maisons bruxelloises a encore augmenté pour atteindre une moyenne de 403.900 EUR, soit une

augmentation de 10 %, alors que l'augmentation moyenne nationale est de 5,8 %.

C'est à Ixelles qu'il faudra débours le plus gros montant, soit 545.000 EUR. En 2012, le prix moyen pour acquérir un appartement à Bruxelles était de 185.000 EUR, soit une hausse de 5,7 %.

## Conclusion

Le marché immobilier belge ne dégage pas de grandes tendances. Les avis des acteurs immobiliers belges sont fort contradictoires, car le contexte économique actuel est trouble et compliqué.

La Belgique, contrairement aux autres pays Européens, se porte bien et évolue de manière constante et positive.

D'après Standard and Poor's, les prix du marché résidentiel belge continueront à augmenter en 2013 et 2014, mais de manière modérée.



## Le marché immobilier du lotissement en Belgique en 2012<sup>1</sup>

Dans notre rapport annuel 2011, nous prévoyions pour l'année 2011 un nombre de transactions en terrains à bâtir inférieur à celui de 2010, ce qui s'est avéré exact. Finalement en 2011, le nombre de ventes de terrains à bâtir s'est élevé à 18.657 unités, pour un prix total de 2.322 MEUR, représentant une superficie de 22.622.925 m<sup>2</sup>.

Pour les 3 premiers trimestres 2012, on dénombre 12.025 transactions, contre 12.806 pour les 3 premiers trimestres en 2011 - représentant un total de prix de vente de 1.519 MEUR et une superficie de 14.297.338 m<sup>2</sup> -, soit encore une fois une légère diminution du nombre de transactions, avec une augmentation moyenne des prix de 3 %.

Cette moyenne des prix cache cependant de grosses différences : en Région flamande, le prix moyen s'élève à 168 EUR/m<sup>2</sup>, en Région bruxelloise à 695 EUR/m<sup>2</sup> et en Région wallonne à 52 EUR/m<sup>2</sup>.

Faut-il rappeler qu'en 1989, il y avait 46.271 ventes de terrains à bâtir, représentant un total de prix de vente de 1.219 MEUR, pour une superficie vendue de 57.987.509 m<sup>2</sup>. Ces quelques chiffres amènent aux conclusions suivantes : en 22 ans le prix moyen des terrains à bâtir a été multiplié par 5 (par 8 en Région flamande, par 4 en Région bruxelloise et en Région wallonne), le nombre de transactions ainsi que la superficie urbanisée ont été réduits de 60 %. A titre de comparaison, durant la même période le prix moyen des maisons d'habitation a été multiplié par 4.

L'augmentation du prix de vente des terrains à bâtir est due à différents facteurs : l'augmentation du prix de l'immobilier en général, supérieure à l'inflation, la relative rareté des terrains à bâtir disponibles - principalement en Région flamande - , l'augmentation constante du prix de revient de l'équipement des terrains à bâtir, celle-ci provenant de deux éléments : une exigence plus grande de la part des autorités dans le niveau de finition de ces équipements et une augmentation très sensible du coût des impétrants (eau, gaz, électricité, éclairage public, ...).

Le nombre de demandes de permis de bâtir sera, pour 2012, environ semblable à celui de 2011 (23.513 permis délivrés), mais il est malgré tout en constante diminution. L'année 2006 dénombrait des permis délivrés pour 61.083 logements, pour retomber à 44.355 unités en 2011. Depuis 2004, la proportion de demandes visant des appartements est supérieure à celle des maisons.

La croissance de la démographie et la diminution de la taille des ménages, due principalement au phénomène de vieillissement de la population, accroît la demande de nouveaux logements, nécessitant dès lors la mise à disposition de terrains équipés, bien situés, proches des moyens de communication et d'équipements commerciaux, culturels, scolaires, ...

Une diminution de la taille des ménages de 2,4 à 2,3 personnes entraînerait une demande supplémentaire de 200.000 logements.

# 12.025

transactions pour les trois premiers trimestres de 2012

La densification et la performance énergétique sont les thèmes qui conditionnent et conditionneront les évolutions législatives des prochaines années. Celles-ci auront pour effet que tant les terrains à bâtir que les logements seront de taille plus réduite, le logement existant et plus ancien sera lui aussi divisé pour répondre au budget des ménages, aux performances énergétiques et au besoin de logements complémentaires.

Dans les trois Régions, d'importantes modifications législatives en matière d'urbanisme sont dans un stade d'étude très avancé et pourraient aboutir en 2013, qu'il s'agisse du PRAS Démographique (Le Plan Régional d'Affectation du Sol Démographique) en Région bruxelloise, du SDER (Schéma de Développement de l'Espace Régional) et du CWA-TUPE (Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie) en Région wallonne ou du BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) en Région flamande.

1. Informations relatives aux 3 premiers trimestres 2012

# ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER AU LUXEMBOURG

## Le marché immobilier en 2012 et perspectives pour 2013

### Bureaux<sup>1</sup>

Le marché des bureaux à Luxembourg a affiché un recul par rapport à 2011 avec une prise en occupation de 145.000 m<sup>2</sup>, soit 12 % de moins que l'année précédente. Les banques et les services financiers soutiennent la demande et ont contribué à 37 % des transactions. Paradoxalement, la restructuration du secteur bancaire est favorable au marché immobilier, plusieurs institutions telles que la Société Générale regroupant leurs services, jusqu'ici répartis dans plusieurs immeubles dans des ensembles uniques neufs, plus efficaces en matière de consommation énergétique et plus accessibles.

*«Le volume d'investissement au Grand-Duché de Luxembourg pour l'année 2012 a augmenté par rapport à 2011. Les rendements pour des immeubles 'prime' ont poursuivi leur baisse, mais restent attractifs à environ 5,25 %.»*

► Vincent Bechet  
Managing Director & Partner –  
Property Partners



La vacance est une des plus faibles en Europe, en décembre 2012 le taux de disponibilité atteignait 6,2 %, contre une moyenne en Europe de 9,6 %. Ce niveau est inchangé par rapport à fin 2011. Fin 2012, la disponibilité dans le CBD s'élevait à 4,6 %, tandis qu'au Kirchberg et dans le quartier de la gare elle était de respectivement 2,5 % et 3,4 %. En périphérie et dans le décentralisé, le taux de vacance s'établissait à respectivement 14,5 % et 10,8 %.

Les livraisons attendues en 2013 s'élèvent à 56.000 m<sup>2</sup>, en dessous de la moyenne à 5 ans de 121.000 m<sup>2</sup>, et l'on s'attend à une amélioration vers 132.000 m<sup>2</sup> en 2014. Nous pensons dès lors que le taux de disponibilité devrait repartir à la baisse dans le courant de l'année 2013 pour autant que la demande reste à son niveau actuel.

Les loyers haut de gamme ont augmenté au début de l'année 2012, et sont passés de 38 EUR/m<sup>2</sup>/an à 40 EUR/m<sup>2</sup>/an au CBD. Nous sommes d'avis que ce niveau restera inchangé en 2013.

Le marché de l'investissement a nettement progressé en 2012, avec un volume de 552 MEUR, soit 49 % de plus qu'en 2011. 72 % du volume représentait des bureaux, tandis que le «retail» représentait 20 %. La liquidité est en augmentation avec davantage d'opportunités sur le marché, ceci étant entre autres illustré

par une taille moyenne des transactions de l'ordre de 31 MEUR contre 13 MEUR en 2011.

Avec 57 % du volume total, les investisseurs belges ont été majoritaires, suivis par les luxembourgeois (27 %) et les allemands (absents en 2011) avec 12 %. Les principales transactions comprennent l'acquisition par AG Real Estate du futur siège de PwC (30.000 m<sup>2</sup>) dans le décentralisé, et l'acquisition par Union Investment de l'immeuble K-Point, loué à plusieurs occupants et situé sur le plateau du Kirchberg.

Les rendements pour des bureaux haut de gamme avec des baux standards s'élèvent à 5,75 % et sont inchangés par rapport à l'année précédente. Pour des baux à long terme et des biens de haute qualité, les rendements peuvent descendre jusque 5 %.

### Résidentiel

Les prix moyens par m<sup>2</sup> des appartements sont en hausse : +5 % pour les appartements existants et +1,4 % pour les appartements en construction. On observe également une hausse significative des surfaces moyennes des biens vendus. Les appartements neufs d'une surface inférieure à 80 m<sup>2</sup> ont connu une hausse de prix, le prix moyen s'élevant à 4.771 EUR/m<sup>2</sup>.

1. Source : Jones Lang LaSalle

# ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER EN POLOGNE

## Le marché immobilier à Varsovie et Poznan en 2012<sup>1</sup>

### Varsovie, immobilier de bureaux

A Varsovie, le marché de l'immobilier de bureaux a été marqué par une demande soutenue de la part des occupants tout au long de l'année 2012, représentant un niveau élevé de «take-up» brut de 608.000 m<sup>2</sup>. Ce résultat dépasse de 6 % le précédent volume déjà record de 2011. Ces chiffres ont également grimpé en termes de «take-up» net (hors renouvellements de contrats), représenté par un volume de transactions de 440.000 m<sup>2</sup> (soit 9 % de hausse par rapport à l'année précédente), dont près de la moitié en pré-locations. Fin 2012, environ 8,8 % du stock de bureaux modernes restait inoccupé, pour un stock total à Varsovie de 3,9 millions de m<sup>2</sup>.

Les loyers faciaux les plus élevés à Varsovie sont restés stables en 2012, variant autour de 22-25 EUR/m<sup>2</sup>/mois.

### Poznan, immobilier de bureaux

A Poznan, le marché de l'immobilier de bureaux représente une surface totale de 288.000 m<sup>2</sup>. Le taux de disponibilité a augmenté en 2012 et se situe actuellement à 10,3 %. Les loyers faciaux les plus élevés sont restés stables, de l'ordre de 14 à 16 EUR/m<sup>2</sup>/mois. Le «take-up» à Poznan en 2012 atteignait 20.500 m<sup>2</sup>.

### Varsovie, marché résidentiel

La situation actuelle sur le marché de l'immobilier résidentiel à Varsovie est stable. Le volume élevé de nouveaux appartements livrés a été compensé par un «take-up» important. Le pourcentage d'appartements invendus a connu une légère tendance à la hausse. Le prix de vente moyen à Varsovie a légèrement diminué, passant à près de 1.900 EUR/m<sup>2</sup> (TVAC).

### Le marché polonais des investissements

Le volume total des transactions en 2012 s'élevait à 1,09 milliard EUR en bureaux et environ 1,07 milliard EUR en surfaces commerciales. En 2012 il y a eu 11 transactions supérieures à 100 MEUR, prouvant qu'il reste un capital significatif à placer dans les produits de qualité en Pologne. Les rendements les plus élevés des bureaux sont restés stables, entre 6,25 % et 6,50 %. L'écart de rendement entre les investissements «prime» et secondaires était de l'ordre de 100 à 250 points de base et devrait se maintenir à ce niveau, voire s'accroître.



*«La Pologne reste une destination attractive, tant pour les investissements 'corporate' que pour les marchés de capitaux. L'économie polonaise a confirmé sa réputation de marché de consommation stable et croissant. Un nombre croissant d'entreprises, issues des secteurs industriels et de services, considèrent la Pologne comme tremplin afin de desservir l'Europe Centrale et de l'Est, ainsi que plus largement, l'entière région Européenne. Le 'take-up' de bureaux, qui a atteint le niveau de 978.000 m<sup>2</sup> (chiffre pour Varsovie et les principaux marchés de bureaux en Pologne) en 2012, en augmentation de 12 % par rapport à l'année dernière, en est le parfait exemple. Cette tendance souligne l'attractivité continue de la Pologne pour des biens d'investissements qualitatifs parmi une multitude d'investisseurs domestiques et internationaux.»*

► John Duckworth  
Administrateur Délégué –  
Jones Lang LaSalle Poland/CEE

1. Sources : JLL, Pulse, Office Market Profile Poland T4 2012 and JLL, Warsaw City Report T4 2012

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

Depuis 150 ans IMMOBEL inscrit ses projets dans une vision à long terme. Implantés dans des lieux stratégiques, au cœur de l'activité humaine, les immeubles d'IMMOBEL sont autant de référence en matière de construction durable. IMMOBEL s'est toujours efforcée d'anticiper les standards de demain concernant la préservation de l'environnement. Les projets développés par le Groupe intègrent les évolutions technologiques les plus innovatrices, tant au niveau des énergies renouvelables, du design, que du bien-être des occupants.

IMMOBEL se réfère au label BREEAM qui certifie les qualités énergétiques et environnementales des immeubles.

**Entretien avec Paul Muyldermans, Head of Project Management et responsable de la construction durable chez IMMOBEL.**

Le développement durable est plus que jamais au cœur de tous les nouveaux projets développés, à la fois en termes d'obligations légales que de volonté d'IMMOBEL de se conformer aux souhaits des acheteurs toujours plus sensibles aux performances énergétiques des immeubles. IMMOBEL reste-t-elle à l'avant-garde en ce domaine ?

**Paul Muyldermans** – Nous avons intégré très tôt cette réalité de terrain dans nos réflexions au niveau du développement de projets ambitieux dans les secteurs des bureaux et du résidentiel. Bruxelles, où nous sommes très présents, est une ville à l'avant-garde en matière de nouveaux standards environnementaux. Notre Groupe s'inscrit totalement dans cette politique et l'anticipe. Nous n'attendons pas 2015, année où toute nouvelle construction à Bruxelles devra

répondre au standard «passif», pour appliquer dans nos projets l'ensemble des techniques industrielles et organisationnelles en matière de construction durable. Ceci nous donne une longueur d'avance sur d'autres projets moins avant-gardistes. C'est un challenge positif qui anime l'ensemble des équipes.

**Quels standards appliquez-vous en termes de construction durable ?**

**P.M.** – Nous avons choisi le label BREEAM comme référentiel de base pour nos projets de bureaux. L'ensemble des référentiels existants ont une check-list qui permet de se remettre en question sur chaque projet. Cela concerne à la fois l'énergie, l'utilisation des matériaux, le confort et le bien-être des futurs occupants. La Communauté flamande a son propre label «Waardering van kantoorgebouwen». Dans le secteur résidentiel, le référentiel principal est le calcul PEB<sup>1</sup> de la performance énergétique des bâtiments suivant la réglementation régionale.

**Tout cela a un coût. Reste-t-il raisonnable ? L'acheteur est-il gagnant au final ?**

**P.M.** – Le coût de l'investissement est bien entendu supérieur, mais les économies d'énergie à long terme sont considérables.

L'acheteur et l'ensemble de la communauté sont gagnants à terme. IMMOBEL s'inscrit, avec cette démarche, dans une responsabilité citoyenne en matière d'environnement.

**Les performances énergétiques des bâtiments prennent-elles parfois le pas sur la fonctionnalité, le caractère pratique de ceux-ci ?**

**P.M.** – Les projets signés IMMOBEL témoignent que l'édification de bâtiments neufs répondant aux nouvelles normes, en matière de construction passive notamment, n'est pas incompatible avec la notion de confort de vie pour les occupants de ces immeubles. Bien au contraire. Nous sommes très attentifs à en

tenir compte. Dans le secteur des bureaux par exemple nous ne réduisons pas la taille des fenêtres pour répondre aux critères, nous en améliorons les performances.

**Et quant à l'esthétique ? Le choix de la performance énergétique est-il compatible avec la volonté d'innover dans le design et les matériaux ?**

**P.M. –** Oui. Construire un bâtiment «basse énergie» ne signifie pas automatiquement une façade avec crépi sur isolant. En fonction du projet, on explore également de nouvelles solutions plus sophistiquées et moins classiques ... comme le marbre, par exemple. Pour le projet Lindepark, un ensemble résidentiel à Tervuren, les façades sont recouvertes de pierre naturelle. L'objectif est double : un choix esthétique mais également énergétique. Les performances des façades seront excellentes.

*«Je tiens à féliciter IMMOBEL pour la qualité de son projet Black Pearl, sélectionné comme 'Bâtiment exemplaire' en 2012 pour ses performances énergétiques et environnementales remarquables. C'est grâce à de telles réalisations que nous construisons ensemble la Ville Durable.»*

► **Evelyne Huytebroeck**  
Ministre bruxelloise de  
l'Environnement, de l'Énergie  
et de la Rénovation urbaine



**Les nouveaux bâtiments que vous construisez font appel à des technologies de plus en plus sophistiquées. Qu'en est-il au niveau de la gestion de la performance énergétique de ces bâtiments ? Le client final est-il outillé pour prendre cette responsabilité en charge ?**

**P.M. –** BREEAM et d'autres référentiels ont bien compris cette problématique. Ils accordent une importance particulière à la formation des équipes, en charge de la gestion journalière des bâtiments. Pour éviter au maximum les inconforts pour les occupants, IMMOBEL contrôle le bon fonctionnement et la bonne conduite des installations techniques pendant les premières saisons de leur mise en service, «seasonal commissioning».

**Au niveau des technologies mises en œuvre par IMMOBEL en termes de construction durable, ou des initiatives prises dans le cadre de la construction de nouveaux bâtiments, quelles évolutions constatez-vous ?**

**P.M. –** L'évolution la plus prometteuse, outre les importantes améliorations progressives des technologies et des matériaux couramment utilisés, est sûrement la géothermie. Le Black Pearl sera le premier bâtiment IMMOBEL, équipé d'un système de géothermie. Cette technologie ne peut être appliquée que dans un contexte où l'on peut accéder au sol. Ce n'est pas possible, ou tout simplement trop coûteux, dans le cadre d'une simple rénovation. C'est un procédé qui a un grand avenir à Bruxelles. Il est économiquement très intéressant et n'est pas tributaire des conditions climatologiques. Par ailleurs, nous anticipons une évolution vers l'utilisation de voitures électriques. Nous avons dès lors prévu que plus de la moitié des emplacements soient pourvus de bornes de rechargement pour véhicules élec-

triques. Pour l'immeuble Belair, l'installation d'une géothermie n'était pas possible ; là nous avons mis en œuvre des tours de refroidissement avec un gain de consommation de près de 50 % par rapport aux technologies plus traditionnelles. Nos projets restent à la pointe également en matière de production et de régulation de la lumière avec des détecteurs de présence et d'absence et l'utilisation de la luminosité naturelle. L'éclairage s'adapte aux besoins. Les économies d'électricité sont importantes.

**Observez-vous une évolution des tendances au niveau des exigences des clients ?**

**P.M. –** Nous sommes dans un secteur où les évolutions se font lentement ... mais sûrement. Outre la demande pour la construction de bâtiments de moins en moins énergivores, la tendance reste à la densification de l'occupation. Pour répondre aux besoins des clients, les bâtiments de bureaux IMMOBEL sont, en priorité, réfléchis en termes d'efficacité, de flexibilité et de capacité de postes de travail.

# DES PROJETS CERTIFIÉS BREEAM

IMMOBEL développe des projets caractérisés par un équilibre optimal entre le confort, la flexibilité et les techniques innovantes. L'aspect «développement durable» y occupe une place importante depuis des années. Outre les aspects éthiques et ceux liés au bien-être des utilisateurs, le développement durable gagne également en importance pour la valorisation des bâtiments.

IMMOBEL applique systématiquement la certification BREEAM Europe Commercial depuis 2009. Outre une évaluation des aspects durables des projets, le processus de certification BREEAM constitue également un outil permettant aux équipes de conception d'appréhender tous les aspects du développement durable.

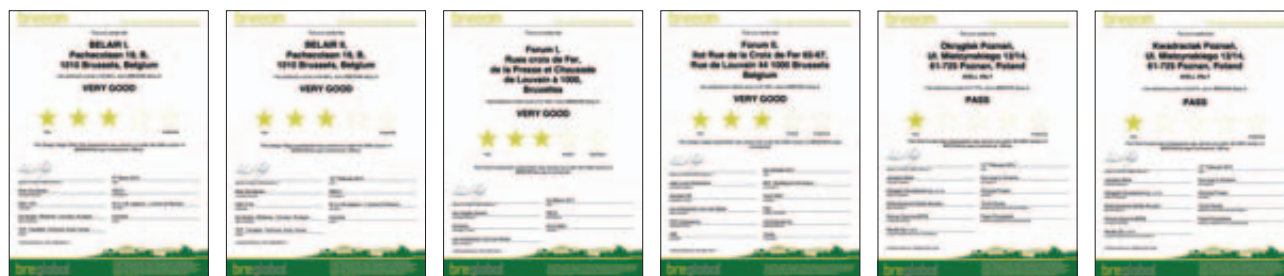
BREEAM Europe Commercial vise à minimiser l'impact négatif des bâtiments sur l'environnement, tant aux niveaux global que local, tout en favorisant un environnement de qualité pour les utilisateurs du bâtiment.

L'impact environnemental d'un bâtiment neuf est évalué tant lors des phases de conception, que de post-construction et est comparé par des experts indépendants avec les règles de «bonne pratique». Pour l'évaluation globale des performances d'un bâtiment, il y a différents niveaux de certification : «Pass» (score > 30), «Good» (score > 45), «Very Good» (score > 55), «Excellent» (score > 70) et «Outstanding» (score > 85). Pour chaque niveau de certification, il faut également satisfaire à des exigences minimum.

Les bâtiments *Forum 1*, *Forum 2*, *Belair 1* (RAC1) et *Belair 2* (RAC2) ont reçu la certification BREEAM et se sont tous vus attribuer la mention «Very Good». Le bâtiment *Black Pearl* devrait obtenir la mention «Excellent» (score visé : 78 %). Même la rénovation des immeubles historiques *Okraglak* et *Kwadraciak* à Poznan, en Pologne, a décroché une mention «Pass» au certificat BREEAM.

# 78%

«Excellent» est le score visé pour le projet *Black Pearl*





## BLACK PEARL Bruxelles

### Mention BREEAM visée :

«Excellent» avec un score de 78 %.

### Principales caractéristiques de durabilité :

Le bâtiment est situé à l'angle des rues Montoyer et du Commerce dans le quartier Léopold et profite donc de liaisons optimales en transports en commun (bus, métro, train, «Villo») et d'un excellent accès aux services. Il est composé d'un rez et de 8 étages, chacun pouvant être divisé en deux et permettant un aménagement très flexible. Le sous-sol accueillera un parking, dont plus de la moitié des emplacements seront pourvus de bornes de rechargement pour véhicules électriques, ainsi qu'un parking pour vélos et des douches. Une toiture végétale et des terrasses contribueront au caractère écologique du projet. Les occupants auront accès à un jardin en intérieur d'îlot.

La façade est pourvue de triple vitrage et est équipée de stores extérieurs fixes et mobiles sur les façades sud et est, ainsi qu'aux étages supérieurs de la façade ouest. Le bâtiment a obtenu une valeur d'isolation globale (réglementation EPB) de K22.

L'installation électrique se compose d'un éclairage fluorescent avec commutateurs haute fréquence à capteur d'ensoleillement, détecteurs de présence et d'absence et commande utilisateurs. L'installation HVAC comprend un système de pompes à chaleur réversible, couplé à un réseau de géothermie, qui assure le chauffage et le refroidissement, associé à des brûleurs gaz et des «chillers» à condensation par eau en cas de débit maximal. Des plafonds de refroidissement réversibles assurent le chauffage et la climatisation. La ventilation comporte un échangeur d'énergie à haut rendement avec récupération de l'humidité et un système «Variable Air Volume» (VAV) pour les salles de réunion. Le bâtiment a ainsi atteint le score énergétique E47 selon la réglementation EPB, ce qui répond même aux critères BREEAM donnant lieu à la mention «Exceptionnel».

L'eau de pluie est récupérée et utilisée pour les toilettes, l'arrosage et l'entretien.

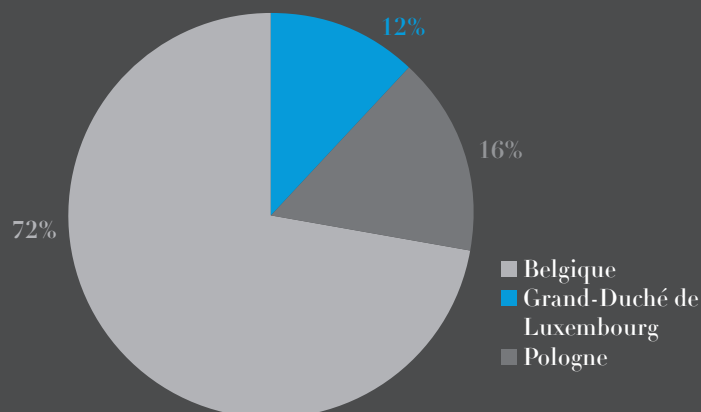
Le bâtiment est en outre équipé d'une Gestion Technique du Bâtiment (GTB) performante.

Belgique



# DÉVELOPPEMENT *immobilier*

Répartition des actifs par pays (au 31 décembre 2012)





# Grand-Duché de Luxembourg



Pologne





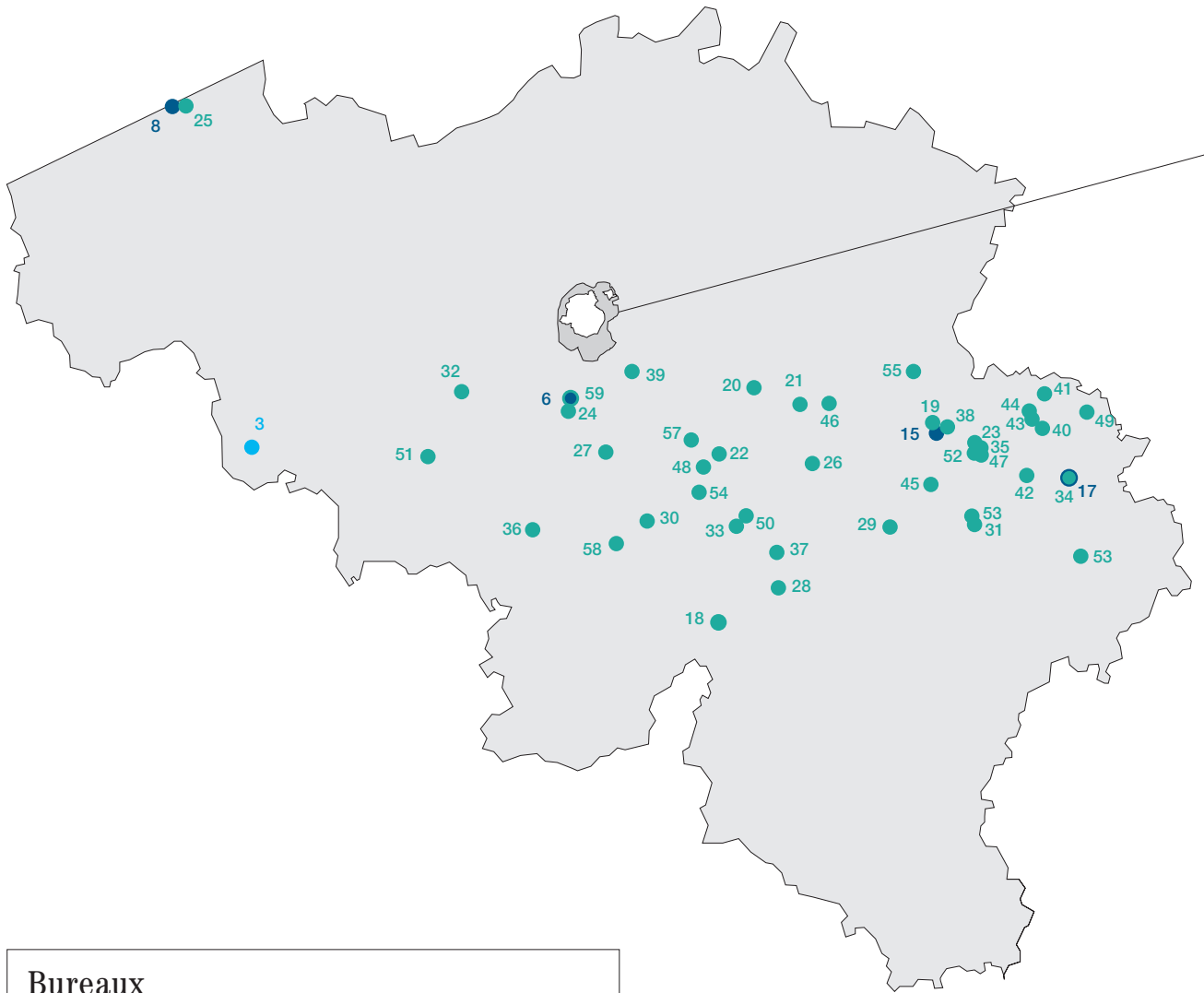
## BELGIQUE

*113.700* m<sup>2</sup>  
d'espace de bureaux

*179.100* m<sup>2</sup>  
d'espace résidentiel

*416* ha  
de lotissement

# IMPLANTATIONS



Bureaux		
Belair	> Bruxelles	1
Black Pearl	> Bruxelles	2
Château-Rempart	> Tournai	3
Forum 2	> Bruxelles	4
Gateway	> Zaventem	5



## Résidentiel

Bella Vita	> Waterloo	<b>6</b>
Charmeraie	> Bruxelles (Uccle)	<b>7</b>
Duinenzicht	> Bredene	<b>8</b>
Forum	> Bruxelles	<b>9</b>
Hôpital Français	> Bruxelles (Berchem-Sainte-Agathe)	<b>10</b>
Jardin des Sittelles (phase 2)	> Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)	<b>11</b>
Lindepark	> Tervuren	<b>12</b>
Parc Seny	> Bruxelles (Auderghem)	<b>13</b>
Père Eudore Devroye	> Bruxelles (Etterbeek)	<b>14</b>
Résidence Saint-Hubert	> Liège	<b>15</b>
Vallée du Maelbeek	> Bruxelles	<b>16</b>
Zur alten Brauerei	> Eupen	<b>17</b>

## Lotissements<sup>1</sup>

Achêne	<b>18</b>
Ans	<b>19</b>
Avernas-le-Bauduin-Hannut	<b>20</b>
Berloz	<b>21</b>
Bolinne	<b>22</b>
Bolland	<b>23</b>
Braine-l'Alleud	<b>24</b>
Bredene	<b>25</b>
Burdinne	<b>26</b>
Chastre	<b>27</b>
Ciney	<b>28</b>
Clavier	<b>29</b>
Cortil-Noirmont	<b>30</b>
Dolembreux	<b>31</b>
Enghien	<b>32</b>
Erpent	<b>33</b>
Eupen	<b>34</b>
Fléron	<b>35</b>
Forchies-la-Marche	<b>36</b>
Gesves	<b>37</b>
Herstal	<b>38</b>
Hoeilaart	<b>39</b>
Kettenis	<b>40</b>
La Calamine	<b>41</b>
Limbourg	<b>42</b>
Lontzen	<b>43</b>
Montzen	<b>44</b>
Neupré	<b>45</b>
Oleye	<b>46</b>
Olne	<b>47</b>
Rhisnes	<b>48</b>
Raeren	<b>49</b>
Sart-Bernard	<b>50</b>
Soignies	<b>51</b>
Soumagne	<b>52</b>
Stavelot	<b>53</b>
Temploux	<b>54</b>
Tongeren	<b>55</b>
Uccle	<b>56</b>
Walhain	<b>57</b>
Wanfercée-Baulet	<b>58</b>
Waterloo	<b>59</b>

1. En cours de vente en 2012

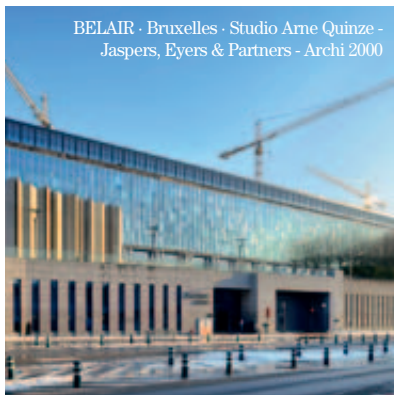
# BUREAUX

Le chantier de la phase 2 du projet *Forum*, comprenant 18.547 m<sup>2</sup> de bureaux et 6 grandes salles de réunion, s'est terminé et a été livré en décembre 2012.

## Construction et/ou commercialisation entamées, poursuivies ou achevées

### BELAIR • BRUXELLES

La plus grande partie de la phase 1 de bureaux (64.308 m<sup>2</sup> hors-sol), développé en partenariat (à 40 %), a été louée en 2011 pour 18 ans à la Régie des Bâtiments pour compte de la Police Fédérale. En mai 2012, un avenant a été signé, en vue de la prise en location du solde du projet de bureaux, phase 1. Ainsi la totalité des 64.308 m<sup>2</sup> hors-sol de cette 1<sup>ère</sup> phase de bureaux est louée. La rénovation lourde de ce projet a été entamée courant 2012.



BELAIR • Bruxelles • Studio Arne Quinze - Jaspers, Evers & Partners - Archi 2000



BELAIR • Bruxelles • Studio Arne Quinze - Jaspers, Evers & Partners - Archi 2000

Un bail est en négociation avec le SIAMU (Service de secours) pour 1.081 m<sup>2</sup>.

Outre la poursuite des travaux relatifs à cet immeuble, IMMOBEL et son partenaire ont également entamé le redéveloppement/reconstruction de l'immeuble de bureaux phase 2, portant sur 9.500 m<sup>2</sup> de bureaux et 7.500 m<sup>2</sup> de surfaces résidentielles.



«La rénovation de la Cité Administrative de l'Etat (Belair) est, pour l'instant, le plus grand projet de rénovation en Belgique. C'est un défi mais également une importante référence pour notre entreprise, dans un secteur en demande croissante.»

► ir Johan Willemen  
Administrateur Délégué – Willemen

# 11.000 m<sup>2</sup>

de bureaux prévus dans  
le projet *Black Pearl*

## **BLACK PEARL • BRUXELLES** (VOIR AUSSI INFRA)

IMMOBEL a acquis ce projet de bureaux (à redévelopper), situé à Bruxelles, à l'angle des rues Montoyer et du Commerce, en 2010. En 2011 IMMOBEL a déposé et obtenu les permis d'urbanisme et d'environnement exécutoires relatifs à un nouvel immeuble de bureaux de 11.000 m<sup>2</sup>.

Dès le départ du dernier occupant, IMMOBEL a entamé, en avril 2012, les travaux de démolition et de reconstruction de ce projet. Outre la certification BREEAM «Excellent», le projet *Black Pearl* bénéficiera également de la qualification «Immeuble passif» et a été nommé «Bâtiment exemplaire 2012» le 19 février dernier par la Région de Bruxelles-Capitale.

La construction du projet devrait être terminée à l'automne 2014.



BLACK PEARL • Bruxelles •  
Art&Build

«Nous avons participé et remporté l'appel d'offres relatif à la construction du projet ambitieux Black Pearl. Nous sommes ravis de pouvoir être associés à la construction du premier immeuble de plus de 10.000 m<sup>2</sup> développé dans le quartier Européen et visant une certification BREEAM 'Excellent'.»

► Olivier Herpain  
Administrateur Délégué –  
Herpain Entreprise

CHÂTEAU-REMPART • Tournai •  
Yellowstone



*«Le complexe Forum, destiné au Parlement Fédéral, est un bel exemple de réussite. Ce véritable partenariat, entre le développeur, les auteurs de projets et l'entrepreneur, a permis, outre le respect de tous les engagements, d'obtenir une certification BREEAM, ainsi qu'un très haut niveau de qualité.»*

► Maurice de Montjoye  
Administrateur Délégué –  
Les Entreprises Louis De Waele



FORUM • Bruxelles •  
Archit 2000

#### CHÂTEAU-REMPART • TOURNAI

Comme prévu, les travaux de la phase 2 du projet *Château-Rempart* à Tournai (5.633 m<sup>2</sup> de bureaux et de salles de réunion loués à la Régie des Bâtiments pour compte du SPF Justice) se sont achevés en 2012, ce qui a également permis de clôturer la dernière étape de la vente déjà réalisée en 2011, à un investisseur privé et à la Caisse d'Épargne Nord France Europe.

#### FORUM 2 • BRUXELLES

Ce vaste projet de plus de 43.000 m<sup>2</sup> de bureaux, situé à proximité immédiate du Parlement Fédéral, dans l'îlot délimité par les rues du Parlement, de la Croix de Fer, de la Presse et de Louvain, est constitué de 3 phases :

5.633 m<sup>2</sup>  
de bureaux et de salles  
de réunion loués à la Régie  
des Bâtiments à Tournai

- Un premier immeuble neuf de bureaux (phase 1) a été mis à disposition dans le courant du 1<sup>er</sup> trimestre 2010. Ses qualités environnementales ont été confirmées en 2011 par la certification BREEAM «Very Good» «Post Construction Assessment», en primeur pour la Belgique.
- Le chantier de la phase 2 du projet Forum, comprenant 18.547 m<sup>2</sup> de bureaux et six grandes salles de réunion, s'est terminé en décembre 2012. L'immeuble, qui fait l'objet d'une certification BREEAM «Very Good», a été livré à l'acquéreur le 21 décembre 2012.
- La troisième phase porte sur la mise à disposition, après désamiantage, de l'immeuble sis rue de Louvain, rue du Parlement. Les travaux de désamiantage achevés, le bâtiment a été livré à la Chambre des Représentants le 25 mai 2011.





## GATEWAY • ZAVENTEM

IMMOBEL a pris, en novembre 2012, une participation de 50 % dans le projet *Gateway*, celui-ci prévoit la construction/reconstruction, sur le site de l'ancien terminal à l'aéroport de Zaventem, d'un immeuble de bureaux de l'ordre de 36.000 m<sup>2</sup> hors-sol, avec certificat BREEAM élevé. L'immeuble, situé sur l'aéroport sera particulièrement visible. De concert avec The Brussels Airport Company, la demande de permis sera déposée prochainement.

La totalité du projet a été pré-louée, sous réserve de la réception des permis ad hoc, au consultant Deloitte dans le cadre d'un bail d'une durée de 18 ans.

Le projet *Gateway* est un bel exemple de reconversion durable respectueux du concept d'origine. Au total, il offrira une surface de bureaux capables d'accueillir 2.000 collaborateurs.

Sa situation unique est un atout de taille : situé au coeur de l'aéroport, au-dessus d'une gare ferroviaire accueillant des trains à grande vitesse ainsi que des trains régionaux avec l'une des plus grandes stations de bus du pays et une offre permanente de taxis. Avec plus de 610 vols, 140 trains et 1.000 bus par jour et 19 millions de passagers par an, ainsi que 17.000 places de parking sur le site de l'aéroport, Brussels Airport est le lieu de travail qui bénéficie d'une des meilleures connectivités en matière de transport en Belgique.

# 2.000

collaborateurs pourront être accueillis dans l'espace de bureaux de *Gateway*

# 36.000 m<sup>2</sup>

hors-sol pour le projet *Gateway*

GATEWAY • Zaventem -  
Jaspers-Eyers





Patrick De Meirleir &  
Charles-Antoine Schobbens



«Par ce développement exemplaire, IMMOBEL montre sa volonté de créer des immeubles d'avant-garde et de répondre aux défis énergétiques de demain».



# BLACK PEARL

Bruxelles

Le projet *Black Pearl* est un immeuble de bureaux de 11.000 m<sup>2</sup> hors-sol, situé au cœur du quartier Léopold, à l'angle des rues Montoyer et du Commerce. Outre des performances énergétiques élevées (K22-E47), permettant des consommations réduites tant en besoins de chauffage qu'en besoins de refroidissement, l'immeuble sera passif. Il recevra également le label BREEAM «Excellent».

L'utilisation de la géothermie, la récupération de l'eau de pluie par des toitures vertes, une enveloppe étanche et performante, du triple vitrage, des détecteurs de présence et d'absence ainsi que des capteurs d'ensoleillement pour diminuer les apports en lumière artificielle, des stores extérieurs automatiques, une batterie d'ascenseurs avec commandes «à destination», seront quelques-unes de ses qualités techniques.

Dans ce cadre, IMMOBEL a été nommée lauréate de l'appel à projets «Bâtiments Exemplaires 2012» pour ce projet. Cet appel à projets, organisé par la Région de Bruxelles-Capitale, a pour but d'encourager les projets ambitieux et exemplaires en matière de construction et de rénovation durable à Bruxelles. Les projets ont été évalués notamment selon leurs performances énergétiques, leur impact environnemental, ainsi que leur qualité architecturale et leur bonne intégration urbaine.

Le prix a été remis le 19 février 2013 par Evelyne Huytebroeck, Ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Rénovation urbaine du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le sous-sol accueillera un parking, dont plus de la moitié des emplacements seront pourvus de bornes de rechargement pour véhicules électriques, ainsi qu'un parking pour vélos et des douches.

L'architecture ambitieuse et singulière de l'angle qui découpe le paysage donne naissance à une courbe sur toute la hauteur. Des espaces lumineux seront créés, grâce à des ouvertures sur toute la hauteur, apportant ainsi un éclairage naturel dans les espaces de bureaux. La typologie de l'immeuble permettra également de dégager l'intérieur de l'îlot pour créer un espace de jardin (qui était anciennement totalement construit sur deux niveaux). Le jardin s'ouvrira vers la rue, grâce à la transparence du rez-de-chaussée.



# RÉSIDENTIEL

Le marché résidentiel a confirmé sa bonne santé en 2012. Tant l'évolution démographique que la demande accrue d'investisseurs ont soutenu cette tendance favorable.

## Construction et/ou commercialisation entamées, poursuivies ou achevées

### **BELLA VITA • WATERLOO** (VOIR AUSSI INFRA)

Disposant de tous les permis exécutaires nécessaires, IMMOBEL (en partenariat à 50 %), a entamé le vaste programme de travaux d'infrastructure. Elle a également lancé, avec succès, la commercialisation du projet, puisqu'au 31 décembre 2012, 34 % des unités de logement prévues, faisaient l'objet d'une réservation signée.

### **CHARMERAIE • BRUXELLES (UCCLE)**

Après la réalisation des travaux d'infrastructures en 2011 et l'obtention des permis d'urbanisme pour la première phase en juillet 2012, IMMOBEL (en partenariat à 80 %) a entamé les travaux de construction de la première phase, qui comprend 8 maisons et un immeuble de 14 appartements, au 2<sup>ème</sup> semestre 2012. Le projet entièrement réalisé, sur ce site unique, attenant à une zone verte classée Natura 2000, comptera 39 maisons et 32 appartements, répartis en 2 immeubles.



ZUR ALTEN BRAUEREI - Eupen ·  
Radermacher & Schoffers Architekten



RÉSIDENCE SAINT-HUBERT ·  
Liège · Audex



DUINENZICHT · Bredene ·  
Architectenburo Berkein

### **DUINENZICHT • BREDENE**

IMMOBEL (en partenariat à 50 %) a entamé en septembre 2012 les travaux de construction d'un immeuble de 24 appartements, sur un terrain idéalement situé à 250 m de la mer. A la fin 2012, 50 % des appartements étaient déjà vendus. Le projet, qui comptait également la réalisation d'infrastructures et un lotissement (entièrement vendu à ce jour), se terminera en 2015 avec le développement d'un deuxième immeuble de 25 appartements.

### **FORUM • BRUXELLES**

La construction des 32 appartements s'est poursuivie en 2012. Pour rappel, 5 ont été cédés à la Ville de Bruxelles dans le cadre des charges d'urbanisme liées au projet *Forum* – Bureaux, vendu à la Chambre des Représentants.

En ce qui concerne les 27 appartements et 3 commerces mis en vente, 24 unités ont été vendues en 2012.

Celles-ci seront livrées en 2013.

### **JARDIN DES SITTELLES : PHASE 2 • BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)**

L'immeuble «Orchidées», comprenant 32 appartements, a été réceptionné en 2012. Tous les appartements sont vendus.



PARC SENY • Bruxelles  
(Auderghem) • A2RC

«Nous nous réjouissons de pouvoir apporter notre expérience et notre savoir-faire dans le cadre du projet Parc Seny, portant sur une reconversion d'anciens bureaux en logements répondant aux normes environnementales et de confort les plus élevées.»

► Michel Verliefdien  
Architecte, Administrateur Délégué  
– A2RC Architects



© Ellen Goegebuuer

La dernière phase de construction de ce développement résidentiel a été entamée en 2012. Elle comprend 17 appartements dont 14 ont été vendus en 2012. L'immeuble sera réceptionné en 2013.

L'ensemble de ce développement représente 68 maisons unifamiliales et 77 appartements.

#### LINDEPARK • TERVUREN

IMMOBEL a obtenu, en mai 2012, les permis relatifs à la phase 1, soit 45 appartements sur un total prévu de 60 unités, dont 6 appartements sociaux. Les travaux ont été entamés en février 2013. Au 31 décembre 2012, 28 appartements étaient déjà réservés.

#### RÉSIDENCE SAINT-HUBERT • LIÈGE

Les travaux de ce projet résidentiel (en partenariat à 50 %) situé à Liège, rue Mont Saint-Martin, sur les hauteurs du boulevard de la Sauvenière, se sont achevés en août 2012.

Suite aux 10 ventes complémentaires réalisées au cours de l'année, il ne reste qu'un commerce à vendre.

#### VALLÉE DU MAELBEEK • BRUXELLES

Les ventes de ce projet, situé à Bruxelles (en partenariat à 50 %) se sont poursuivies en 2012. Au

31 décembre 2012, 61 appartements sur 66 et 5 rez commerciaux sur 7 étaient vendus.

#### ZUR ALTEN BRAUEREI • EUPEN

La construction (en partenariat à 34 %) d'un immeuble, situé en plein centre-ville et comprenant 25 appartements et 2 unités de bureaux, a été entamée en septembre 2012. 60 % des logements sont soit vendus soit font l'objet d'une réservation.

#### Projets à l'étude

#### HÔPITAL FRANÇAIS • BRUXELLES (BERCHEM-SAINTE-AGATHE)

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme, comprenant des logements passifs conventionnés, a été introduite pour la réalisation de 78 appartements.

#### PARC SENY • BRUXELLES (AUDERGHEM)

IMMOBEL a acheté en septembre 2012 les actions de la SA SPI Parc Seny détenant l'immeuble «Parc Seny», situé dans la commune verdoyante d'Auderghem, face au parc éponyme.

L'immeuble de plus de 13.000 m<sup>2</sup> est actuellement utilisé en bureaux. Il est notamment loué à la Société Sodexo.

IMMOBEL y envisage à terme, dans le cadre d'une rénovation totale, une reconversion en logements.

Parc Seny jouit en effet d'un environnement verdoyant, tout en bénéficiant de facilités d'accès et de communication de premier plan tels que le métro et le ring, situés à proximité immédiate. Le produit final (logements de qualité intégrant les dernières technologies de l'environnement) qu'IMMOBEL souhaite y développer, correspond à une demande structurelle importante et s'intègre dans les grands enjeux sociétaux de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### UNIVERSALIS PARK • BRUXELLES (IXELLES)

Une demande de permis pour une première phase de 140 appartements a été introduite en 2012. D'autres phases sont à l'étude.

# BELLA VITA

## Waterloo

Le projet *Bella Vita* est le premier projet intergénérationnel de cette envergure en Belgique ; il est situé dans le cœur de Waterloo. Il se compose de 269 logements, d'un pôle de services : restaurant, piscine, crèche, magasin de proximité, polyclinique, maison de repos, résidence services, et d'un Club Bella Vita qui organise des activités et qui facilite la vie de tous les jours à la demande des habitants.

Le projet se construit sur un site historique et revalorise l'architecture classée tout en la mariant avec de l'architecture contemporaine. Le tout est développé dans un esprit de «cité-jardin» autour d'un parc central et une attention particulière est portée à la mobilité douce.

Un chauffage urbain à la biomasse, des zones d'infiltration d'eau pluviale, l'isolation thermique des bâtiments et les zones de biodiversité, ne sont que quelques points dans l'approche globale du respect de l'environnement. Différents logements sont adaptés aux moins valides.

L'objectif de ce projet est de créer un lieu de vie où peuvent cohabiter plusieurs générations de façon harmonieuse, dans un quartier qui rassemble qualités techniques, esthétiques et environnementales, le tout dans un cadre exceptionnel.



Harry Chkolar & Griet Trekels





«En 2012, plus de 30 % des 269 logements de ce projet ont fait l'objet de réservations par des acquéreurs séduits par le concept.»

# LOTISSEMENT

Le Groupe contrôle 416 ha de terrains, dont 319 ha en zone urbanisable, 26 ha en zone agricole et 71 ha sous condition suspensive d'obtention de permis.

**140** ha  
de demandes de permis  
introduites ou à l'étude

Le département Lotissement est propriétaire de ou détient des droits sur 416 ha de terrain, dont 71 ha sous condition suspensive d'obtention de permis.

Des demandes de permis sont soit introduites, soit à l'étude pour plus de 140 ha (dont 128 ha constituent la part du Groupe IMMOBEL).

Les acquisitions de terrains ont porté sur 9 ha 59 a ; des partenariats pour 6 ha 73 a sont entrés en vigueur à la suite de la délivrance de permis de lotir ; une participation de 60 % a été prise dans une société détenant 40 ha de terrains dans la région anversoise, et des acquisitions sous condition suspensive d'obtention de permis pour 9,99 ha ont été finalisées.

En association avec des partenaires, la candidature du Groupe IMMOBEL pour un PPP (Partenariat Public-Privé) à Grez-Doiceau (Gastuche)

(environ 10 ha et 220 logements) a été retenue ainsi qu'à Knokke (pour la construction de 42 appartements).

La candidature du Groupe, en partenariat, a également été retenue, parmi d'autres, pour participer au dialogue compétitif visant à l'urbanisation d'environ 8 ha de terrains sur le site des sucreries de Genappe.

En 2012, de nouveaux permis de lotir pour environ 8 ha 26 a ont été délivrés, et des permis d'urbanisme pour voiries ou immeubles ont été délivrés à Bredene, Clavier, Etterbeek, Eupen, Olne, Soignies, Soumagne, Uccle, Vilvoorde et Woluwe-Saint-Lambert.

Des chantiers de voiries ont été entamés, poursuivis ou réceptionnés dans les lotissements de Achêne, Berloz, Chastre, Enghien, Eupen, Fleurus, Kettenis, Lontzen, Montzen, Olne, Soumagne, Sprimont, Wanfercée-Baulet et Waterloo.



CHAUSSÉE DE NIVELLES · Temploux ·  
Partenariat avec SA AJIPRO  
Promotion construction: AD Réalisation



CLOS DEL WÈDE,  
RUE BASSE HEZ ·  
Bolland



93.000 m<sup>2</sup>  
vendus

Les ventes de terrains ont représenté durant l'exercice 2012, 155 transactions. Elles ont porté sur 93.000 m<sup>2</sup> nets (part du Groupe IMMOBEL), en zone urbanisable.

Les lotissements qui ont fait l'objet de ventes les plus nombreuses sont situés à Bredene (24 lots), Chastre (7 lots), Eupen (12 lots), Herstal (13 lots), Sart-Bernard (7 lots), Soumagne (12 lots), Temploux (9 lots) et Woluwe-Saint-Lambert (19 lots).



RUE GUSTAVE DEMOULIN · Montzen



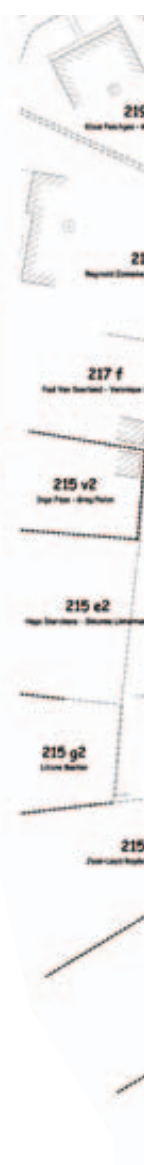
# BREEWEG

Bredene

Le Groupe a réalisé dans cette entité communale, de nombreux développements et ce depuis plusieurs dizaines d'années.

Sont actuellement en cours, en association avec un constructeur de maisons unifamiliales, un lotissement d'environ 10 ha, comprenant plus de 300 logements (Grote Polder) ainsi qu'un lotissement sur lequel en 2011-2012 ont été réalisées différentes opérations, à savoir : la cession d'un terrain de 5.000 m<sup>2</sup> au CPAS de Bredene, en vue de la construction par la NV Serviceflats, d'une maison de repos comprenant 50 unités, un lotissement résidentiel vendu en 2012, et enfin une promotion résidentielle de 49 appartements (en partenariat à 50 %), dont la première phase de 24 appartements a été entamée avec succès en 2012.

Enfin, en 2012, le Groupe a vendu en bloc à un développeur, un terrain de 10.000 m<sup>2</sup>, situé en zone d'extension d'habitat, faisant partie d'un développement dans lequel notre Société était minoritaire.




Wauthier Dumont de Chassart,  
Marina Blijckers & Nicolas Mommens





Cathy Duchène, Luce Hermans  
& Olivier Xhonneux





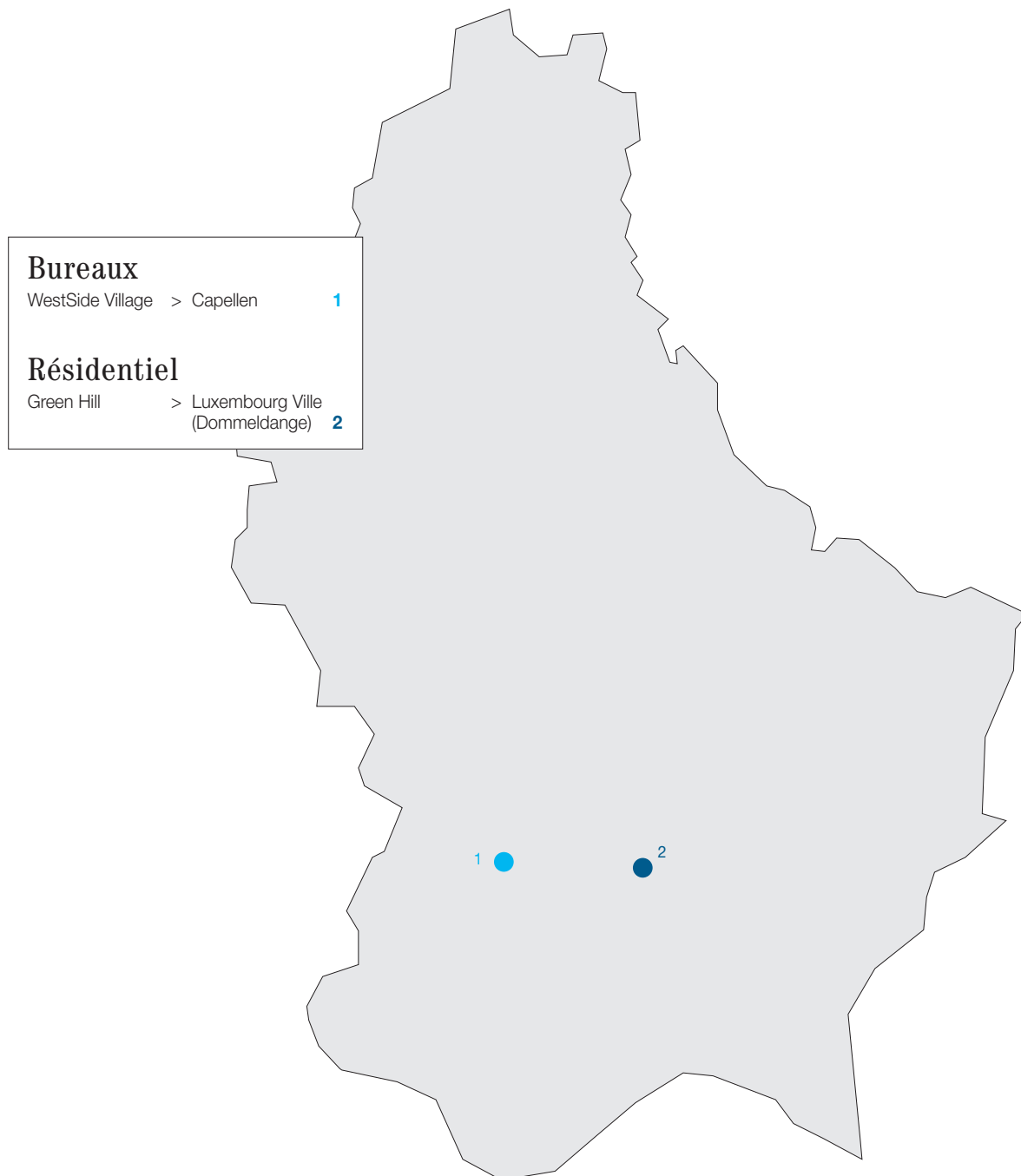
# GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

*11.700* m<sup>2</sup>  
d'espace de bureaux

*10.900* m<sup>2</sup>  
d'espace résidentiel



# IMPLANTATIONS



# BUREAUX



## WESTSIDE VILLAGE · CAPELLEN

Le taux d'occupation de l'immeuble *WestSide Village*, est passé de 41 % à plus de 70 % en 2012, grâce aux locations à Grant Thornton (940 m<sup>2</sup>), Initio (362 m<sup>2</sup>), Business Training (551 m<sup>2</sup>), Oracle (648 m<sup>2</sup>), Easi (325 m<sup>2</sup>), EMC (548 m<sup>2</sup>) et l'extension de Fujitsu Technology Solutions (295 m<sup>2</sup>).

# RÉSIDENTIEL

## GREEN HILL · LUXEMBOURG VILLE (DOMMELDANGE) (VOIR INFRA)

Le développement de ce projet (en partenariat à 50 %), s'est poursuivi en 2012. Pour rappel, il s'agit de 174 appartements, situés à Dommeldange, répartis en 14 immeubles. Ils offrent notamment des prestations environnementales de premier plan : indice A/B de performance énergétique (sur une échelle de A à I) grâce, entre autres, au système de chauffage urbain à plaquettes de bois.

Les premiers immeubles, B4, B5 et B6 ont été réceptionnés en 2012.

Les ventes se sont poursuivies à un rythme élevé, puisque 45 appartements ont été vendus en 2012. Au 31 décembre 2012, 118 appartements sur les 164 commercialisés étaient déjà vendus.

**174** appartements  
répartis en 14 immeubles  
dans le projet *Green Hill*



Pascale Devuyst,  
Jean-Louis Amandt &  
Patrick Morant





# GREEN HILL

Luxembourg Ville (Dommeldange)

Le projet *Green Hill* (en partenariat à 50 %) est situé à Dommeldange, au nord du territoire de la Ville de Luxembourg.

Il comporte un ensemble de 174 appartements répartis sur 14 immeubles disposés sur le flan d'une colline, offrant ainsi aux occupants un ensoleillement optimal et une vue imprenable sur la vallée de l'Alzette.

Le projet est développé en éco-quartier disposant d'un chauffage urbain à biomasse et dont les immeubles présentent des performances énergétiques de premier rang (classes énergétiques A et B sur une échelle de A à D).

Les châssis triple vitrages, le chauffage par le sol, la ventilation double flux à récupération d'énergie, les aménagements des abords et jardins favorisant le développement de la biodiversité, les finitions de haut standing dans une architecture sobre et contemporaine qui est l'œuvre de l'architecte renommé Christian Bauer, font de *Green Hill* un projet constituant déjà une référence à Luxembourg.

Les travaux ont débuté en mars 2011 et à la fin de l'année 2012, 3 immeubles (comportant un total de 51 appartements) avaient été livrés aux acquéreurs. Six immeubles supplémentaires devraient être livrés en 2013.

Le succès de *Green Hill* ne s'est jamais démenti depuis le début de la commercialisation ; en effet, à la fin de l'année 2012, 118 ventes avaient été réalisées sur les 164 appartements commercialisés.



# POLOGNE

27.600 m<sup>2</sup>  
d'espace de bureaux





# IMPLANTATIONS



## Bureaux

Cedet	> Varsovie	1
Krakowska	> Varsovie	2
Okraglak	> Poznan	3
Pokoju	> Cracovie	4
Wronia-Towarowa	> Varsovie	5

## Résidentiel

Duracza	> Varsovie	6
Jana Kazimierza	> Varsovie	7
Kierbedzia	> Varsovie	8
Kopernika	> Gdansk	9



CEDET · Varsovie ·  
Rhode Kellerman Wawrowsky  
et Andrzej M. Choldzynski

IMMOBEL POLAND a recruté des professionnels spécialisés dans le développement immobilier de bureaux et de «retail», en vue de renforcer son équipe (de l'ordre de 15 en fin d'année) suite au volume croissant de projets en Pologne.

## BUREAUX

### CEDET • VARSOVIE

En 2012, un temps considérable a été consacré aux plans de développement du projet *Cedet* situé en plein centre de Varsovie, comprenant environ 21.000 m<sup>2</sup> de bureaux et d'espaces commerciaux destinés à la location. En décembre 2012, le projet de construction a été soumis à l'approbation des services du Conservateur de Varsovie. La construction du projet pourrait débuter en 2013, après l'obtention de l'ensemble des permis nécessaires.

### KRAKOWSKA • VARSOVIE

En ce qui concerne le terrain sis à Varsovie, Al. Krakowska, IMMOBEL a introduit une demande de décision de zonage pour un immeuble commercial d'une surface de 4.500 m<sup>2</sup>,

comprenant deux niveaux de garage hors-sol. La décision de zonage est prévue au courant du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013. Les démarches en vue de l'obtention du permis de construire, prévu au 1<sup>er</sup> semestre 2014, se poursuivent. Les travaux de démolition devraient être finalisés au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

### OKRAGLAK • POZNAN (VOIR AUSSI INFRA)

En septembre 2012, IMMOBEL a terminé la rénovation lourde du projet *Okraglak*, comprenant 7.600 m<sup>2</sup> d'espaces à louer dans *Okraglak* et dans l'immeuble *Kwadraciak* adjacent, tous deux certifiés BREEAM. Ce projet a remporté le prix «Best Modernisation of the Year» du concours organisé chaque année par le «Central & Eastern European Construction & Investment Journal». Fin 2012, près de 50 % du projet avaient déjà été loués à des entreprises renommées. Le projet compte d'ores et déjà parmi ses locataires des entreprises telles que Nordea Bank, Kredyt Bank, Open Finance, GWW (Grynhoff), Citytravel, Intermax, Tuxbel, Exorigo et Colliers. À ce jour, 66 % sont déjà loués.

### POKOJU • CRACOVIE

IMMOBEL a revendu sa participation dans un projet de bureaux de 15.000 m<sup>2</sup> à Cracovie (av. Pokoju) du portefeuille Ruch en juillet 2012.



CEDET • Varsovie -  
Rhode Kellerman Wawrowsky  
et Andrzej M. Choldzynski

### WRONIA-TOWAROWA • VARSOVIE

En mars 2012, IMMOBEL a vendu 80 % de sa participation (50 %) dans la société détenant un terrain situé à Varsovie (Wronia/rue Prosta) permettant de développer environ 65.000 m<sup>2</sup> de bureaux. Ce site avait été racheté à Ruch en novembre 2011, en partenariat à 50 % avec Griffin Real Estate.

Début 2013, IMMOBEL a revendu le solde de ses 50 % de parts dans cette entreprise.



# RÉSIDENTIEL<sup>1</sup>

## **DURACZA • VARSOVIE**

IMMOBEL a également revendu, en mars 2012, sa participation dans un projet résidentiel du portefeuille Ruch, acquis en 2011 en partenariat à 50 %, situé rue Duracza à Varsovie, avec un potentiel de 5.200 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.

## **JANA KAZIMIERZA • VARSOVIE**

Les plans d'architecture de ce projet immobilier résidentiel d'une surface de près de 35.000 m<sup>2</sup> sont finalisés et IMMOBEL a obtenu une décision de principe pour un projet résidentiel. Les démarches en vue du permis de zonage se poursuivent et les travaux de démolition sont en cours. Ils se termineront au 2<sup>ème</sup> trimestre 2013.

## **KIERBEDZIA • VARSOVIE**

Ce site se prête à un projet immobilier résidentiel d'une surface d'environ 16.000 m<sup>2</sup>. IMMOBEL a déjà obtenu une décision de zonage et un permis pour la démolition des bâtiments existants. Les démarches en vue

de la demande de permis de bâtir, qui sera introduite au 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, se poursuivent. Les travaux de démolition sont en cours.

## **KOPERNIKA • GDANSK**

Les démarches se poursuivent sur le site de Gdansk (Kopernika), offrant un potentiel de 4.000 m<sup>2</sup> d'espaces résidentiels selon les dispositions du plan directeur et des plans conceptuels.

1. IMMOBEL envisage de revendre ces actifs après avoir obtenu les différents permis.





KIERBEDZIA · Varsovie ·  
Jan Kucza - Kuczynski



KIERBEDZIA · Varsovie ·  
Jan Kucza - Kuczynski

*«Varsovie vit actuellement une nouvelle phase de croissance. D'anciens quartiers issus de l'ère post-industrielle comptant des entrepôts et des immeubles de bureaux bas de gamme, sont transformés en sites modernes de première qualité. Ceci est une excellente opportunité, et un défi, pour nous architectes, de créer, conjointement avec IMMOBEL, un environnement de travail qualitatif pour les générations futures.»*

► Andrzej Ryba & Tomasz Kazimierski  
Architectes – Biuro Projektow  
Kazimierski i Ryba



# OKRAGLAK

Poznan (Pologne)

IMMOBEL a terminé la réhabilitation totale de son projet mixte de bureaux et commerces situé en plein centre de Poznan (environ 7.600 m<sup>2</sup> dans *Okraglak* et *Kwadraciak*). L'immeuble, construit dans les années 1950, d'après les plans de l'architecte Marek Leykam, est une icône du modernisme et l'un des symboles de Poznan.

L'immeuble *Okraglak* compte déjà comme locataires des entreprises du monde financier et bancaire tels que Kredyt Bank, Nordea, Open Finance et un cabinet d'avocats.

IMMOBEL POLAND a transformé *Okraglak* en l'un des immeubles de bureaux les plus modernes de Poznan tout en maintenant l'architecture originale du bâtiment. Plusieurs solutions environnementales ont été mises en place, grâce auxquelles le projet a rejoint le groupe de «Green Office Buildings» et a obtenu une certification BREEAM.

IMMOBEL POLAND a été honorée dans la catégorie «Best Modernisation of the Year» pour le projet *Okraglak* lors du concours annuel organisé par le «Central & Eastern European Construction & Investment Journal» (CEE CIJ), un des principaux magazines spécialisés dans le secteur du développement de projets en Europe de l'Est et centrale.

La «CIJ Awards Poland Competition» est organisée depuis onze ans. Le jury, composé de spécialistes issus des secteurs de l'immobilier et de la construction, sélectionne les lauréats dans les différentes catégories.







## «Lauréat de la meilleure rénovation de bureaux 2012 en Pologne»



*(De gauche à droite)*  
Comité Exécutif d'IMMOBEL POLAND :  
Barbara Sikora, Joanna Richter,  
Bartłomiej Hofman & Patrycja van Triet

## RÉCAPITULATIF

# LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER EN TABLEAUX

## Bureaux

PAYS	PROJET	SITUATION	PARTICIPATION	SURFACE (M <sup>2</sup> HORS-SOL)	PART D'IMMOBEL (M <sup>2</sup> )	DATE DE MISE À LA DISPOSITION	ETAT DE LA COMMERCIALISATION ET/OU DE LA CONSTRUCTION
Belgique	Belair (RAC 1)	Bruxelles	40 %	64 308	25 723	Décembre 2013	Loué dans sa totalité; construction en cours
Belgique	Belair (RAC 2)	Bruxelles	40 %	9 500	3 800	Q2 2014	Redéveloppement/ reconstruction entamés en 2012
Belgique	Black Pearl	Bruxelles	100 %	11 013	11 013	Octobre 2014	Travaux de démolition et reconstruction entamés en avril 2012; commercialisation en cours
Belgique	Brussels Tower	Bruxelles	50 %	59 327	29 664		En cours
Belgique	Château-Rempart (phase 2)	Tournai	100 %	5 633	5 633	Mi 2012	Cédé
Belgique	Forum	Bruxelles	100 %	43 053	43 053	- Phase 1 : Q1 2010 - Phase 2 : Q4 2012 - Phase 3 : Q2 2011	Cédé
Belgique	Gateway	Zaventem	50 %	36 000	18 000	2016	Bail de 18 ans signé avec Deloitte pour la totalité du projet
Luxembourg	WestSide Village	Capellen	100 %	11 667	11 667	Achevé	Plus de 70 % loués, solde en cours
Pologne	Cedet	Varsovie	100 %	21 000	21 000	2016	En cours
Pologne	Okraglak	Poznan	100 %	7 600	7 600	Achevé	50 % loués, solde en cours

## Résidentiel

PAYS	PROJET	SITUATION	PARTICIPATION	UNITÉS
Belgique	Belair	Bruxelles	40%	70 appartements en cours de construction et de commercialisation
Belgique	Bella Vita	Waterloo	50 %	269 unités de logements dont 34 % faisaient l'objet d'une réservation
Belgique	Charmeraie (phase 1)	Bruxelles (Uccle)	80 %	8 maisons, 14 appartements
Belgique	Duinenzicht	Bredene	50 %	24 appartements dont 50 % ont été vendus en 2012
Belgique	Forum	Bruxelles	100 %	32 appartements dont 24 vendus en 2012 et 5 cédés à la Ville de Bruxelles
Belgique	Jardin des Sittelles (phase 2)	Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)	80 %	La totalité des 32 appartements a été vendue en 2012
Belgique	Lindepark (phase 1)	Tervuren	100 %	28 appartements réservés sur un total de 45
Belgique	Parc Seny	Bruxelles (Auderghem)	100 %	Demande de permis à introduire en 2013
Belgique	Père Eudore Devroye	Bruxelles (Etterbeek)	33 %	12 appartements dont 6 font l'objet d'un compromis de vente signé
Belgique	Résidence Saint-Hubert (appartements)	Liège	50 %	La totalité des 25 appartements est vendue ; reste une unité commerciale
Belgique	South City Hotel	Bruxelles (Saint-Gilles)	10 %	Hôtel de 142 chambres
Belgique	Universalis Park	Bruxelles (Ixelles)	50 %	Demande de permis introduite en 2012 pour une première phase de 140 appartements
Belgique	Vallée du Maelbeek	Bruxelles	50 %	61 appartements sur 66 et 5 rez commerciaux sur 7 sont vendus
Belgique	Zur alten Brauerei	Eupen	33 %	25 appartements dont 17 ont été vendus en 2012
Luxembourg	Green Hill	Luxembourg Ville (Dommeldange)	50 %	118 appartements vendus sur un total de 164 commercialisés

## Lotissement

STOCK TERRAINS (EN M <sup>2</sup> ) <sup>1</sup>	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
En exploitation	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099	544 161	675 145
En réserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857	2 511 758	2 509 943
<b>Total au 31 décembre</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>	<b>3 188 308<sup>4</sup></b>
Superficie nette vendue	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340	205 603	93 048
<b>Nombre de transactions</b>	<b>222</b>	<b>232</b>	<b>141</b>	<b>150</b>	<b>159</b>	<b>174</b>	<b>168</b>	<b>155</b>

1. Part du Groupe IMMOBEL

2. A augmenter de 91 ha acquis sous conditions

3. A augmenter de 69 ha acquis sous conditions

4. A augmenter de 71 ha acquis sous conditions

# RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

## Dénomination

IMMOBEL

## Siège social

Rue de la Régence, 58 - 1000 Bruxelles - Belgique  
RPM Bruxelles - TVA BE 0405.966.675

## Forme de la Société

Société anonyme de droit belge, constituée le 9 juillet 1863, autorisée par Arrêté Royal du 23 juillet 1863.

## Durée

Illimitée

## Franchissement des seuils statutaires

(Art. 12 des Statuts - extraits)

Toute personne physique ou morale qui acquiert des titres de la société, représentatifs ou non du capital, conférant le droit de vote, doit déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances le nombre de titres qu'elle possède, lorsque les droits de vote afférents à ces titres atteignent une quotité de trois pour cent ou plus du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas d'acquisition additionnelle de titres visés à l'alinéa 1<sup>er</sup>, lorsqu'à la suite de cette acquisition, les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède atteignent une quotité de cinq, dix, quinze pour cent, et ainsi de suite par tranches de cinq points, du total des droits de vote existants.

Elle doit faire la même déclaration en cas de cession de titres lorsque, à la suite de cette cession, ses droits de vote sont ramenés en-deçà d'un des seuils visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> ou à l'alinéa 2.

Lorsqu'une personne physique ou morale acquiert ou cède le contrôle, direct ou indirect, de droit ou de fait, d'une société qui possède trois pour cent au moins du pouvoir votal de la société, elle doit le déclarer à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances. Les déclarations visées ci-avant doivent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances, ainsi qu'à la société, au plus tard le second jour ouvrable qui suit le jour de la réalisation de l'acquisition ou de la cession qui y donne lieu, sans préjudice du régime particulier prévu par la loi pour les titres acquis par succession.

## Site Internet

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

## Calendrier financier

Publication des résultats annuels 2012 :	12 mars 2013
Assemblée Générale Ordinaire 2013 :	23 mai 2013
Publication des résultats semestriels 2013 :	30 août 2013
Publication des résultats annuels 2013 :	21 mars 2014
Assemblée Générale Ordinaire 2014 :	22 mai 2014

## Services Financiers

- BNP Paribas Fortis
- KBC Bank
- ING Belgique
- Banque Degroof

## Relations avec les investisseurs

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

## Éditeur responsable

Joëlle Micha  
Tél. : 32(0)2/422.53.57 - Fax : 32(0)2/422.53.02  
E-mail : [joelle.micha@immobel.be](mailto:joelle.micha@immobel.be)

## Principales traductions

Lindsay Edwards – Christine Leroy

## Impression

Massoz

## Conception graphique & production

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

## Principales photographies

- © Georges De Kinder (Projets)
- © Laurent van Steensel (Portraits)

## Autres photographies et images de synthèse ©

Airprint - Gabari (Advanced Real Estate Communication - [www.gabari.be](http://www.gabari.be)) – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – Studio Arne Quinze – Ellen Goegebuer

IMMOBEL s'efforce de respecter les prescriptions légales relatives aux droits intellectuels. Elle invite toute personne qui se sentirait néanmoins lésée à la contacter.

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

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



IMMOBEL  
*since 1863*

IMMOBEL  
Société Anonyme  
Rue de la Régence, 58 - 1000 Bruxelles - Belgique