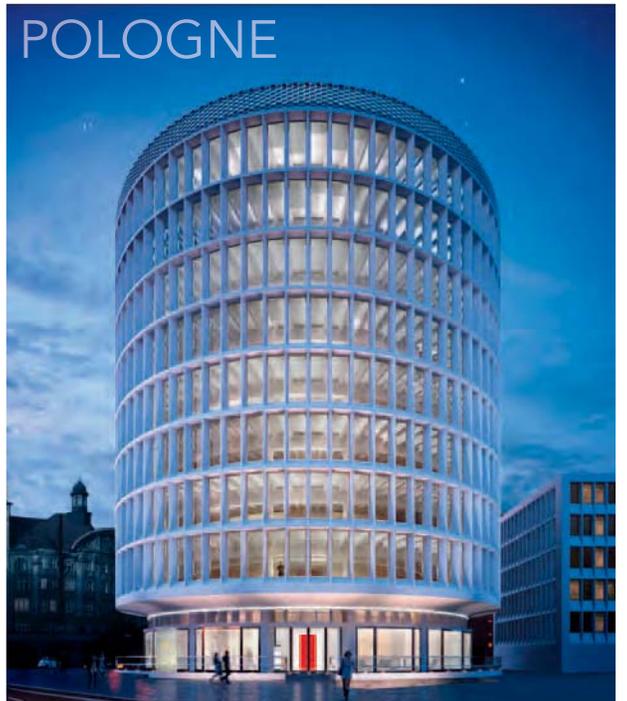


NEW OPPORTUNITIES

POLOGNE



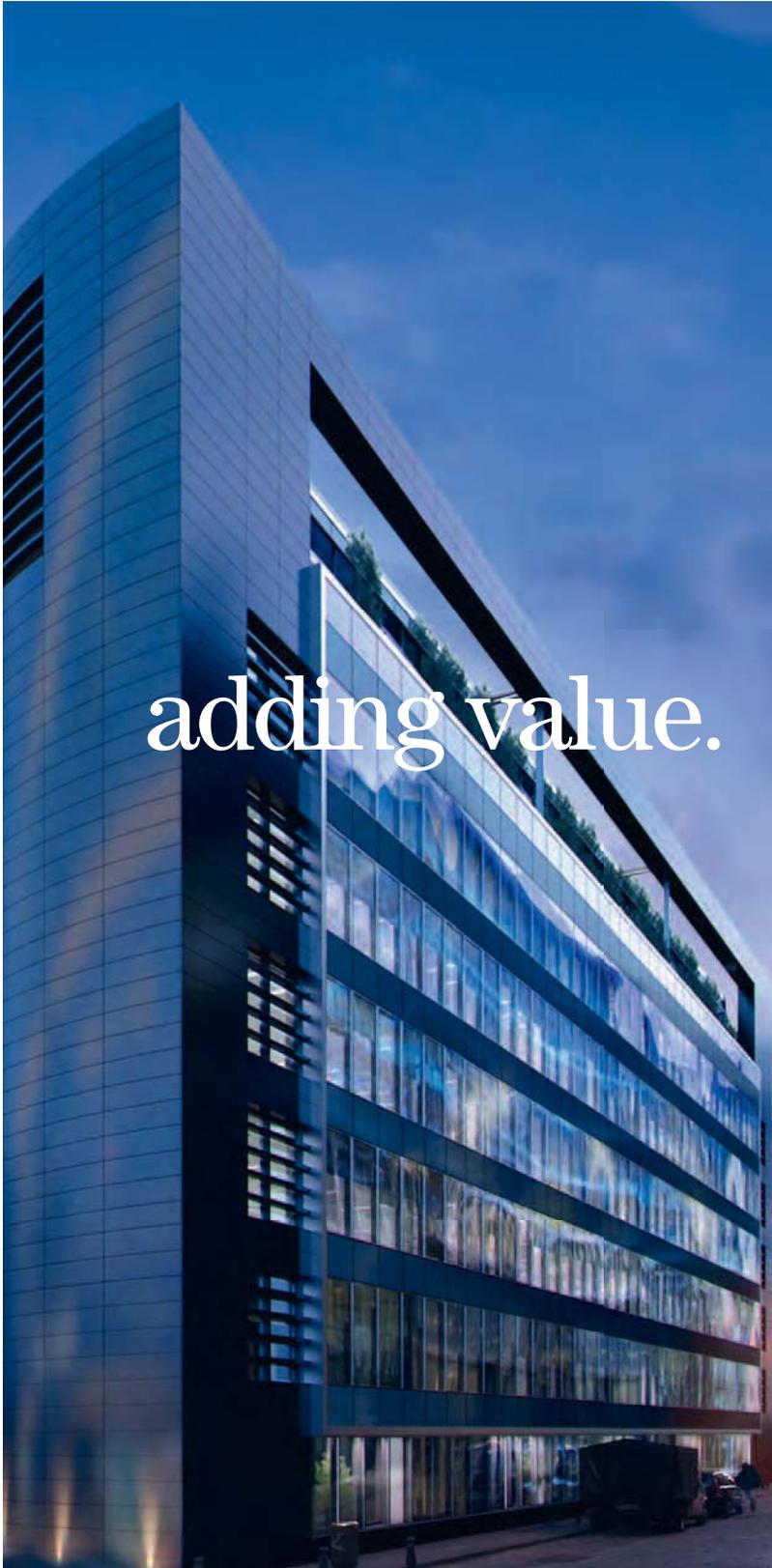
IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL est depuis plus de 145 ans, un acteur majeur du développement immobilier en Belgique. Elle exerce également ses activités au Grand-Duché de Luxembourg et développe aujourd'hui un nouveau pôle de croissance en Europe centrale, en particulier 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.

► BLACK PEARL
Bruxelles Ville – Art&Build

Building the future,





adding value.

[Sommaire]

02	Entretien avec le Président et l'Administrateur Délégué
04	Événements marquants
07	Informations financières et chiffres clés
10	Déclaration de gouvernance d'entreprise
22	Evolution du marché immobilier
34	IMMOBEL et la construction durable
36	Développement immobilier
38	<i>Belgique</i>
58	<i>Grand-Duché de Luxembourg</i>
64	<i>Pologne</i>
70	Le portefeuille en tableaux
72	Rapport de gestion
83	Comptes consolidés Comptes statutaires abrégés
120	Rapport du Commissaire
121	Comptes statutaires abrégés (SA)
124	Renseignements généraux

La diversification en Europe centrale, tournant majeur dans l'évolution d'IMMOBEL

Le secteur résidentiel et celui du lotissement ont généré de très bons résultats, avec une année record pour le lotissement.

72 MEUR

investis dans l'acquisition de nouveaux projets



“Outre son déploiement sur le marché polonais, IMMOBEL a poursuivi le développement de son portefeuille qui compte aujourd'hui, outre 375 ha de lotissement, près de 208.000 m² de bureaux et 179.000 m² de surfaces résidentielles.” – Gaëtan Piret –

Dans le contexte économique difficile d'une année marquée par beaucoup d'incertitudes, comment s'est inscrit l'exercice 2011 d'IMMOBEL ?

Baron Buysse – Malgré un marché de bureaux difficile à Bruxelles, IMMOBEL a engrangé en 2011 des résultats significativement en hausse par rapport en 2010. Ils reflètent l'importance de la diversification de nos métiers (entamée il y a 5 ans) et dont les revenus peuvent fluctuer de manière substantielle d'une année à l'autre. Lorsqu'un secteur performe moins bien, en général les autres prennent le relais, ce qui est clairement le cas en 2011.

Gaëtan Piret – Le secteur résidentiel et celui du lotissement ont généré de très bons résultats, avec une année record pour le lotissement. Ces deux métiers ont permis de rééquilibrer nos chiffres face au secteur des bureaux qui a été plus difficile. Notre couverture géographique est également un atout pour une meilleure répartition des risques. Les investissements et développements réalisés en Pologne et au Grand-Duché de Luxembourg, sont porteurs de succès futur pour le Groupe. Ces deux pays contribueront à la bonne tenue de nos chiffres dans le futur.

Dans cette conjoncture morose, la stratégie suivie par IMMOBEL a-t-elle notablement évolué ?

B.B. – Nous avons mis en œuvre un plan stratégique ambitieux : initier un large spectre de projets immobiliers permettant d'optimiser la diversification des risques ; gérer des projets «phares» de développement grâce à nos compé-

tences renforcées ; préparer au mieux la mise sur le marché de ces projets ; développer notre présence au Grand-Duché de Luxembourg et en Pologne, que nous considérons comme notre second marché, ainsi qu'analyser des marchés européens en croissance. Le Conseil d'Administration a pleinement encouragé le développement stratégique en Europe centrale.

G.P. – Nous avons mis en œuvre de manière très concrète, en février 2011, cette stratégie de diversification en Europe centrale. C'est un tournant majeur dans l'évolution d'IMMOBEL. Nous avons ainsi acquis deux projets de développement de bureaux en Pologne. Le premier est un projet mixte de bureaux et retail situé au centre de Varsovie (20.000 m²) ; le second, dont la reconstruction est déjà en cours, est situé au cœur économique et commercial de Poznan (7.600 m² bureaux et «retail»). Les autres projets concernent l'acquisition, en partenariat, de 7 terrains, principalement à Varsovie.

Dans la foulée de ces acquisitions, «IMMOBEL Poland» a vu le jour avec un centre de développement et de gestion.

Quels sont les événements majeurs à mettre à l'actif d'IMMOBEL en 2011 ?

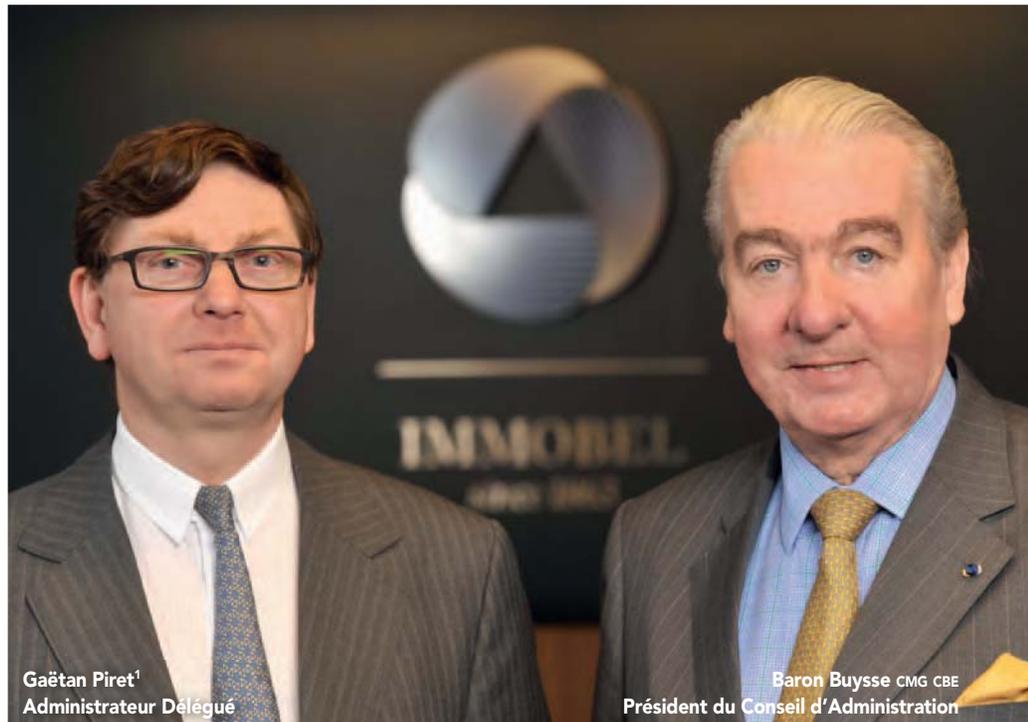
G.P. – Outre son déploiement sur le marché polonais, IMMOBEL a poursuivi le développement de son portefeuille qui compte aujourd'hui, outre 375 ha de lotissement, près de 208.000 m² de bureaux et 179.000 m² de surfaces résidentielles (part du Groupe IMMOBEL). Ces différents projets sont à divers stades d'avancement et pour certains la commercialisation a démarré suite à l'obtention des permis. Près de 72 MEUR ont été investis dans l'acquisition de nouveaux projets : c'est considérable.

Comment voyez-vous l'avenir ? Etes-vous confiant dans l'évolution d'IMMOBEL ?

B.B. – La structure financière d'IMMOBEL est saine et sous contrôle. La stratégie développée par IMMOBEL porte ses fruits. La diversification de notre portefeuille et l'élargissement de notre champ d'action géographique atteste d'une meilleure diversification du risque. La Pologne présente un potentiel de croissance économique particulièrement important, supérieur à celui de la Belgique. La confiance de nos actionnaires nous encourage à poursuivre dans cette voie. Nous tenons à les remercier pour cette confiance qu'ils nous témoignent depuis de nombreuses années. Ainsi, après analyse des résultats et revue des projets en cours pour cette année, le Conseil d'Administration va proposer à l'Assemblée Générale d'augmenter le dividende de 1,25 à 1,75 EUR, soit une hausse de 40 %.

G.P. – Les projets à long terme que nous avons initiés au cours des précédentes années dans les différents domaines d'activités d'IMMOBEL, devraient se concrétiser au cours des années futures. Ainsi, à titre exemplatif, le projet résidentiel *Bella Vita* sera mis en construction en 2012. Nous avons également obtenu les permis nécessaires pour le projet de bureau *Black Pearl*, dont la construction démarrera au 2^{ème} semestre 2012. Un autre projet (résidentiel), *Charmeriaie*, verra également sa 1^{ère} phase de construction démarrer en 2012. Pour illustrer l'importance du département résidentiel, il est utile de souligner qu'IMMOBEL participe au développement de 2.100 logements.

Nous consacrons également des moyens humains et financiers significatifs, pour que nos nouveaux projets



Gaëtan Piret¹
Administrateur Délégué

Baron Buysse CMG CBE
Président du Conseil d'Administration

soient certifiés BREEAM² et nous avons à cet égard déjà quelques belles réalisations, notamment le projet *Forum* ou des réalisations futures comme le projet *Black Pearl* ou *Bella Vita*, où des standards environnementaux élevés sont atteints.

Nous sommes confiants dans nos trois métiers et nous continuons d'investir dans l'avenir.

B.B. – Nos partenaires, le Comité Exécutif, nos collaborateurs font chaque jour un travail extraordinaire, qu'ils en soient remerciés. Merci également à nos clients qui nous témoignent jour après jour de leur confiance. Enfin, nous remercions nos actionnaires pour leur appui dans la stratégie que nous menons et la confiance qu'ils nous témoignent dans l'évolution et les perspectives d'IMMOBEL.



*“Le Conseil
d'Administration
va proposer à
l'Assemblée Générale
d'augmenter le
dividende de 1,25
à 1,75 EUR, soit
une hausse de 40 %.”*

– Baron Buysse –

1. Pour l'exercice des fonctions reprises dans le présent rapport, M. Gaëtan PIRET agit en qualité de représentant permanent de la société GAËTAN PIRET sprl.
2. BREEAM : «Building Research Establishment Environmental Assessment Method». BREEAM est le standard de référence en termes de construction durable et est devenu la méthode d'évaluation utilisée de facto pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment.

[Événements marquants]

L'année 2011 a principalement été marquée par les événements suivants en :

Belgique

Ventes

- **Vente d'un projet commercial au groupe Decathlon – Wavre** : Sur un terrain de 6 ha 26 a, *Decathlon* a ouvert, le 25 mai 2011, une nouvelle surface de vente de 4.400 m², pourvue d'un parking de plus de 400 places. IMMOBEL a été chargée de la construction du gros œuvre fermé du bâtiment, de l'aménagement du parking et de ses abords. La pose de la première pierre a eu lieu le 15 décembre 2010.
- **Vente de l'immeuble South Crystal à Ethias – Bruxelles (Saint-Gilles)** : Les sociétés IMMOBEL, Soficom Development, CFE et Besix RED, en partenariat, ont conclu le 29 juin la vente, à la société Ethias, de l'immeuble dénommé *South Crystal* sis avenue Fonsny 13 à 18 à Saint-Gilles, pour un montant de l'ordre de 30 MEUR TTC.

Acquisition

- **Acquisition Papeblok – Tervuren** : IMMOBEL a acquis la société propriétaire du site *Papeblok* à Tervuren, sur lequel il est prévu de construire 4 immeubles résidentiels permettant le développement d'environ 60 appartements.

Location

- **Signature du bail Belair avec la Régie des Bâtiments (Police Fédérale) – Bruxelles** : Un bail de 65.000 m² a été signé avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale, dans le projet *Belair* (anciennement *Cité Administrative de l'Etat*), comme suite à une décision du Conseil des Ministres de décembre 2010.

Réception provisoire

- Le Groupe IMMOBEL a également livré la phase 3 du projet *Forum* à la Chambre des Représentants, pré vendu fin 2009, conformément au planning et au contrat.

Lotissement

- D'importantes acquisitions de terrains destinés à l'urbanisation (50 ha) ont été réalisées.

Financement

- IMMOBEL a négocié avec ses banques le renouvellement de sa ligne de crédit «corporate» d'un montant total de 85 MEUR pour une durée de 3 ans.
- Durant cette année 2011, le Groupe a ainsi – seul ou avec ses partenaires – renouvelé ou négocié des lignes de crédit pour environ 288 MEUR (à 100 % de participation).
- IMMOBEL a réalisé avec succès le placement d'obligations à 5 ans. Elle a ainsi levé, en une journée, 30 MEUR à 7 % (complété par 10 MEUR, le 13 février 2012). Cette émission permet à IMMOBEL d'accroître ses moyens financiers afin de soutenir sa stratégie de croissance et de diversification, notamment par des acquisitions tant en Europe Centrale qu'au Belux.



◀ SOUTH CRYSTAL
Bruxelles (Saint-Gilles) – A.2R.C (Michel Verliefdien)

▼ DECATHLON
Wavre – Pierre Sauveur



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



Grand-Duché de Luxembourg

Cessions

- Après avoir démarré les travaux dans le projet *Green Hill* (Château de Beggen), 51 appartements ont été vendus en 2011 (en partenariat), et 73 depuis le début du développement.

Location

- IMMOBEL a loué à Fujitsu Technology Solutions des bureaux (1.229 m²) dans le projet *WestSide Village*.



◀ OKRAGLAK
Poznan – RKW Rhode
Kellermann Wawrowsky

▼ GREEN HILL
Dommeldange
Christian Bauer & Associés



Pologne

Suite à la création d'un 2^{ème} «home market» en Pologne, IMMOBEL a constitué la société «IMMOBEL Poland», qui supervise la gestion des projets polonais.

Acquisitions

- Dans ce cadre, IMMOBEL a acquis au mois de février 2011 deux projets mixtes de bureaux et commerces, l'un au cœur de Varsovie (environ 20.000 m²) et l'autre, en plein centre de Poznan (environ 7.600 m²).
- IMMOBEL a ensuite démarré la reconstruction/rénovation lourde de son projet mixte de bureaux et commerces situés en plein centre de Poznan, après en avoir déjà pré-loué

près de 24 % à des locataires de renom.

- IMMOBEL a également obtenu le «zoning confirmation» pour son projet mixte de bureaux et de commerces au cœur de Varsovie et prépare actuellement le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme.
- Le 10 novembre 2011, IMMOBEL a acquis (en partenariat à 50 %), 7 terrains en Pologne appartenant à la société Ruch. Ces terrains offrent un potentiel de développement de plus de 150.000 m² de bureaux/commerces et de résidentiel. Il s'agit d'une des plus importantes acquisitions sur le marché immobilier polonais en 2011.

Cinq terrains sont situés à Varsovie (Wronia/rue Prosta, rue Jana Kazimierza, rue Kierbedzia, rue Krakowska, rue Duracza), un terrain se situe à Gdansk (rue Kopernika) et le dernier à Cracovie (avenue Pokoju).

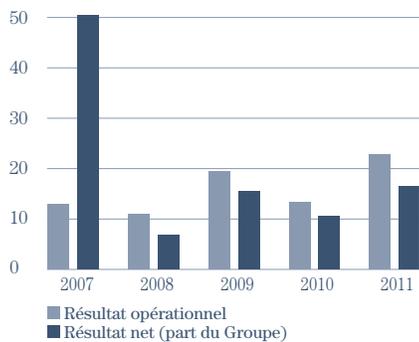
85 % du portefeuille ainsi acquis se situe à Varsovie.

Financement

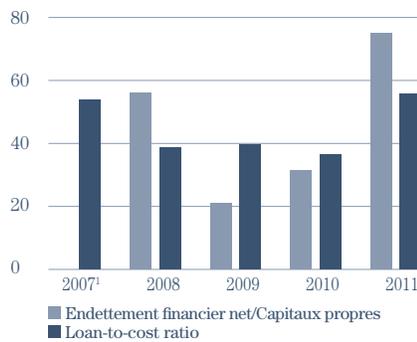
- IMMOBEL a également obtenu un «project financing» relatif au développement du projet *Okraglak* à Poznan pour 10 MEUR pour 2 ans.

[Informations financières et chiffres clés]

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL/
RÉSULTAT NET (MEUR)



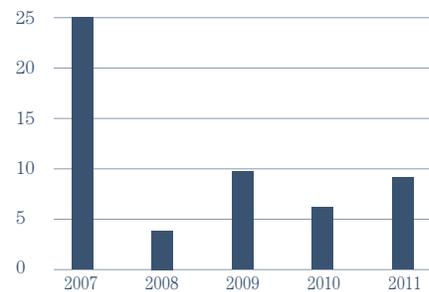
RATIO ENDETTEMENT FINANCIER NET /
CAPITAUX PROPRES
ET LOAN-TO-COST RATIO* (%)



L'endettement financier net comprend l'ensemble des dettes financières (courantes et non courantes) diminué de la trésorerie.

* Dettes financières/Stocks

RENDEMENT SUR
CAPITAUX PROPRES (%)

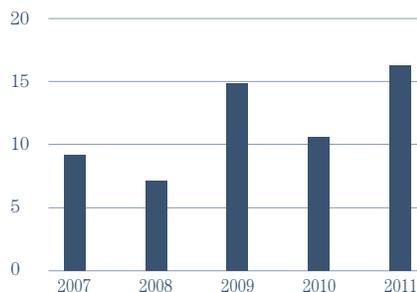


Le rendement sur capitaux propres correspond au ratio entre le bénéfice net et les capitaux propres moyens (moyenne des capitaux propres en début et fin d'exercice).

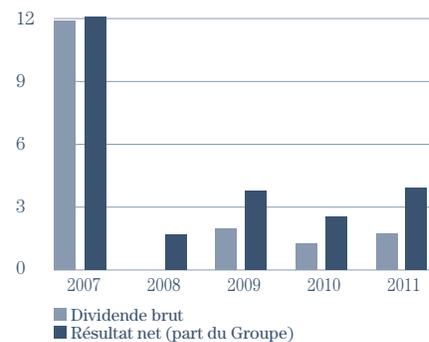
CASH-FLOW NET/
RÉSULTAT NET (MEUR)



BÉNÉFICE NET DES ACTIVITÉS
POURSUIVIES (MEUR)



RÉSULTAT NET ET DIVIDENDE BRUT
PAR ACTION (EUR)



16,2 MEUR
de bénéfice net consolidé

1. Au 31 décembre 2007, la situation nette de trésorerie était positive.

2. Résultat net corrigé des charges non décaissées (amortissements, dépréciations, provisions...) et des produits non encaissés (justes valeur...)

Principaux éléments des états financiers consolidés (MEUR)

Compte de résultats	2007	2008	2009	2010	2011
Revenus opérationnels	142,3	58,5	113,0	85,6	81,1
Charges opérationnelles	-129,4	-47,4	-93,5	-72,4	-58,6
Résultat opérationnel	12,9	11,1	19,4	13,2	22,6
Résultat financier	-6,6	-4,3	-4,0	-4,9	-5,4
Part dans le résultat des entreprises associées	3,8	2,3	0,0	2,9	0,3
Résultat avant impôts	10,1	9,1	15,4	11,2	17,5
Impôts	-1,0	-2,0	-0,7	-0,7	-1,3
Résultat des activités poursuivies	9,1	7,1	14,7	10,5	16,2
Résultat des activités abandonnées	41,1	-0,2	0,9	0,0	0,0
Résultat de l'exercice	50,2	6,9	15,6	10,5	16,2
Part d'IMMOBEL dans le résultat	50,2	6,9	15,6	10,6	16,2

Bilan	2007	2008	2009	2010	2011
ACTIFS					
Actifs non courants	27,3	15,9	13,2	11,4	5,8
Immobilisations incorporelles et goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Immobilisations corporelles et immeubles de placement	5,4	2,9	3,4	3,6	2,5
Immobilisations financières	20,7	12,7	9,3	7,5	1,3
Autres	1,2	0,3	0,6	0,3	1,0
Actifs courants	393,1	303,3	345,3	292,1	401,0
Stocks	224,6	262,0	260,3	240,8	327,9
Trésorerie	132,7	15,8	67,7	34,2	47,0
Instruments financiers dérivés	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Autres	35,6	25,5	17,3	17,1	26,1
Total des actifs	420,4	319,2	358,5	303,5	406,8
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS					
Capitaux propres totaux	206,2	152,7	168,7	172,1	182,8
Passifs non courants	49,7	86,6	69,3	71,9	112,6
Dettes financières	29,5	71,2	58,8	65,6	109,3
Autres	20,2	15,4	10,4	6,3	3,3
Passifs courants	164,5	79,9	120,5	59,4	111,4
Dettes financières	91,8	30,5	44,9	22,5	74,3
Instruments financiers dérivés	0,0	1,5	2,2	1,8	1,8
Autres	72,7	47,9	73,4	35,1	35,2
Total des capitaux propres et passifs	420,4	319,2	358,5	303,5	406,8

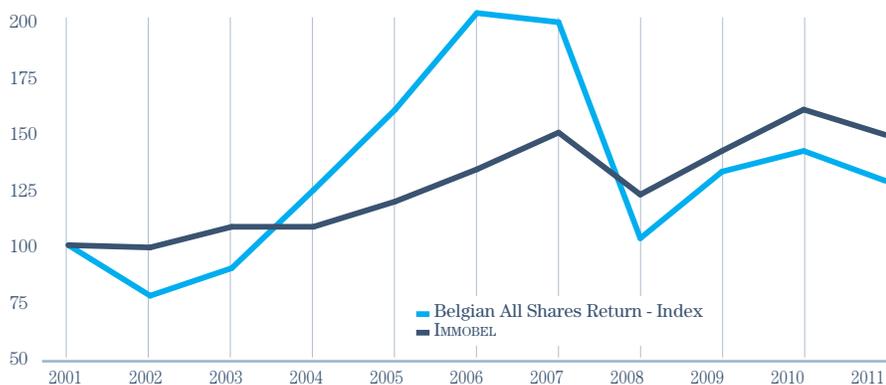
Chiffres clés consolidés

Chiffres clés du Groupe IMMOBEL (MEUR)	2007	2008	2009	2010	2011
Cash-flow ¹	72,2	0,7	17,2	8,5	14,0
Bénéfice net, part du Groupe	50,2	6,9	15,6	10,6	16,2
Capitaux propres, part du Groupe	206,2	152,7	168,7	172,2	182,8
Capitalisation boursière	178,1	61,8	101,8	130,2	101,8

Données par action (EUR)	2007	2008	2009	2010	2011
Nombre d'actions (milliers) en fin d'exercice	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Cash-flow	17,5	0,2	4,2	2,1	3,4
Bénéfice net des activités poursuivies	2,2	1,7	3,6	2,6	3,9
Bénéfice net, part du Groupe	12,2	1,7	3,8	2,6	3,9
Valeur des capitaux propres	50,0	37,1	40,9	41,8	44,4
Dividende ordinaire brut	12,0	0,0	2,0	1,25	1,75
Dividende ordinaire net	9,0	0,0	1,5	0,94	1,3125

Ratios boursiers	2007	2008	2009	2010	2011
Cours au 31 décembre (EUR)	43,2	15,0	24,7	31,6	24,7
Cours maximum (EUR)	49,8	43,4	24,7	32,9	34,0
Cours minimum (EUR)	36,5	11,2	11,0	23,0	23,4
Cours/valeur nette comptable	0,9	0,4	0,6	0,8	0,6
Rendement brut sur 1 an ²	18,4 %	-31,7 %	64,8 %	36,0 %	-17,8 %
Dividende ordinaire brut/cours	27,8 %	0,0 %	8,1 %	4,0 %	7,1 %
Dividende ordinaire net/cours	20,8 %	0,0 %	6,1 %	3,0 %	5,3 %

COMPARAISON DU RETURN D'IMMOBEL AU RETURN DE LA BOURSE BELGE SUR 10 ANS

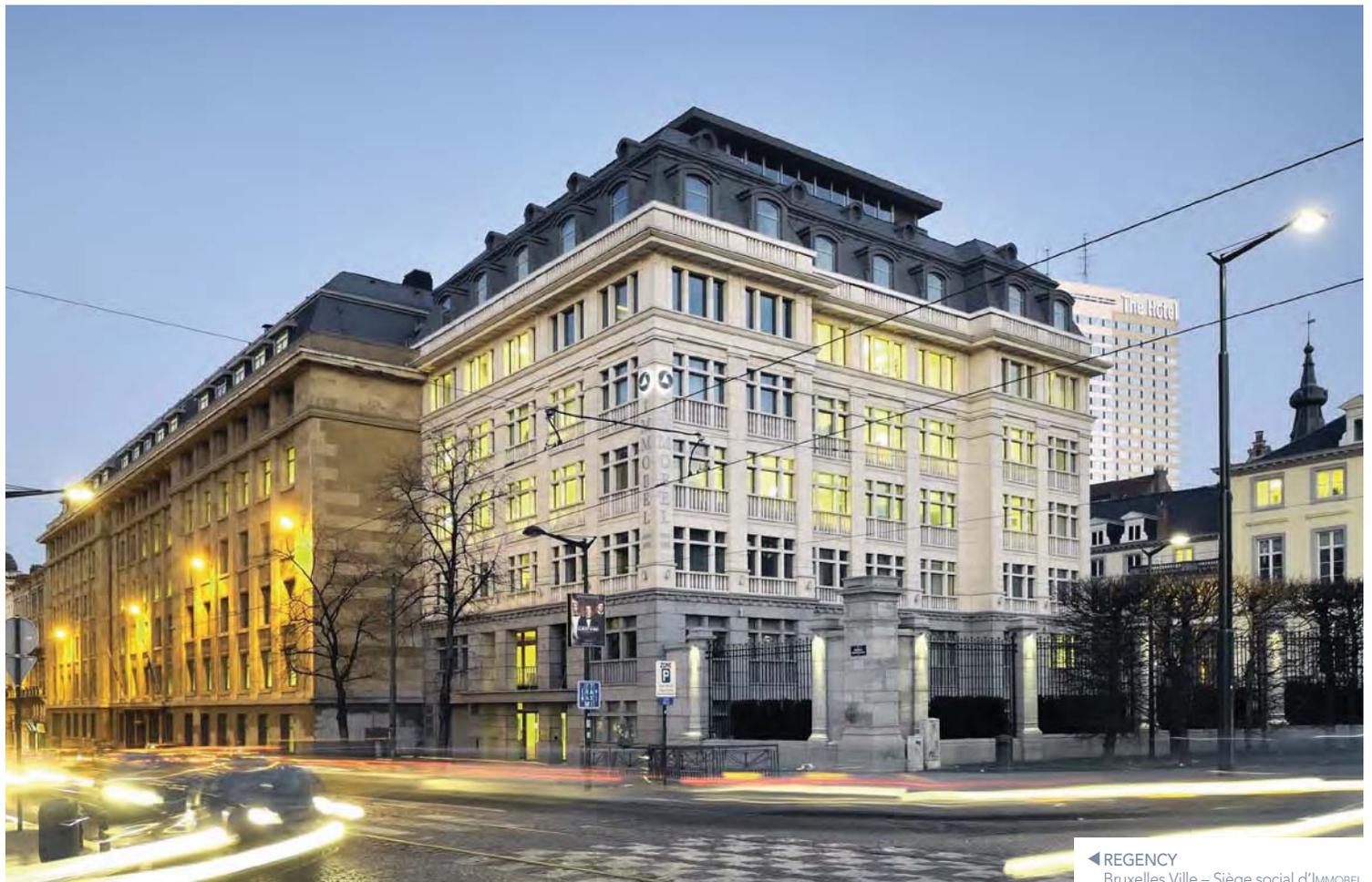


328 MEUR
de projets en stock

9,1 %
de rendement sur fonds propres

- 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 gouvernance d'entreprise]



◀ REGENCY
Bruxelles Ville – Siège social d'IMMOBEL

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.

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 la Société, 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.

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

Organes de décision

Le Conseil d'Administration

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



Baron BUYSSE (1), CMG CBE, 66 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 Buysse 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 (2), 53 ans, a obtenu un diplôme d'Ingénieur de Gestion de l'Université Libre de Bruxelles. Il est PMD 1989 de la Harvard Business School et Fellow Member de la Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS). Entré à la Compagnie Immobilière de Belgique en 1992, il en est l'Administrateur Délégué depuis le 29 juin 2007. Il est, en outre, et entre autres, Administrateur indépendant de SITQ Europe (Finances) SA (Société Immobilière Trans-Québec – Groupe Caisse de Dépôt et Placement du Québec).



Didier BELLENS (3), 56 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 Administrateur Délégué de RTL Group et Administrateur Délégué de GBL (Groupe Bruxelles Lambert).

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nom	Fonction	Date première nomination	Fin mandat	Adresse professionnelle
Baron BUYSSE	Président du Conseil (Indépendant)	13 novembre 2007	2012	c/o Bekaert SA, Diamant Building, Boulevard Auguste Reyers 80 1030 Bruxelles
Gaëtan PIRET ¹	Administrateur Délégué	10 mai 1995	2015	Rue de la Régence, 58 1000 Bruxelles
Didier BELLENS ²	Administrateur (Indépendant)	29 août 2007	2015	c/o Belgacom SA Boulevard du Roi Albert II 27 1030 Bruxelles
Maciej DROZD	Administrateur	8 septembre 2010	2013	c/o Eastbridge Group Sp. z o.o. 104/122 rue Marszalkowska PL-00-017 Varsovie (Pologne)
Maciej DYJAS	Administrateur	8 septembre 2010	2014	c/o Eastbridge Group Sp. z o.o. 104/122 rue Marszalkowska PL-00-017 Varsovie (Pologne)
Marc GROSMAN	Administrateur	8 septembre 2010	2014	c/o Celio International SA, South Center Titanium Place Marcel Broodthaers 8b2 1060 Bruxelles
Luc LUYTEN	Administrateur (Indépendant)	19 novembre 2007	2015	c/o Bain & Company Belgium Inc., Blue Tower Avenue Louise 326 (24 ^{ème} étage) 1050 Bruxelles
Marek MODECKI	Administrateur (Indépendant)	8 septembre 2010	2015	c/o Concordia Sp. z o.o. Aleje Jerzolimskie 65/79 PL-00-697 Varsovie (Pologne)
Wilfried VERSTRAETE	Administrateur (Indépendant)	29 août 2007	2015	c/o Euler Hermes SA 1 rue Euler F-75008 Paris (France)
Laurent WASTEELS	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 GAËTAN 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.



Maciej DROZD (4), 47 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 occupe les postes de Membre du Conseil d'Administration et de CFO d'Eastbridge Group et de Membre du Conseil de Surveillance de EM&F Group. Depuis 2002, il est Membre du Conseil d'Administration et CFO du département Commercial Real Estate d'Eastbridge Group, lequel fonctionne depuis 2007 comme Centrum Development & Investments SA (CDI). Précédemment il travaillait comme CFO dans diverses entreprises en Pologne.



Maciej DYJAS (5), 48 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 d'Administrateur Délégué d'Eastbridge Group et de Président de EM&F Group. Il est responsable de la stratégie de croissance globale du groupe, la gestion de ses opérations en Europe et aux Etats-Unis et le maintien des relations avec ses partenaires d'affaires et investisseurs. Précédemment, il travaillait dans des sociétés de consultance 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 (6), 57 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 Administrateur Délégué 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 S.à r.l. et Administrateur de Bata Shoes.



Luc LUYTEN (7), 58 ans, a obtenu un MBA à l'Université de Chicago, un diplôme d'Ingénieur Civil et une licence en Sciences Economiques Appliquées respectivement à l'Université de Gand et à l'Université Catholique de Louvain. Il a rejoint Bain & Company en 1986 à Londres et a été promu Associé en 1988. Il est Senior Partner de Bain & Company au Benelux.



Marek MODECKI (8), 53 ans, a obtenu une Maîtrise en Droit de l'Université de Varsovie. Il a également étudié le Droit International à l'Institut Max Planck et le Droit à l'Université de Hambourg. Il est actuellement associé chez Concordia (depuis 1997), société d'investissements située à Varsovie et à Bruxelles, spécialisée en transactions M&A et corporate finance en Pologne et pays de l'Union européenne. Il a mené les négociations, entre autres, dans la vente de Argos SA à Pernod Ricard, vente de Warta Insurance à KBC, acquisition de Multivita par Coca-Cola Company. En 2006-2008 il a travaillé comme Senior Banker pour Concordia Espirito Santo Investment, une joint venture entre Concordia et le groupe

portugais Espirito Santo Group. Dans le passé, il a été Membre du Conseil de Surveillance d'Argos SA, Clif SA, Atlantis SA, Metalexport SA, Prokom Software SA et Concordia Espirito Santo Investment Ltd. Actuellement il est Membre du Conseil de Surveillance de Pegas Nonwovens SA (République tchèque).



Wilfried VERSTRAETE (9), 53 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 groupe qu'il a rejoint en 2007 en tant que CFO du groupe Allianz Global Corporate & Specialty. Il a été Président du Conseil 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 (10), 56 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 Président du Conseil d'Administration de Wasteels Trains de Nuit (au travers d'un G.I.E. avec Compagnie des Wagons-Lits pour l'exploitation des trains de nuit), Administrateur de 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.

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 3 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 2011, il s'est réuni à cinq 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^{er} janvier 2017, voire même 2019. A cette fin, le Conseil d'Administration a créé un Comité composé du Président du Conseil et de l'Administrateur Délégué ainsi que de Didier Bellens et de Luc Luyten.

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, suivi des devoirs accomplis par les commissaires, et de la trésorerie et du financement de la Société.

Le CAF est composé de 3 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 2011, 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 de Gouvernement d'Entreprise du 6 avril 2010, prépare le Rapport de Rémunération que le Conseil d'Administration insère dans la Déclaration de Gouvernement d'Entreprise qui sera commenté lors de l'Assemblée Générale des Actionnaires.

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,
Luc LUYTEN et
Marek MODECKI, Membres.

En 2011, le CRN s'est réuni deux 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 3 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,
Maciej DYJAS,
Marc GROSMAN et
Wilfried VERSTRAETE, Membres.

En 2011, 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 (1), 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 2011, le Comité de Gestion s'est réuni trois fois sur convocation de son Président.

Les « curriculum vitae » des Membres du Comité de Gestion (à l'exception de celui de l'Administrateur Délégué - cfr. supra) peuvent être résumés comme suit :



Philippe HELLEPUTTE

(2), 60 ans, a rejoint IMMOBEL en 1977 en qualité de Conseiller juridique, après avoir travaillé deux 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-BVS.



Christian KARKAN (3),

48 ans, a rejoint IMMOBEL en qualité de Head of Development en janvier 2009 et possède une vaste expérience en matière immobilière dans de nombreux

pays européens. Il a démarré sa carrière dans le secteur immobilier en 1986 lorsqu'il a rejoint Healey & Baker (actuellement Cushman & Wakefield) en qualité d'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, est Membre de l'IPI et du RICS et est titulaire d'un diplôme en Gestion d'Entreprises.



Philippe OPSOMER

(4), 49 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) et possède une vaste expérience en matière de Finance et Administration.

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 DELHAISE¹,
Bartłomiej HOFMAN²,
Philippe HELLEPUTTE³,
Christian KARKAN⁴,
Jean-Louis MAZY⁵,
Joëlle MICHA⁶,
Paul MUYLDERMANS⁷ et
Philippe OPSOMER⁸, Membres.

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

Les «curriculum vitae» des Membres du Comité Exécutif (à l'exception de ceux du Comité de Gestion - cfr. supra) peuvent être résumés comme suit :



Pierre DELHAISE (5), 61 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 Membre de l'Institut des Juristes d'Entreprises et est actuellement Head of Legal Services d'IMMOBEL. 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).



Bartłomiej HOFMAN (6), 37 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, dans les équipes des conseils immobiliers Knight Frank et DTZ, spécialisés dans le secteur des bureaux, et depuis 2005, en qualité d'Administrateur Délégué du fonds d'investissement autrichien Euro-polis, en tant que responsable des investissements et développements de bureaux et entrepôts en Pologne. 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).



Jean-Louis MAZY (7), 56 ans, a rejoint IMMOBEL en 2001 en qualité de Conseiller et ensuite de Membre du Comité Exécutif. Il est actuellement

en charge de développements importants à Bruxelles, ainsi que des relations du Groupe avec les administrations publiques. 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 (8), 42 ans, a rejoint le Groupe en 2000 en qualité de Secrétaire-Générale de la sicafi Cibix (Reit). Depuis 2007, elle est Head of Corporate Affairs et

Compliance Officer d'IMMOBEL. Auparavant elle était Avocate au sein du cabinet Loeff Claey Verbeke (actuellement Allen & Overy) pendant 4 ans, puis Fondée de Pouvoirs dans une banque privée, ensuite elle a travaillé auprès de la FSMA (ex-CBFA) au sein du département Surveillance de l'information financière et des marchés. Elle est titulaire d'une Licence en Droit (UCL), d'une Licence en Droit Fiscal (HEC-Liège) et a aussi obtenu le certificat «Certified European Financial Analyst», accordé par l'ABAF. Elle est également Administrateur de sociétés en Belgique et au Grand-Duché de Luxembourg.



Paul MUYLDERMANS (9), 57 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)».

Rapport de rémunération

Procédure pour élaborer la politique de rémunération

Des Administrateurs :

En 2011, la Société a appliqué la politique de rémunération pour les Administrateurs telle que décrite dans l'Annexe 2 du règlement du Conseil d'Administration, et au point I.2.8. de la Charte de Gouvernance d'Entreprise,

disponible sur le site Internet de la Société (www.immobel.be).

L'Assemblée Générale des Actionnaires fixe la rémunération des Administrateurs sur proposition du Conseil d'Administration. Pour la rémunération des Administrateurs non exécutifs, le CRN formule des propositions détaillées au Conseil d'Administration.

Le niveau et la structure de la rémunération sont déterminés d'après leurs responsabilités générales et spécifiques et d'après la pratique sur le marché (et plus spécialement dans d'autres sociétés cotées). Cette rémunération comprend une rémunération de base pour l'appartenance au Conseil d'Administration et une rémunération additionnelle pour la participation aux réunions d'un ou plusieurs Comités constitués par le Conseil d'Administration ou pour chaque Présidence ou Vice-Présidence de Comité ou du Conseil. Les Administrateurs non exécutifs ne perçoivent pas de rémunérations liées aux performances et/ou avantages en nature et avantages liés aux plans de pension, ne bénéficient ni d'un bonus annuel, ni d'options sur actions, ni de participation à des plans de retraite. Ils n'ont droit à aucune indemnité lorsque leur mandat prend fin.

La rémunération des Administrateurs non exécutifs prend également en compte le temps consacré à leurs fonctions. Les Administrateurs non exécutifs peuvent percevoir une rémunération déterminée conformément aux dispositions légales et à la politique de rémunération des Administrateurs.

Le mandat des Administrateurs exécutifs peut également être rémunéré. Dans ce cas, la rémunération est prise en compte dans le cadre global des rémunérations attribuées aux Administrateurs exécutifs pour les fonctions exécutives qu'ils assument au sein d'IMMOBEL en conformité avec la politique de rémunération des Administrateurs et du Comité de Gestion.

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération en 2011.

1. Head of Legal Services, il assure le Secrétariat du Comité Exécutif.
2. Head of IMMOBEL Poland ; Membre du Comité Exécutif depuis le 14 décembre 2012
3. Head of Landbanking
4. Représentant permanent de REALEYDE DEVELOPMENT sprl ; Head of Development
5. Représentant permanent de Jean-Louis MAZY sprl ; Advisor
6. 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.
7. Représentant permanent de Paul MUYLDERMANS bvba ; Head of Project Management
8. Représentant permanent de ASAP CONSULTING sprl ; Head of Finance. Il assure également le Secrétariat du Comité de Gestion.

Des Membres du Comité de Gestion :

En 2011, la Société a appliqué la politique de rémunération pour les Membres du Comité de Gestion telle que décrite au point III.4 de la Charte de Gouvernance d'Entreprise sur le site Internet de la Société (www.immobel.be).

Le Conseil d'Administration approuve les contrats de nomination des Membres du Comité de Gestion et décide de leur rémunération, sur recommandation du CRN, après proposition de l'Administrateur Délégué.

Le niveau et la structure de la rémunération des Membres du Comité de Gestion d'IMMOBEL sont revus annuellement, et sont tels qu'ils permettent le recrutement, la fidélisation et la motivation de professionnels qualifiés et compétents compte tenu de la nature et de l'étendue de leurs responsabilités individuelles. Une procédure existe pour l'évaluation de leurs performances : l'Administrateur Délégué établit une proposition de rémunération au CRN qui évalue à son tour les prestations du Comité de Gestion. La décision finale quant à la rémunération variable à octroyer appartient au Conseil d'Administration. A l'initiative du CRN, le Conseil d'Administration analyse la compétitivité de la structure de rémunération d'IMMOBEL.

La rémunération des Membres du Comité de Gestion vise à :

- permettre en permanence à IMMOBEL, compte tenu de l'environnement concurrentiel dans lequel elle évolue, d'attirer, de motiver et de fidéliser des dirigeants de haut niveau présentant un potentiel élevé
- encourager la réalisation d'objectifs de performance ambitieux afin de faire coïncider les intérêts des dirigeants et des Actionnaires à court, moyen et long terme
- stimuler, reconnaître et récompenser tant les contributions individuelles significatives que les bonnes performances collectives.

Aucun changement n'a été apporté à la politique de rémunération des Membres du Comité de Gestion en 2011. Le Conseil d'Administration a toutefois décidé d'appliquer les nouvelles dispositions concernant l'étalement des rémunérations variables à partir de l'exercice 2012 (l'année 2011 étant une année de transition).

Procédure pour fixer la rémunération individuelle

Des Administrateurs non exécutifs :

- Le Conseil d'Administration du 27 août 2008 a décidé de fixer, à partir de l'exercice 2008, la rémunération des Administrateurs (excepté le Président du Conseil) de la manière suivante : attribution d'émoluments annuels bruts fixes de 12.500 EUR par Administrateur et par dépendance à un Comité (hors représentants de l'Actionnaire de référence). Ces émoluments sont doublés en cas de Présidence du Conseil ou de Comité.
- La rémunération du Président du Conseil s'élève à 450.000 EUR par an pour l'ensemble de ses responsabilités, tant en qualité de Président du Conseil d'Administration d'IMMOBEL, que depuis le 11 mai 2011, en sa qualité de Président du Conseil de Surveillance d'«IMMOBEL Poland». Par ailleurs, le Baron Buysse assiste également aux réunions des différents Comités du Conseil d'Administration, à savoir le CRN, le CAF et le CIGA.

- Le mandat d'Administrateur non exécutif ne comporte aucune rémunération variable liée aux résultats ou à d'autres critères de performance. Il ne comporte pas non plus un droit à des «stock options», ni à un régime de pension extra-légale.

- La Société rembourse aux Administrateurs leurs frais de voyage et de séjour pour les séances et l'exercice de leur fonction au Conseil d'Administration et à ses Comités. Le Président du Conseil d'Administration est le seul Administrateur non exécutif à disposer d'une infrastructure permanente (bureau et secrétariat). Les autres Administrateurs non exécutifs reçoivent l'appui logistique du Secrétariat Général en fonction de leur besoin.

La Société veille par ailleurs à prendre des polices d'assurance habituelles pour couvrir les activités que les Membres du Conseil d'Administration exercent dans le cadre de leur mandat.

- Montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, aux Administrateurs non exécutifs par IMMOBEL ou par une société liée. Le montant individuel des rémunérations octroyées, directement ou indirectement, aux Administrateurs (non exécutifs) pour l'exercice 2011 est repris dans le tableau ci-dessous. Tous les montants présentés sont des montants bruts, avant déduction du précompte professionnel.

	Présences aux CA	Présences aux CAF	Présences aux CRN	Présences aux CIGA	Rémunération
Baron BUYASSE	5/5	4/4 (invité)	2/2 (invité)	4/4 (invité)	450 000 EUR ¹
Gaëtan PIRET	5/5	4/4 (invité)	2/2 (invité)	4/4	cf. page 17
ARSEMA sprl ²	3/5	4/4	2/2	-	50 000 EUR
Maciej DROZD	4/5	4/4	-	-	12 500 EUR
Maciej DYJAS	4/5	-	-	4/4	12 500 EUR
Marc GROSMAN	5/5	-	-	3/4	12 500 EUR
Luc LUYTEN	5/5	-	2/2	-	25 000 EUR
Marek MODECKI	5/5	-	2/2	-	25 000 EUR
Wilfried VERSTRAETE	3/5	4/4	-	4/4	50 000 EUR
Laurent WASTEELS	4/5	-	-	-	25 000 EUR
Rémunération brute totale					662 500 EUR

1. Incluant une participation à des frais de leasing pour voiture

2. Représentée par son représentant permanent M. Didier BELLENS

Des Membres du Comité de Gestion :

La rémunération du Président et des Membres du Comité de Gestion est déterminée globalement au niveau brut. Elle comprend dès lors non seulement la rémunération brute pro-méritée chez IMMOBEL, mais aussi celle, que ce soit au titre contractuel ou comme mandataire social, provenant des sociétés dans lesquelles IMMOBEL possède des participations majoritaires ou non.

La rémunération individuelle est fixée par le Conseil d'Administration, sur recommandation du CRN, après proposition de l'Administrateur Délégué. Une rémunération variable des Membres du Comité de Gestion est prévue : leur rémunération est liée aux résultats de la Société en tenant compte des critères d'évaluation de la performance par rapport aux objectifs, de la période d'évaluation et de la méthode d'évaluation.

La rémunération variable est attribuée, sur proposition du CRN, après le Conseil d'Administration qui arrête les Comptes au 31 décembre de l'année écoulée.

Rémunération de l'Administrateur Délégué et des autres Membres du Comité de Gestion relative à l'exercice 2011

Les principes de rémunération et le lien entre la rémunération et les prestations :

La rémunération des Membres du Comité de Gestion est répartie en une partie fixe et une partie variable ; cette dernière comprend :

- une rémunération variable quantitative basée sur une série de critères tels que :
 - le bénéfice net
 - le niveau des nouveaux investissements (acquisitions) et
 - la gestion et la maîtrise des risques au courant de l'exercice écoulé.

Ces trois critères interviennent chacun à concurrence d'1/3 dans la détermination du variable quantitatif et sont liés aux performances réalisées par le Groupe.

Si les objectifs minimaux ne sont pas atteints, aucune rémunération variable n'est attribuée pour le critère concerné.

- une rémunération variable qualitative mesurable déterminée en fonction des responsabilités, des missions et des objectifs à atteindre individuellement par chacun des Membres du Comité de Gestion durant l'exercice écoulé.

L'importance relative des différentes composantes de la rémunération :

De manière générale, les Membres du Comité de Gestion bénéficient d'une pondération, par rapport à la rémunération variable totale, de 60 % pour les aspects quantitatifs, et d'une pondération de 40 % pour les aspects qualitatifs.

Sur base de la performance de la Société durant l'année 2011 et sur base de la réalisation des objectifs individuels des Membres du Comité de Gestion entre

le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2011, la partie variable globale des rémunérations versées au titre de l'exercice 2011 a représenté 51,56 % de sa rémunération de base pour l'Administrateur Délégué et 55,42 % pour les autres Membres.

A partir de 2012 (variable du en 2013) et conformément à la loi, lorsque les rémunérations variables d'un Membre du Comité de Gestion sont supérieures au 1/4 de la rémunération totale, elles seront étalées dans le temps ; ainsi seule la moitié du variable global sera attribuée pour 2012 et les 3^{ème} et 4^{ème} quarts du variable de 2012 seront attribués, pour autant que les objectifs liés à ces variables soient réalisés, respectivement sur une période de deux ans (2012-2013) et sur une période de trois ans (2012-2013-2014). Pour cet étalement, le critère quantitatif pris en compte est la rentabilité sur fonds propres.

Montant des rémunérations et autres avantages accordés, directement ou indirectement, à l'Administrateur Délégué et aux autres Membres du Comité de Gestion (cfr. composition en page 14)

	Administrateur Délégué	Autres membres
Rémunération de base	484 858,32 EUR	820 988,72 EUR
Rémunération variable	250 000,00 EUR	455 000,00 EUR
Engagement individuel de pension	Néant	51 559,59 EUR
Véhicule de société	24 000,00 EUR	19 856,25 EUR
Autres avantages	Néant	Néant

Un Membre du Comité de Gestion bénéficie d'un Engagement Individuel de Pension de type «contributions définies» financé par la Société qui comporte une assurance vie, une assurance décès, une assurance invalidité ainsi qu'une exonération de prime.

Les Membres du Comité de Gestion, y compris le Président, appliquent en matière de frais professionnels à charge de la Société les mêmes règles que celles applicables à tous les collaborateurs, à savoir la justification poste par poste des frais professionnels encourus. Les frais privés ne sont pas pris en charge.

Les caractéristiques des (options sur) actions/warrants «incentives» :

Comme déjà précisé plus haut, le mandat de Membre du Comité de Gestion ne comporte pas de droit à des «stock options».

Des informations sur la politique de rémunération pour les deux exercices sociaux à venir :

A l'exception de la rémunération variable différée dont question plus haut, le Conseil ne s'attend pas à des modifications fondamentales de sa politique de rémunération dans les deux exercices à venir.

Evaluation des performances :

Sous la direction de son Président, le Conseil d'Administration examine et évalue régulièrement ses propres performances et celle de ses Comités, ainsi que l'efficacité de la structure de gouvernement d'IMMOBEL, y compris le nombre, le rôle et les responsabilités des différents Comités constitués par le Conseil d'Administration.

Une évaluation périodique de la contribution de chaque Administrateur a lieu en vue d'adapter la composition du Conseil d'Administration pour tenir compte des changements de circonstances. La performance des Administrateurs individuels est évaluée dans le cadre de la procédure de réélection.

Chaque année, sur proposition du CRN, le Conseil d'Administration arrête les objectifs de l'Administrateur Délégué pour l'exercice à venir, et évalue ses performances pour la période écoulée, conformément à la procédure existante. Cette évaluation des performances de l'Administrateur Délégué sert aussi à fixer la partie variable de sa rémunération annuelle.

La rémunération individuelle des Membres du Comité de Gestion est fixée par le Conseil d'Administration, sur recommandation du CRN, après proposition de l'Administrateur Délégué. Une rémunération variable des Membres du Comité de Gestion est prévue : leur rémunération est liée aux résultats de la Société en tenant compte des critères d'évaluation de la performance par rapport aux objectifs, de la période d'évaluation et de la méthode d'évaluation.

Actions et options sur actions

La rémunération des Membres du Comité de Gestion ne comporte pas d'actions et/ou des options sur actions.

Les dispositions les plus importantes de leur relation contractuelle avec IMMOBEL et/ou une société liée, y compris les dispositions relatives à la rémunération en cas de départ anticipé

Engagement

Les Membres du Comité de Gestion accomplissent leurs prestations pour la Société en exécution d'un contrat de prestation de services. Ces contrats sont semblables aux contrats généralement conclus par d'autres sociétés cotées avec les Membres de leur Comité de Gestion.

Départ

L'indemnité éventuellement due par le Groupe IMMOBEL à un Membre du Comité de Gestion en cas de résiliation de son contrat de prestation de services varie en fonction des conditions du contrat concerné, telle que précisée ci-après, augmentée le cas échéant d'une partie de la rémunération variable du Membre du Comité de Gestion liée aux résultats d'IMMOBEL.

Le tableau ci-dessous reprend l'indemnité due par le Groupe en cas de résiliation des contrats avec les Membres du Comité de Gestion suivants :

Gaëtan PIRET	24 mois
Christian KARKAN	18 mois
Philippe OPSOMER	12 mois
Philippe HELLEPUTTE	
en cas de résiliation entre le 01-01-2012 et le 31-12-2013	24 mois
en cas de résiliation après le 01-01-2014	18 mois

Il n'y a pas de droit spécifique de recouvrement de la rémunération variable attribuée sur la base d'informations financières erronées étant donné que la rémunération variable ne serait attribuée qu'après l'approbation des Comptes Annuels par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Contrôle interne et gestion des risques

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

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 d'Éthique et d'Intégrité 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 Exécutif et du Comité de Gestion : IMMOBEL a mis en place une procédure de rémunération conforme aux exigences de la Loi de Gouvernement d'Entreprise 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 exposé 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 signature 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 note 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.

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 2011, les Administrateurs ont recouru une fois à la procédure applicable en cas de conflit d'intérêt telle que prévue par les articles 523 et 524 C. Soc. et décrite dans la Charte de Gouvernance d'Entreprise. Par ailleurs, il n'y a eu aucune transaction entre d'une part le Groupe IMMOBEL et, d'autre part, les Membres du Comité de Gestion, les Membres du Comité Exécutif et les autres collaborateurs qui ait fait l'objet de l'application de la procédure susmentionnée.

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 note 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.

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 importante, 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.

Informations sur le capital social

31 décembre 2011	Nombre	Droits de vote y afférent
Actions ordinaires	4 121 934	4 121 934

Structure de l'Actionariat

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 septembre 2010) :

Actionnaires	Droits de vote	% du total des actions
CRESIDA INVESTMENT S.à r.l. ayant son siège social à L-1469 Luxembourg, Rue Ermesinde 67	1 030 484	25,00 %
JER AUDREY S.à r.l. ayant son siège social à L-2240 Luxembourg, Rue Notre Dame 15	228 081	5,53 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV ¹ ayant son siège social à 2020 Anvers, Jan Van Rijswijcklaan 178	208 516	5,06 %
KBC ASSURANCES NV ² ayant son siège social à 3000 Louvain, Prof. Roger Van Overstraetenplein 2	71 275	1,73 %
FIDEA NV ³ ayant son siège social à 2018 Anvers, Van Eycklei 14	142 413	3,46 %

1. Organisme de placement collectif

2. Filiale de KBC GROUP NV

3. Filiale de KBC ASSURANCES NV

Eléments 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 viendra à expiration le 7 décembre 2012.

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 Code des Sociétés.

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 ou l'aliénation d'actions de la Société par une société filiale directe, selon l'article 627 du Code des Sociétés.

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 Code des Sociétés.

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 13 avril 2011, conformément à l'article 556 du Code des Sociétés.

Autres intervenants

Commissaire

Le Commissaire est Deloitte Reviseurs d'Entreprises, représenté par M. Laurent Boxus, qui a établi son siège social 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 41.200 EUR (hors TVA). Ses honoraires pour la révision des comptes statutaires des filiales se sont élevés à 133.750 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

Evolution du marché immobilier

Belgique

Le marché de l'immobilier de bureaux en 2011 et perspectives pour 2012¹

Bruxelles

Le marché locatif des bureaux à Bruxelles est contrasté. Une tendance positive est observée dans le centre-ville, où la vacance locative s'est réduite de 7,3 % à 6,8 %. La perspective de retourner dans le CBD à un marché en équilibre est réelle. Suite à la persistance d'une demande faible, les marchés décentralisés et en périphérie demeurent cependant très déprimés avec des taux de vacances locatives élevés et toujours en hausse. Faisant suite à ces mauvaises conditions de marché, les développe-

ments dans ces zones mais également en CBD, sont très limités et la tendance à convertir les immeubles de bureaux pour d'autres usages prend de l'ampleur. Cette combinaison pourrait à moyen ou long terme permettre à ce marché de retrouver une certaine stabilité.

Le volume d'investissement pour tous types d'immeubles a augmenté à environ 1,85 milliards EUR en 2011, soit une augmentation sur base annuelle de 20 à 30 %. Cette augmentation du volume d'investissement doit cependant être mise en perspective avec la moyenne à 5 ans ou plus de ces dernières années, qui s'élève à 3 milliards EUR. La demande pour des produits d'investissement 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), continue à être élevée et ces actifs sont très liquides. Le marché des produits secondaires connaît également une reprise, même si ce fut à des niveaux de prix nettement inférieurs aux niveaux historiques.

MARCHÉ LOCATIF

Bruxelles	2010	2011	Perspectives 12 mois
Stock (en million de m ²)	13,0	13,0	→
Prise en occupation totale (en m ²)	469 000	350 000	→
Taux de disponibilité (en %)	11,2	11,1	↘
CBD (en %)	7,3	6,8	↘
Hors CBD (en %)	18,2	18,8	→
Livraisons (en m ²)	281 000	111 000	→
Loyer haut de gamme (en EUR/m ² /an)	310	300	↘
Loyer du quartile supérieur (en EUR/m ² /an)	218	222	→
Moyenne pondérée des loyers (en EUR/m ² /an)	171	171	→

MARCHÉ DES INVESTISSEMENTS

Bruxelles	2010	2011	Moyenne à 10 ans	Tendance 2012
Bureaux	900	1 077	1 800	→
Industriels	85	255	170	↘
Commerces	230	295	510	→
Autres	170	217	450	↗
Total	1 400	1 850	2 900	→

Marché locatif

Prise en occupation

Le marché locatif de bureaux à Bruxelles a totalisé des transactions pour 350.000 m² en 2011. Ce chiffre est historiquement bas et représente une chute conséquente par rapport au niveau atteint en 2010. La baisse la plus conséquente a été enregistrée auprès des occupants privés. Seule la prise en occupation par les Institutions européennes a augmenté en 2011 grâce à

1. Source : Jones Lang LaSalle

la transaction du Capital (45.000 m² à Schuman), la plus importante transaction de l'année. Une diminution de la prise en occupation au niveau des villes régionales a également été constatée.

La prise en occupation par les Administrations belges a été faible, en partie en raison des difficultés rencontrées pour former un nouveau gouvernement fédéral.

Vacances & offres

Nous sommes d'avis que le taux de disponibilité a atteint son niveau le plus haut au cours du cycle actuel pendant le 2^{ème} trimestre 2010 (11,5 %), pour ensuite diminuer à 11,2 % fin 2010 et à 11,1 % fin 2011. L'on constate une grande disparité entre le CBD avec un taux de disponibilité de 6,8 % et les marchés décentralisés et périphériques, avec des taux de disponibilité de respectivement 16,8 % et 21,4 %. Environ 180.000 m² de surfaces de bureaux ont été soustraites du stock en 2011 suite à leur reconversion en des usages alternatifs, en hausse par rapport aux 130.000 m² de bureaux reconvertis en 2010.

Loyers

En 2011, les loyers nominaux sont restés relativement stables. Les loyers haut de gamme pour des bâtiments exceptionnels ont par contre légèrement baissé, tandis que les loyers du quartile supérieur ainsi que la moyenne pondérée des loyers, plus représentatifs du marché, ont très légèrement augmenté.

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 20 % entre les loyers nominaux et les loyers économiques.

Perspectives

Les livraisons à venir atteignent un niveau historiquement bas et la diminution de l'offre future devrait initier une nouvelle diminution de la vacance en 2012, en particulier dans les nouveaux bâtiments.

L'intérêt croissant des entreprises pour une implantation à proximité des grands nœuds de transport public continue à motiver beaucoup de décisions en matière de relocalisations, une tendance qui à notre avis se maintiendra dans le futur.

Marché des investissements

Volume d'investissement

Le volume total d'investissement en Belgique pour l'année 2011 a atteint approximativement 1,85 milliards EUR, en augmentation par rapport à 2010. Le secteur des bureaux est resté relativement stable. L'augmentation a été enregistrée principalement dans les secteurs industriels et du commerce ; le secteur industriel étant le seul secteur à afficher un résultat au-dessus de la moyenne annuelle sur 10 ans.

Les investisseurs belges (59 %) représentent toujours la part la plus importante du volume total d'investissement. Les investisseurs institutionnels, particulièrement les compagnies d'assurance, ont été actifs dans les produits traditionnels, tandis que les investisseurs privés et les promoteurs ont pratiqué dans des acquisitions plus opportunistes.

Rendement

Nous sommes d'avis que les rendements pour des bureaux haut de gamme avec des baux standards se situent entre 6-6,5 % dans le CBD, et entre 7-7,25 % hors CBD (même s'il

ya peu ou pas de produits de haute gamme disponibles dans le marché). Les rendements pour les immeubles de bureaux avec des baux de longue durée sont restés stables et aux alentours de 5 %.

Les rendements pour les biens industriels haut de gamme se sont quelque peu tassés suite à une forte demande de la part d'investisseurs spécialisés et du peu de produits intéressants disponibles, ce qui a ramené le rendement à environ 7 %.

Les rendements pour les immeubles commerciaux sont restés élevés suite à une forte concurrence entre investisseurs pour tous les types de produits haut de gamme. Les biens «high street» situés aux meilleurs endroits ont continué à être vendus avec des rendements inférieurs à 5 %. Les «shopping centres» de haute gamme ont été très prisés, avec des rendements se situant entre 5 et 5,25 %. En raison de la structuration du marché locatif commercial en Belgique, les revenus ne sont garantis que par le succès de la localisation, qu'il s'agisse de «high street», «shopping centre» ou «retail park».

Perspectives 2012

Nous sommes d'avis que les tendances actuelles se poursuivront en 2012. Les rendements issus de l'immobilier continueront à rester attractifs par rapport aux autres produits d'investissement, pour autant qu'ils soient garantis soit par des baux de longue durée avec des locataires solvables (bureaux) ou sous-crits sur base d'une capacité prouvée à être sous-loués (localisations commerciales de référence et logistique).

Les investisseurs risquent de se détourner des immeubles qui ne réunissent pas ces éléments. Par contre, certains sont

convaincus que les prix atteignent le fond du cycle et qu'il y a une opportunité de plus-value future, et d'autres optent tout simplement pour un investissement tangible en immobilier par rapport à un investissement en valeurs mobilières, aujourd'hui beaucoup plus volatile. L'histoire jugera, mais c'est de cette façon que beaucoup de fortunes ont été établies par le passé. Il est clair que ce type de produit ne peut uniquement être vendu dans le marché actuel qu'après un repositionnement drastique au niveau des prix, qui se révélera souvent douloureux par rapport aux repères historiques.

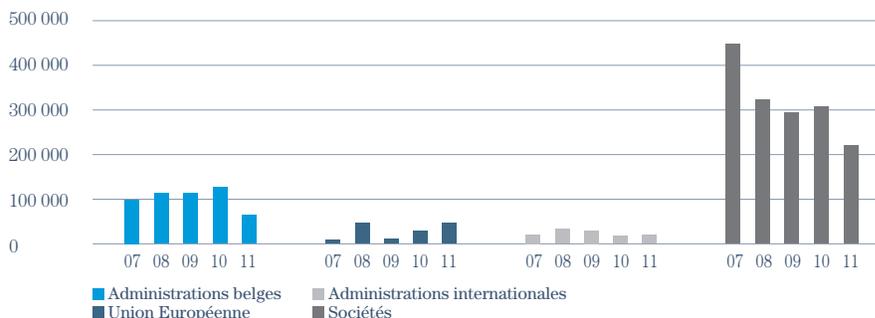
Région wallonne

Nous considérons que le marché immobilier du Brabant Wallon fait partie de la périphérie bruxelloise. Par conséquence, 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 m².

La prise en occupation totale au cours de l'année 2011 était de l'ordre de 39.000 m² de bureaux. La prise en occupation à Namur et à Liège était d'approximativement 3.000 m² dans chacune des villes, soit moins du tiers du total de 2010. Les transactions les plus importantes de l'année concernaient comme d'habitude plus particulièrement le secteur public, et concernaient des biens situés aux antipodes de la Région. A Tournai, *Château-Rempart 2 & 3*, soit à peu près 9.300 m² ont été pris en occupation par la Régie des Bâtiments et la ville de Verviers a acquis 19.170 m² à la rue du Gymnase à Verviers, dont environ 13.170 m² pour occupation propre.

Aucune livraison n'a eu lieu en 2011 dans les trois marchés principaux en

ÉVOLUTION DE LA PRISE EN OCCUPATION À BRUXELLES PAR SECTEUR



Wallonie. Le taux de vacance est resté très bas, à moins de 3 %. Deux projets devraient être livrés à Namur en 2012, en ce compris 5.600 m² au Namur Office Park. Aucune livraison n'est prévue à Liège et à Charleroi.

Nous sommes d'avis que les loyers haut de gamme à Charleroi et à Namur sont restés stables à respectivement 125 EUR/m²/an et 160 EUR/m²/an, tandis qu'à Liège nous avons enregistré une augmentation des loyers d'environ 3,85 % par rapport à 2010, pour atteindre 135 EUR/m²/an.

Le marché d'investissement est resté relativement inactif, mais il est clair qu'il y aurait une forte demande pour des produits loués à long terme à un locataire solvable.

Région flamande

Le marché principal de bureaux en Flandre se situe à Anvers. La prise en occupation au cours du 4^{ème} trimestre 2011 s'élevait à 25.000 m², ce qui a porté le total annuel à environ 95.000 m². Même si ces chiffres sont un peu en-dessous de ceux de 2010, ils se situent plus ou moins dans la moyenne des 10 dernières années.

Comme dans les trimestres précédents, la demande du secteur privé a continué à s'affaiblir, alors que l'activité du secteur public est restée stable. Côté offre, le taux de vacance global a aug-

menté légèrement, à 10,8 %, les occupants ayant libéré plus de surfaces que celles prises en occupation.

Avec uniquement un développement de taille, actuellement en construction, l'Onyx Building (12.000 m²) dans le district du Ring, le taux de vacance à Anvers devrait diminuer à court terme. Bien que le volume des projets en cours soit limité à court terme, il existe plusieurs développements qui pourraient être lancés dès que les taux de pré-location requis auront été atteints. Ces développements comprennent notamment les projets Nieuw Zuid, City Link 2 et Berchem X, soit un total de 200.000 m². A la fin de l'année 2011, aucun de ces projets n'avait été démarré de manière spéculative.

L'offre est en fait très limitée dans le segment supérieur du marché, en particulier pour des plateaux de plus de 2.000 m² de bureaux. Tandis que la demande moyenne à Anvers se situe aux alentours de 500 m², un nombre de grands locataires ont renouvelé leurs baux suite à l'absence de possibilités et d'alternatives, en dehors des développements pour occupation propre.

Les loyers haut de gamme dans le CBD sont restés stables à 145 EUR/m²/an comme pour les trois trimestres précédents. Dans le district du Ring, les loyers haut de gamme ont augmenté de 3 % à 140 EUR/m²/an. Une légère croissance

des loyers est attendue en 2012, principalement en raison du manque de nouvelles surfaces de qualité tant dans le CBD que dans le Ring. Les avantages accordés forment toujours une composante importante des négociations de baux. Des avantages équivalents à 8-10 % en terme de réduction du loyer nominal sont courants, ce qui est significatif, mais toujours en dessous des niveaux des avantages concédés dans les zones décentralisés et périphériques de Bruxelles.

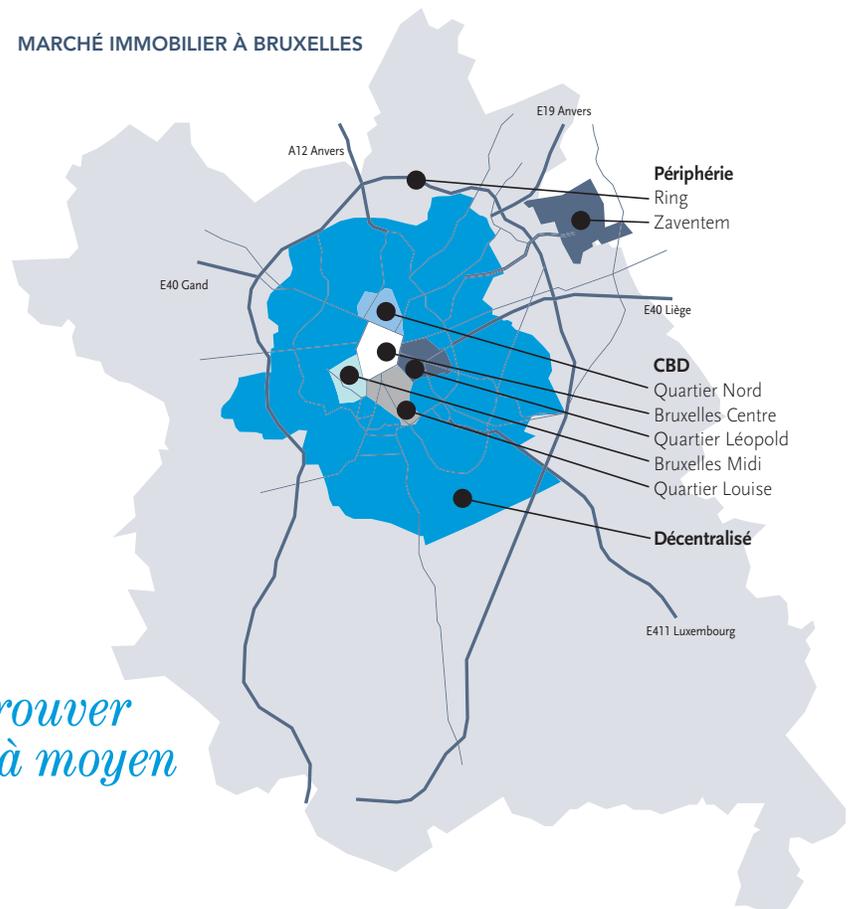
Même si la ville de Gand a gagné en importance au cours des dernières années (grimpant au cours des 3 dernières années de 40.000 m² à 60.000 m² en 2010, sa meilleure année) Anvers reste de loin la ville la plus importante avec une moyenne d'environ 100.000 m² au cours de cette même période.

Des villes telles que Louvain et Malines connaissent de fortes variations de prise en occupation d'une année à une autre, entre 5.000 m² et 25.000 m² en fonction d'une ou deux grandes transactions. Une grande transaction a été réalisée à Leuven en 2011 par Acerta qui a signé pour 10.000 m² de bureaux. Les loyers haut de gamme s'élèvent à

155 EUR/m²/an à Leuven, 140 EUR/m²/an à Gand, 135 EUR/m²/an à Malines et 130 EUR/m²/an à Hasselt.

Quant au marché de l'investissement, la plus grande transaction au 4^{ème} trimestre était l'acquisition par Mercator pour 63,2 MEUR de l'immeuble City Link. La plus grande transaction de l'année fut l'acquisition par Dexia Assurance du Kam building à Bruges, qui bénéficie d'un bail à long terme avec le secteur public. Le rendement haut de gamme pour les baux 6/9 ans sont restés stables à 7 %.

MARCHÉ IMMOBILIER À BRUXELLES



Le marché devrait retrouver une certaine stabilité à moyen ou à long terme.

Le marché immobilier résidentiel belge en 2011¹

Investissements dans le marché résidentiel belge

Par rapport au niveau d'investissement atteint au terme des trois premiers trimestres de 2010, le marché résidentiel affiche une progression de 4,4 % pour s'élever à près de 20 milliards EUR à la fin du 3^{ème} trimestre de 2011², tandis que le nombre de transactions enregistrées dans le royaume recule de 0,1 %. On constate ainsi une hausse des valeurs de l'immobilier résidentiel lorsqu'on aligne les deux périodes, tandis que le niveau de l'inflation en 2011 est plus élevé qu'en 2010.

Ce niveau d'investissements peut entre autres s'expliquer par la décroissance des taux d'intérêt fixes sur les crédits des ménages au cours de 2011 pour atteindre un taux de 3,93 % en septembre. Le montant total des crédits immobiliers aux ménages s'élève à plus de 18 milliards EUR, un niveau proche de celui atteint au terme des trois premiers trimestres de 2010.

Évolution des prix par marché

Comme le démontrent les analyses par type de bien développés ci-après, les prix moyens des maisons d'habitation, maisons de standing et appartements affichent tous une progression proche ou égale à 4 % par rapport à 2010. Le nombre de transactions pour les biens de ce type en 2011 est à un niveau similaire à celui de 2010 avec 47.000 ventes.

Maisons d'habitation ordinaires

Le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est en hausse de 4,0 % et se situe à 187.000 EUR. Le nombre de transactions pour ce type de bien a augmenté de 2,2 %.

D'après les chiffres du SPF économie, le prix d'une maison d'habitation ordinaire en Région de Bruxelles-Capitale en 2011 s'élevait en moyenne à 346.000 EUR soit une augmentation de 1,8 %. Six communes en Région de Bruxelles-Capitale présentent un prix moyen inférieur à 276.000 EUR en fin d'année 2011 : Anderlecht, Berchem-Sainte-Agathe, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean et Saint-Josse-ten-Noode. À noter que Ganshoren se situe désormais au-delà de la barre des 276.000 EUR.

Le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires en Région flamande en 2011 est de 201.000 EUR, soit une augmentation de 6,3 % par rapport à l'année 2010. Les niveaux de prix les plus élevés en fin d'année se situent essentiellement dans la zone allant de la périphérie bruxelloise jusqu'à Louvain. Certaines communes côtières, dont Knokke-Heist, enregistrent également des niveaux élevés. Les prix les plus abordables continuent à se situer dans les provinces du Limbourg et de Flandre Occidentale.

Les prix des maisons d'habitation ordinaires situées en Région wallonne en 2011 atteignaient en moyenne 142.000 EUR, en hausse de 3,3 % par rapport à l'année précédente. Le Brabant wallon recense plusieurs communes qui dépassent désormais la barre des 276.000 EUR.

+4,4 %

dans le marché résidentiel belge

206.000 EUR

de prix moyen pour un appartement à Bruxelles

Villas, maisons de standing

Le prix moyen se situe à 329.000 EUR, soit une progression de 3,8 %. Le nombre de transactions pour les villas et maisons de standing en 2011 est à un niveau similaire à l'année 2010 avec plus de 12.000 ventes.

Appartements

La progression globale des prix moyens d'appartements est de 3,9% depuis 2010. Le prix moyen s'élève à 193.000 EUR en 2011. Toutefois, le nombre de transactions pour les appartements a reculé de 1,08 % ; de fait, on en recense un peu moins de 28.000.

En ce qui concerne les appartements bruxellois, le prix moyen observé en 2011 était de 206.000 EUR, soit une progression de 3,6 % comparé à 2010. Le prix moyen le plus élevé continue à s'observer à Woluwe-Saint-Pierre, tandis qu'on note une croissance des prix moyens dans les communes de Schaerbeek et d'Auderghem, et une baisse dans la commune de Watermael-Boitsfort.

En Région flamande, la moyenne s'est établie à 198.000 EUR, affichant une augmentation de 4,7 % par rapport à 2010. Quelques communes sur la côte et dans les environs d'Anvers notamment parviennent à franchir la barre des 276.000 EUR à la fin de 2011.

Le prix moyen des appartements en Région wallonne a augmenté de 4,1 % par rapport à 2010 pour s'établir à 150.000 EUR.

Conclusion

L'indice de l'activité immobilière de la Fédération des Notaires s'est stabilisé lors du 1^{er} semestre de 2011 pour ensuite s'affaïsser au 3^{ème} trimestre comme à son habitude en période de vacances d'été.

L'indice au 3^{ème} trimestre fut néanmoins plus élevé qu'au 3^{ème} trimestre de 2010. Les chiffres de la Banque Nationale de Belgique montrent que les montants totaux de crédits immobiliers accordés aux ménages ont diminué de manière soutenue entre mai et août ; ceci allant de pair avec une progression des taux hypothécaires entre janvier et juillet. On note également que malgré la dépression du niveau des taux fixes qui atteignent un niveau plancher de 3,72 % en novembre 2011, le nombre de crédits octroyés aux ménages, principaux acheteurs de la brique, continue à s'affaïsser au début du 4^{ème} trimestre, alors qu'en 2010, c'est précisément pendant cette période qu'on a enregistré un des plus grands volumes de crédits octroyés sur l'année, dû à la modification de la réglementation TVA.

Malgré la hausse des volumes investis dans l'immobilier résidentiel par rapport à l'année 2010, le nombre de transactions recule marginalement dans sa totalité. Les courtiers évoquent le fait que la demande reste forte, mais que le temps de réflexion des ménages avant l'achat s'allonge, étant donné le climat de doute qui règne. Par ailleurs, la situation économique résulte en une hausse du nombre de candidats acquéreurs qui n'obtiennent pas un prêt hypothécaire. En outre, depuis plus d'un an, certains acheteurs ont été encouragés à avancer leurs plans d'achat avant que les taux ne remontent ; on a donc eu droit à une concentration des achats sur une courte durée, plutôt qu'une répartition plus uniforme. Ces facteurs expliquent la baisse du nombre de ventes en 2011.

Le prix moyen des maisons d'habitation ordinaires est en hausse de 4,0 % sur le territoire belge en 2011 ; ces biens témoignent d'une progression de 2,2 %

du nombre de transactions. Le prix moyen des maisons ordinaires le plus élevé sur les trois Régions se trouve dans la Région de Bruxelles-Capitale, et s'élève à 346.000 EUR.

Le prix moyen des maisons de standing a de nouveau progressé dans les trois Régions, pour s'élever à 329.000 EUR en 2011. Le nombre de transactions n'a que légèrement progressé de 0,5 %. La Région de Bruxelles-Capitale affiche le plus haut prix moyen pour une maison de standing, à savoir 1.048.000 EUR, en progression de 17,5 % par rapport à 2010 !

Le niveau de prix moyen des appartements progresse dans les trois Régions. C'est en Région de Bruxelles-Capitale qu'on observe le prix moyen le plus élevé : 206.000 EUR. Le nombre de transactions pour ce type de bien a reculé de 1,8 % en 2011.

1. Source : DTZ

2. Les statistiques du SPF Économie constituent une base pour ce rapport. À ce jour (1^{er} février 2012), celles-ci ne sont pas actualisées au-delà du troisième trimestre de 2011. Par souci de cohérence, les comparaisons avec 2010 se baseront dès lors également exclusivement sur les trois premiers trimestres de 2011.

Le marché immobilier du lotissement belge en 2011¹

Dans notre rapport annuel de 2010, nous prévoyions pour l'année 2010 un nombre de transactions en terrains à bâtir similaire à 2009. Finalement, les résultats positifs du dernier trimestre 2010 (6.022 transactions) ont permis une augmentation pour l'année 2010 du nombre de ventes de terrains à bâtir d'environ 12,5 %, soit un total de 19.779 transactions. Pour les 3 premiers trimestres de 2011, le nombre de transactions s'est élevé à 12.806, soit un recul d'environ 7 % par rapport aux 3 premiers trimestres de l'année 2010. Vu le nombre de transactions réalisées durant le 4^{ème} trimestre 2010, il est prévisible que le volume de l'année 2011 soit inférieur à celui de 2010. Par contre, les prix de vente sont en légère hausse.

Si l'on se souvient qu'en 1989, il y avait encore 46.271 terrains à bâtir vendus, il faut bien constater que depuis lors, le nombre de transactions a constamment baissé. La rareté des terrains disponibles et la complexité des procédures en sont la cause.

Le nombre de demandes de permis de bâtir est également en diminution régulière depuis 2006. Le type de logement a également évolué puisque depuis 2004, les demandes de permis de bâtir

pour des immeubles à appartements sont supérieures aux demandes de permis pour des maisons unifamiliales.

Les études démontrent une croissance continue de la population dans notre pays, ainsi qu'une diminution du nombre de personnes par logement. Il conviendra de pouvoir disposer d'un nombre de terrains équipés suffisants pour accueillir les besoins accrus en logements. Et c'est parfois là que le bas blesse. En effet, la complexité des réglementations régionales, leurs constantes adaptations et les exigences nouvelles, créent des allongements de délais de délivrance des permis et une insécurité juridique croissante.

Tant en Région flamande qu'en Région wallonne, la mise en œuvre des permis d'urbanisme de constructions groupées, pour être opérationnelle, doit souvent être complétée par une procédure de permis de lotir ou d'urbanisation.

Quelques modifications de législation sont intervenues récemment : en région flamande le Code de l'Aménagement du Territoire (Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) prévoit que dans un lotissement tant les charges d'urbanisme que les charges sociales

Depuis 2004, les demandes de permis de bâtir pour des immeubles à appartements sont supérieures aux demandes de permis pour des maisons unifamiliales.

ainsi que l'obligation de réaliser un certain nombre de logements abordables peuvent être, en cas de défaillance du développeur, effectuées d'autorité, par l'administration, et à charge de celui-ci. En région wallonne, la réglementation sur le permis d'urbanisation, remplaçant le permis de lotir, est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2010. Une circulaire du 3 juin 2010 et un vademecum, présenté le 6 février 2012, participent à l'accompagnement au lancement de ce nouvel outil et précisent les dispositions normatives du CWATUPE. Les nouveaux dossiers doivent donc se conformer à cette nouvelle réglementation. Il conviendra de suivre attentivement le résultat engendré par celle-ci, dont l'objectif est d'aboutir à une urbanisation de (plus grande) qualité, même si, il faut bien le reconnaître, il est très difficile de demander cela à des normes juridiques.

+12,5 %

de ventes de terrains à bâtir
en 2010

12.806

transactions pour les 3 premiers
trimestres de 2011

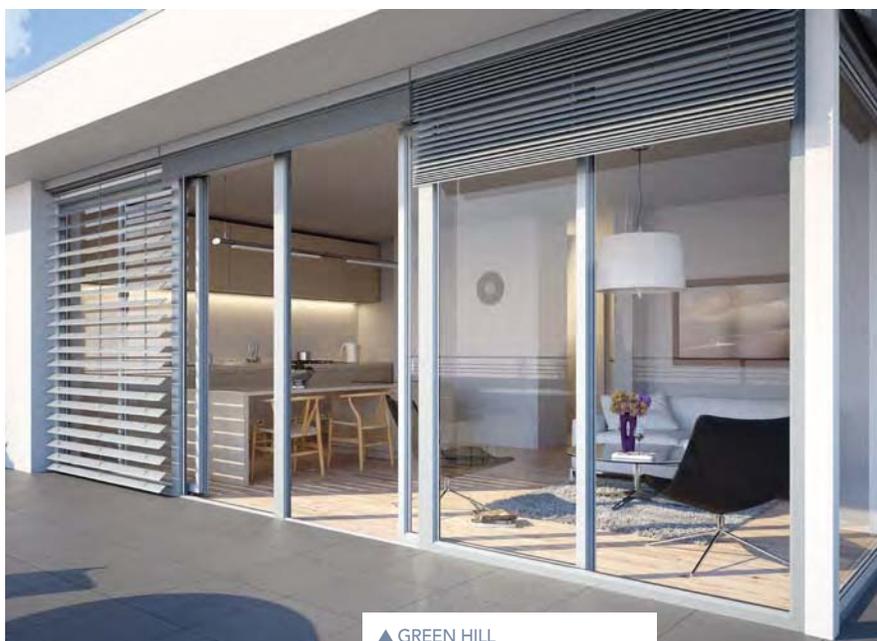
1. Informations relatives aux trois premiers trimestres 2011



Grand-Duché de Luxembourg

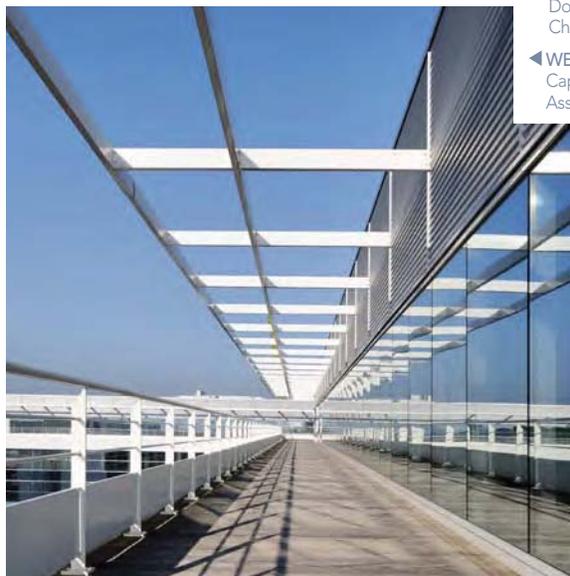
Le marché de l'immobilier en 2011¹

Le marché locatif des bureaux s'est caractérisé par une prise en occupation en hausse (174.000 m²) et un taux de vacance en baisse, passant de 7,85 à 6,38 %. Peu d'immeubles spéculatifs sont en cours de construction. Le volume du marché de l'investissement de 2011 est également en hausse.



▲ GREEN HILL
Dommeldange
Christian Bauer & Associés

◀ WESTSIDE VILLAGE - PHASE 2
Capellen
Assar Architects



Marché locatif

Loyers

En partie du fait de l'évolution des taux de vacance, les loyers ont évolué de manière contrastée au cours des douze derniers mois. Ceux du CBD, comme ceux du Kirchberg d'ailleurs, sont restés stables par rapport à 2010 et ils s'établissent désormais entre 35 et 40 EUR/m²/mois pour le CBD et entre 31 et 33 EUR/m²/mois pour Kirchberg. Par contre, une pression haussière sur les loyers en plein centre-ville est envisageable dans les deux années à venir en raison d'un taux de vacance encore très faible. Dans le quartier de la Gare et à Limpertsberg, les prix sont stables, entre 26 et 30 EUR/m²/mois. Ils ont légèrement augmenté à l'Aéroport (26-28 EUR contre 25-27 EUR/m²/mois), mais aussi à Strassen (25-28 EUR contre 22-24 EUR/m²/mois) et à Capellen (20-22 EUR contre 18-20 EUR/m²/mois). En revanche, le fort taux de vacance à la Cloche d'Or met une nette pression sur les loyers, dont le prix commence désormais à 24 EUR contre 26 EUR/m²/mois en 2010.

Take-up

Avec près de 174.000 m² de bureaux pris en location en 246 transactions, l'année a été excellente pour ce qui concerne la prise en occupation de bureaux luxem-

bourgeois. Signe très positif, les 24 opérations les plus importantes ont toutes dépassé les 1.500 m², alors que le seuil était à 1.000 m² lors des deux années précédentes.

Vide locatif

Le taux de vacance à la fin de l'année 2011 est en repli, passant de 7,85 % fin 2010 à 6,38 % aujourd'hui (212.115 m²), mais incluant toujours 0,86 % de sous-location.

Sur le territoire de la Ville de Luxembourg, le niveau de vacance reste sous contrôle, à 4,32 %.

Les quartiers disposant de la vacance la plus élevée sont la Cloche d'Or (10,09 %), Belair/Merl (12,97 %), Hamm (10,56 %) et Kalchesbrück.

La périphérie de la ville affiche des taux de vacance encore plus élevés (17,11 %), en raison principalement de Bertrange/Bourmicht (31,55 %).

Enfin, le reste du pays connaît des situations variables, avec 11,27 % de vacance en moyenne.

Marché de l'investissement

Les transactions relevant de l'investissement ont enregistré une bonne performance en 2011, avec 435 MEUR de ventes, soit une hausse de 26 % par rapport à 2010 qui, il faut le rappeler, avait été particulièrement médiocre. Ce chiffre, qui reste encore assez bas, s'explique toujours par la manque de produits «core» et par l'excessive prudence de certains acheteurs.

Les rendements affichés sont en très léger repli pour la ville de Luxembourg (5,2 % contre une fourchette de 5,5 à 6 % en 2010) et stables pour la périphérie (6,5 % à 7 %). Pour les investisseurs, les critères les plus importants sont l'emplacement, la durée des baux (minimum 6 ans de préférence), la qualité des locataires et l'efficacité énergétique des bâtiments, qui doivent être dotés de certificats écologiques.

1. Source : Property Partners Research



“Le marché résidentiel luxembourgeois a montré son dynamisme en 2011 majoritairement en ville et proche périphérie. Il a été soutenu par les acquéreurs privés et investisseurs. L'année 2012 s'annonce dans la même lignée, beaucoup de clients nous montrent déjà un grand intérêt.”

Frédéric et Michaël Reichling,
Gérants – Espace Immo

“Pour les investisseurs, les critères les plus importants sont l'emplacement, la durée des baux, la qualité des locataires et l'efficacité énergétique des bâtiments.”

Pologne

Le marché de l'immobilier de bureaux à Varsovie et Poznan en 2011¹

À Varsovie, le marché immobilier des bureaux a été soutenu par à une forte demande durant la seconde moitié de 2011. Plus de 252.000 m² ont été loués au 2^{ème} semestre 2011. En 2011, le niveau de la demande en espaces de bureaux a dépassé le volume record atteint fin 2010 (549.000 m²). La prise en occupation totale s'élevait à 573.000 m², attestant un volume de transactions jamais atteint à Varsovie.

En analysant de manière approfondie la structure du «take-up», on constate que les pré-locations représentent 21 % du total en 2011.

Le stock de bureaux modernes à Varsovie s'élevait au total à 3,6 millions de m² en 2011.

Une surface estimée à 188.400 m² de nouveaux espaces de bureaux a été mise sur le marché immobilier des bureaux à Varsovie l'an dernier, soit une diminution de 27 % des nouvelles offres. En 2011, plus de 60 % des nouveaux espaces ont été concentrés sur deux zones : la zone sud haute (64.640 m²) et la zone sud basse (54.000 m²).

Fin 2011, environ 6,7 % du stock de bureaux modernes à Varsovie étaient inoccupés (6,1 % au CBD, 7,1 % au «city centre fringe» et 6,7 % en dehors du centre-ville). Concrètement, le taux d'inoccupation global n'a donc pas changé. Le taux d'inoccupation à Varsovie devrait rester stable à court terme, avec une légère tendance à la baisse.

Les loyers faciaux les plus élevés à Varsovie ont augmenté en 2011, en raison de la forte demande et d'un taux d'inoccupation bas. Le loyer des espaces de bureaux (prime rent) du centre-ville de Varsovie est estimé entre 22 et 25 EUR/m²/mois. La valeur locative de certains immeubles triple A dépasse même ces estimations. Les meilleurs sites hors centre-ville, tels que Mokotow, affichent des loyers de 15 à 15,50 EUR/m²/mois.

Le marché immobilier des bureaux à Poznan, avec un stock de bureaux modernes de 243.800 m², enregistrait un taux d'inoccupation de 9,5 % durant la seconde moitié de 2011. Les loyers faciaux les plus élevés atteignaient 15 à 16 EUR/m²/mois.

Les nouveaux projets pour 2012 s'élèvent à 24.000 m² incluant les projets Okraglak & Kwadraciak.

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

188.400 m²

de nouveaux espaces de bureaux à Varsovie



▲ OKRAGLAK
Poznan – RKW Rhode
Kellermann Wawrowsky



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

Construction durable : anticiper les standards de demain

Les normes de demain, en termes de préservation de l'environnement et de construction durable, sont au cœur de la stratégie de croissance d'IMMOBEL. Les projets développés par le Groupe intègrent les évolutions technologiques les plus récentes tant en matière de design que de techniques industrielles. IMMOBEL se réfère au label BREEAM, qui certifie les qualités énergétiques et environnementales des immeubles.



«La région Bruxelloise est la première région d'Europe à s'être inscrite dans la «EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) Recast» européenne, qui prévoit d'atteindre le «Nearly Zero Energy» d'ici 2020. Le Black Pearl d'IMMOBEL, avec Art&Build, est l'un des grands projets immobiliers qui l'anticipe déjà, avec notamment un BREEAM «Excellent» visé.»

Sebastian Moreno-Vacca, Architecte – A2M,
Président – PMP (Plate-forme Maison Passive),
Enseignant – ULB

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

IMMOBEL a une longue tradition de savoir-faire en matière de développement de projets ambitieux dans les secteurs du bureau, du résidentiel et du lotissement. Mais ce que l'on connaît moins c'est la volonté de la Société d'être toujours à la pointe des évolutions en matière de l'impact environnemental et ses réalisations concrètes dans les différents projets.

Paul Muyldermans – Nous avons intégré cette réflexion dans la conception et la mise en œuvre de nos projets depuis de nombreuses années déjà. Pour IMMOBEL c'est une démarche toute naturelle. Nous associons dans la réflexion l'ensemble des collaborateurs et des sociétés partenaires au développement des différents projets. Nous avons toujours eu la volonté de mettre sur le marché des bâtiments répondant à des normes supérieures à celles exigées par la législation au moment de leur mise en chantier. Le projet *Forum*, par exemple, qui a démarré en 2008, est le résultat favorable d'un «benchmarking» avec les meilleures techniques et concepts qui étaient dis-

ponibles à ce moment-là. Le rating «Very Good» a été octroyé lors de l'évaluation BREEAM «Post Construction» (c'est-à-dire après la mise en service du bâtiment en 2011) et a dès lors une valeur beaucoup plus importante qu'une évaluation BREEAM en «Design Stage».

BREEAM est devenu votre standard de référence pour tous vos projets immobiliers ?

P.M. – Nous avons choisi le label BREEAM comme référentiel de base pour nos projets de bureaux. Le projet est évalué sur ses qualités tant énergétiques qu'environnementales. Nous veillons également à rencontrer les critères les plus rigoureux de l'IBGE (Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement) et de son «GreenBuildingsBrussels» et de l'AFM (Agentschap voor Facilitair Management van de Vlaamse Overheid) avec son label «Waardering van kantoorgebouwen». Ces référentiels tiennent compte notamment de l'implantation du bâtiment dans son site urbain, des choix écologiques des matériaux et de leur mise en œuvre, de l'utilisation écologique de l'eau et des eaux de pluie, de la consommation d'énergie et de la gestion des déchets. Ils attachent également une grande importance au bien-être des occupants, au confort visuel, à l'éclairage naturel, à la régulation de la température, à la qualité de l'air et au confort acoustique. Dans le domaine résidentiel le référentiel principal est le calcul PEB de la performance énergétique des bâtiments suivant la réglementation régionale.

L'expérience acquise en immobilier de bureau en matière de construction durable est-elle valorisée dans vos projets résidentiels ?

P.M. – Les techniques et métiers sont très différents. D'ailleurs les partenaires avec lesquels nous travaillons

sont spécialisés soit en immobilier de bureau soit dans le résidentiel. En matière de logements nous œuvrons pour mettre sur le marché des projets «basse énergie». Les technologies dans le domaine de la construction passive ne sont pas encore exemptes d'inconvénients et nous ne souhaitons pas développer des projets avec des contraintes qui seraient mal vécues par les futurs habitants. Les réalisations actuelles en matière de logements passifs, n'ont pas encore atteint toute la maturité nécessaire et comportent encore des inconvénients. Dans le secteur résidentiel on intègre toutefois systématiquement les techniques du double flux. Nous restons attentifs à rester à l'avant-garde quand les projets le permettent. Ainsi le nombre de logements du projet *Bella Vita* nous a permis de développer un chauffage urbain et pour le projet *Green Hill* (Grand-Duché de Luxembourg) nous réalisons l'extension d'un chauffage urbain existant.

Rester à l'avant-garde c'est aussi «oser» au niveau architectural ? Par des projets qui sont des points repères dans les villes vous marquez également votre volonté de vous inscrire dans la durée...

P.M. – Effectivement. Nos bâtiments ont vocation de se démarquer dans le paysage urbain. Les immeubles à l'avant-garde de l'architecture, équipés des meilleures technologies, s'inscrivent durablement dans le temps. Le souci de la performance doit aller de pair avec le sens du beau. Nous avons ainsi par exemple fait appel à Arne Quinze, un artiste belge contemporain, de renommée mondiale, pour habiller une façade qui sans cela serait banale (projet *Belair*). Il a apporté une sensibilité très personnelle au projet qui lui

donne ainsi une âme supplémentaire. Cela aidera les occupants à mieux se l'approprier et une fois encore à s'inscrire dans la durée.

Le beau n'est pas toujours pratique... Les architectes ont des idées originales mais pas toujours simples à mettre en œuvre... Et certains défauts d'un bâtiment, au niveau entretien par exemple, apparaissent après coup...

P.M. – C'est également une de nos préoccupations. Il ne faut pas perdre de vue les aspects pratiques quant on pense «durable», notamment au niveau de l'entretien. Nous sensibilisons nos architectes à la question... Une belle façade mais impossible ou difficile à nettoyer ne s'inscrit pas dans notre optique de construction durable. Des canalisations et des gaines de ventilation apparentes sans faux plafond engendrent un coût d'entretien et un manque de flexibilité que nous n'acceptons pas dans nos projets. Les bâtiments que nous concevons doivent également pouvoir évoluer à long terme, au niveau de leur aménagement intérieur, en fonction de nouveaux besoins. Par exemple, les cloisons que nous prévoyons sont facilement amovibles.



“C'est grâce à la volonté d'IMMOBEL et à la qualité des intervenants que l'objectif BREEAM annoncé a été brillamment atteint pour le projet Forum I.”

Yves Pianet, CEO – Seco

Comment évoluent les tendances du marché au niveau des bureaux ? Quelles sont les nouvelles attentes des clients ?

P.M. – On évolue vers une densification de l'occupation. Les surfaces sont pensées en nombre de postes de travail plutôt qu'en nombre de mètres carrés à attribuer par personne. Le principe de l'organisation de travail par bureaux individuels est remis en question. L'open space, complété par des espaces de réunions modulables ou de brainstorming, a beaucoup plus la cote aujourd'hui. Nous sommes attentifs à cette évolution. Le produit que l'on offre est un bâtiment opérationnel pour un nombre de personnes précis, pour un coût donné. La consommation d'énergie devient un critère de choix de plus en plus important pour nos clients. Les nouvelles technologies que nous mettons en œuvre dans nos réalisations nous permettent de garantir une économie d'énergie déjà très significative. IMMOBEL anticipe ainsi, le «Zero-Energy Building», la politique ambitieuse décidée par le Conseil et le Parlement Européen stipulant que, d'ici 2020, tous les bâtiments neufs devraient avoir une consommation d'énergie quasi nulle.

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER



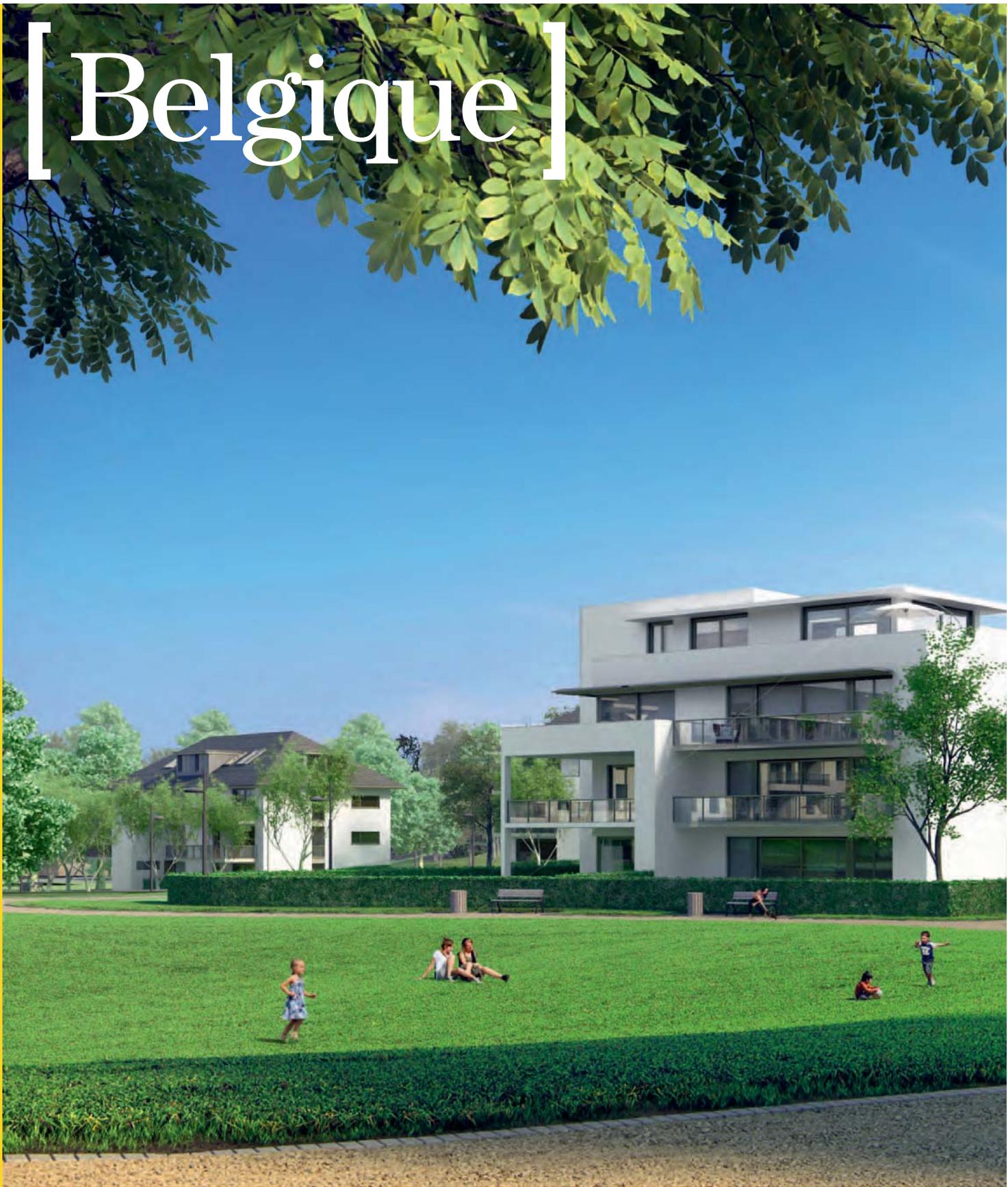
Belgique

Luxembourg



Pologne

[Belgique]





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

Faits marquants

50 ha

D'importantes acquisitions de terrains destinés à l'urbanisation ont été réalisées.

RÉSIDENTIEL

Acquisition *Papeblok* - Tervuren



IMMOBEL a acquis la société propriétaire du site *Papeblok* à Tervuren, sur lequel il est prévu de construire 4 immeubles résidentiels permettant le développement d'environ 60 appartements.

RÉSIDENTIEL

Le Groupe IMMOBEL a vendu 19 appartements dans le projet *Jardin des Sittelles* (Bruxelles) et 30 appartements dans la Résidence *Vallée du Maelbeek* (Bruxelles) (en partenariat), ainsi que 168 terrains et lotissements, dont 22 avec constructions.



LOTISSEMENT

Vente d'un projet commercial au groupe *Decathlon* - Wavre

Sur un terrain de 6 ha 26 a, *Decathlon* a ouvert le 25 mai 2011 une nouvelle surface de vente de 4.400 m², pourvue d'un parking de plus de 400 places. IMMOBEL a été chargée de la construction du gros œuvre fermé du bâtiment, de l'aménagement du parking et de ses abords. La pose de la première pierre a eu lieu le 15 décembre 2010.





BUREAUX

Vente de l'immeuble *South Crystal* à Ethias - Bruxelles (Saint-Gilles)

Les sociétés IMMOBEL, Soficom Development, CFE et Besix RED, en partenariat, ont conclu le 29 juin la vente, à la société Ethias, de l'immeuble dénommé *South Crystal* sis avenue Fonsny 13 à 18 à Bruxelles (Saint-Gilles), pour un montant de l'ordre de 30 MEUR TTC.

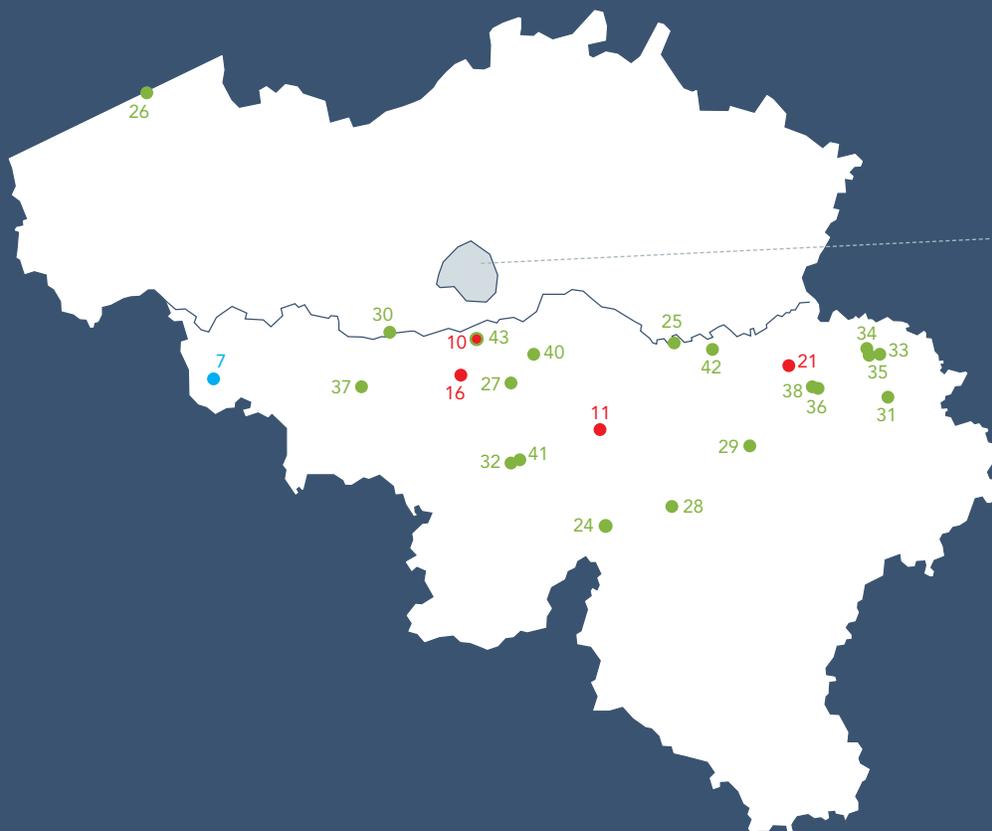
BUREAUX

Signature du bail *Belair* avec la Régie des Bâtiments (Police Fédérale) - Bruxelles Ville

Un bail de 65.000 m² a été signé avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale, dans le projet *Belair* (anciennement *Cité Administrative de l'Etat*), comme suite à la décision du Conseil des Ministres de décembre 2010.



Implantations belges

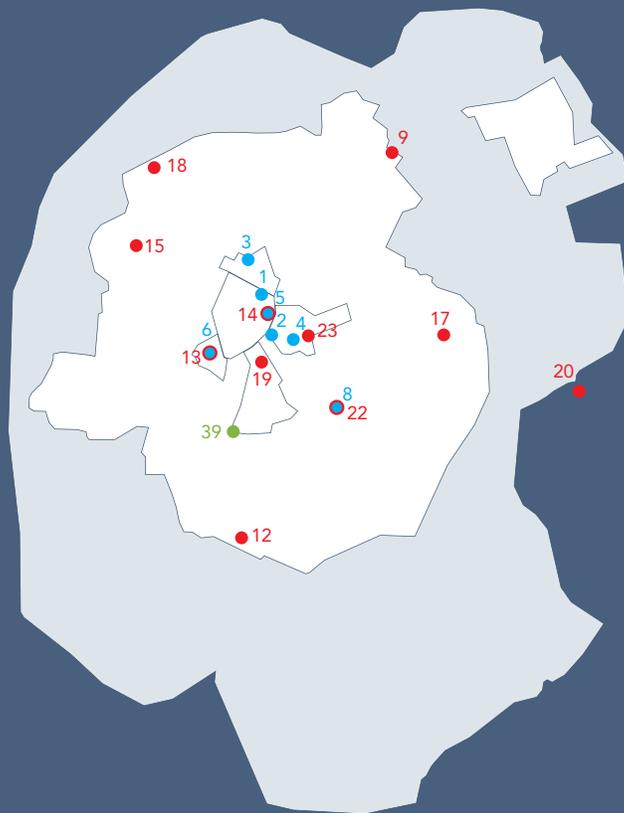


BUREAUX

Belair	> Bruxelles Ville	1
Black Pearl	> Bruxelles Ville	2
Brusselstower	> Bruxelles Ville	3
Etterbeek Offices	> Bruxelles (Etterbeek)	4
Forum	> Bruxelles Ville	5
South Crystal	> Bruxelles (Saint-Gilles)	6
Tournai/Château-Rempart : Phase 2	> Tournai	7
Universalis Park	> Bruxelles (Ixelles)	8

RÉSIDENTIEL

Albatross Village	> Bruxelles (Haren)	9
Bella Vita	> Waterloo	10
Boulevard Melot	> Namur	11
Charmeriaie	> Bruxelles (Uccle)	12
Espace Midi - Ilot D	> Bruxelles (Saint-Gilles)	13
Forum	> Bruxelles Ville	14
Hôpital Français	> Bruxelles (Berchem-Sainte-Agathe)	15
Ilot Saint-Roch	> Nivelles	16
Jardin des Sittelles : Phase 2	> Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)	17
Jardins de Jette	> Bruxelles (Jette)	18
Mercelis	> Bruxelles (Ixelles)	19
Papeblok	> Tervuren	20
Résidence Saint-Hubert	> Liège	21
Universalis Park	> Bruxelles (Ixelles)	22
Vallée du Maelbeek	> Bruxelles Ville	23



LOTISSEMENTS¹

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

1. Nouveaux lotissements à commercialiser en 2012 (à la suite de la délivrance en 2011 de permis de lotir).

[Bureaux]

L'intégration systématique des normes environnementales les plus récentes permet de proposer au marché de nouveaux produits visant les certifications les plus élevées.

CONSTRUCTIONS ENTAMÉES,
POURSUIVIES OU ACHEVÉES

Bruxelles Ville

Belair (anciennement Cité Administrative de l'Etat)

IMMOBEL développe ce site en partenariat (à 40 %).



“Une référence comme une rénovation de qualité exceptionnelle telle que celle réalisée à la Cité Administrative (projet Belair) nous sert dans notre développement à l'étranger.”

Thomas Spitaels, CEO – TPF

Fort de la signature du contrat de location avec la Régie des Bâtiments portant sur 65.000 m² destinés à la Police Fédérale, IMMOBEL et son partenaire ont entamé la rénovation lourde du projet *Belair*. Les travaux portent sur la totalité des Bâtiments C1 et D-F, soit plus de 75.000 m² hors sol. Le projet bénéficiera d'une certification BREEAM «Very Good».

Bruxelles Ville

Forum

Ce vaste projet de plus de 43.000 m² de bureaux est 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. Il est constitué de 3 phases.

- Un premier immeuble neuf de bureaux a été mis à disposition dans le courant du 1^{er} trimestre 2010. Ses qualités environnementales ont été confirmées en 2011 par la certification BREEAM «Very Good» «Post Construction Assessment», en premier pour la Belgique.
- Un second immeuble neuf, composé de bureaux et de volumes «casco», qui seront aménagés directement par la Chambre des Représentants, sera mis à disposition dans le courant du 1^{er} semestre 2013. Les travaux de cette phase 2 se sont poursuivis en 2011. La certification BREEAM «Very Good» est en cours.
- La troisième phase porte sur la mise à disposition, en l'état et après désamiantage, de l'immeuble sis rue de Louvain, rue du Parlement. Ces travaux de désamiantage ont été achevés en 2011 et le bâtiment a été livré à la Chambre des Représentants.

Bruxelles (Saint-Gilles)

South Crystal

IMMOBEL (en partenariat à 20 %) a poursuivi et achevé la construction de cet immeuble mixte de bureaux (6.400 m²) et de logements (2.830 m²).

La partie bureaux a été louée à la SNCB et vendue en 2011 à l'investisseur Ethias. Il s'agit d'un immeuble mixte de bureaux et de commerces, situé près de la Gare du Midi. L'entière des

bureaux, soit 6.427 m² et 34 emplacements de parking, a été louée à SNCB Holding, Delhaize a pris en location la plus grande partie des 811 m² de commerces afin d'y établir un nouveau Proxy Delhaize.

Du point de vue énergétique, l'immeuble a récemment obtenu une certification VALIDEO et a atteint un E75.

Les promoteurs achèvent ainsi la longue série de leurs développements immobiliers le long de l'avenue Fonsny : un immeuble de bureaux d'environ 18.000 m² vendu à Delta Lloyd et livré en 2003 et en 2004 ; deux immeubles de bureaux respectivement vendus au Groupe S (environ 10.000 m²) et à GLL Real Estate, loués à SNCB Holding (environ 10.000 m²) et tous deux livrés en 2008 ; deux immeubles de bureaux de environ 13.000 m² et 17.000 m² réalisés en partenariat sur l'îlot C livrés en 2009 et 2010, et vendus à l'Intégrale et à Allianz (occupés par SMALS et par ImmoBel) ; et enfin un hôtel de 142 chambres

exploité sous l'enseigne Park Inn, qui a ouvert ses portes le 1^{er} mars dernier. Cet hôtel a non seulement créé un nouveau dynamisme dans le quartier, mais également de nouveaux emplois.

Pour achever ces opérations les promoteurs ont aussi réalisé un immeuble de 22 appartements situé rue de Russie, avec des commerces au rez-de-chaussée. Ces commerces sont opérationnels et les logements sont dès à présent en vente. Plusieurs sont déjà occupés par les nouveaux propriétaires.

Tournai

Tournai/Château-Rempart : Phase 2

IMMOBEL a poursuivi la construction de la phase 2.

Pour rappel : tant la phase 2 que les phases précédentes (1A et 1B) sont louées à la Régie des Bâtiments et ont été vendues à un investisseur privé et à la Caisse d'Épargne Nord France Europe.



► FORUM
Bruxelles Ville – Archi 2000

Charles-Antoine Schobbens, IMMOBEL

[Bureaux]



“Traduire une ambition au travers d’une architecture singulière qui s’inscrit avec sens dans son contexte, créer des «lieux à vivre» favorables à l’épanouissement individuel et collectif, telles sont nos préoccupations quotidiennes pleinement exprimées dans le projet Black Pearl.”

Marc Thill, Architecte, Founding Partner, CEO – Art&Build

A L'ÉTUDE

Bruxelles Ville **Black Pearl**

IMMOBEL a acquis en 2010 un droit réel d’emphytéose d’une durée de 99 ans sur cet immeuble situé à Bruxelles, à l’angle des rues Montoyer et du Commerce.

En 2011, IMMOBEL a déposé et obtenu les permis d’urbanisme et d’environnement relatifs à un nouvel immeuble de bureaux de 11.000 m². Le processus de certification BREEAM «Excellent» est en cours. Les travaux devraient démarrer au second trimestre 2012. Le bâtiment sera doté d’un système de pompes à chaleur réversible, couplé à un réseau de géothermie.

Bruxelles Ville **Brusselstower**

En partenariat (à 50 %), IMMOBEL a obtenu en 2009, un permis d’urbanisme modifiant le gabarit actuel de l’immeuble par un bâtiment de 24 étages. En 2011 IMMOBEL a poursuivi ses contacts en vue d’une pré-location et/ou pré-vente du projet.

Fin 2011, IMMOBEL a terminé les préparatifs en vue d’un démarrage du chantier au début 2012.

Bruxelles (Etterbeek) **Etterbeek Offices**

Ce projet est à développer en partenariat à 50 %. En 2011 IMMOBEL a poursuivi ses contacts en vue de la vente du projet à un acheteur-occupant.

Bruxelles (Ixelles) **Universalis Park**

En septembre 2007, IMMOBEL (en partenariat à 50 %), a acquis 2 parcelles de terrain (85.000 m²) appartenant à l’ULB et situées sur le Campus de la Plaine à Ixelles, pour un projet mixte bureaux et résidentiel.

En ce qui concerne la partie bureaux du projet, celle-ci ne pourra faire l’objet de demandes de permis que lorsque le PPAS ou PRAS (Plan Régional d’Affectation du Sol) aura été adopté par la Commune d’Ixelles.



Patrick De Meirleir, IMMOBEL



▲ BELAIR
Bruxelles Ville – Studio Arne
Quinze - Jaspers, Eyers &
Partners - Archi 2000

▲ BLACK PEARL
Bruxelles Ville – Art&Build



[Résidentiel]

Le projet *Bella Vita* est exemplaire à plus d'un titre. Il a pour objectif de favoriser les échanges intergénérationnels entre ses habitants et de créer un quartier pilote à Waterloo, qui intègre les enjeux environnementaux.

CONSTRUCTIONS ENTAMÉES,
POURSUIVIES OU ACHEVÉES

Bruxelles (Saint-Gilles)

Espace Midi - Ilot D

IMMOBEL a poursuivi et achevé la construction de cet immeuble mixte de bureaux (6.400 m²) et de logements (2.830 m²).

La partie logements est en cours de vente ; 7 appartements ont été vendus en 2011.

Bruxelles Ville

Forum

La construction du volet logements du projet *Forum* a démarré en 2011. Le projet comprend 32 appartements et 3 commerces. La commercialisation vient de démarrer. 5 appartements seront cédés à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles, au titre de charge d'urbanisme.

Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)

Jardin des Sittelles : Phase 2

Les travaux de construction de l'immeuble «Orchidées», comprenant 32 appartements, seront achevés dans le courant du 1^{er} semestre 2012. En 2011, 19 appartements ont été vendus. A la fin de l'exercice il restait 2 appartements à vendre.

Les travaux des dernières maisons ont été réceptionnés en 2011.

Dans le courant de l'année 2012, il sera procédé à la construction du dernier

immeuble de cet important développement entamé en 2003. Il comprendra 17 appartements.

Liège

Résidence Saint-Hubert

Les travaux de ce projet résidentiel (en partenariat à 50 %) de 25 appartements idéalement situés à Liège, se sont poursuivis en 2011. 19 appartements ont été vendus au 31 décembre 2011, soit 11 ventes réalisées pendant l'année écoulée.

POURSUITE DES VENTES

Bruxelles (Jette)

Jardins de Jette

Les ventes du solde (projet en partenariat à 50 %) se sont poursuivies en 2011. Il reste 4 unités à vendre au 31 décembre 2011.

Bruxelles (Ixelles)

Mercelis

Le dernier appartement a été vendu en 2011.

Bruxelles Ville

Vallée du Maelbeek

Les ventes de ce projet (en partenariat à 50 %) se sont poursuivies en 2011. 30 ventes ont été réalisées pendant l'année écoulée, portant leur nombre à 48.



“Situé à deux pas du Rond Point Schuman et du Parc Léopold, le projet de la Vallée du Maelbeek est attrayant tant pour les acheteurs occupants que pour les investisseurs confortés notamment par la demande locative soutenue des fonctionnaires européens. Grâce à cela nous avons pu maintenir un rythme de ventes de 3 unités par mois en 2011.”

Denis Latour, Administrateur Délégué – Latour & Petit

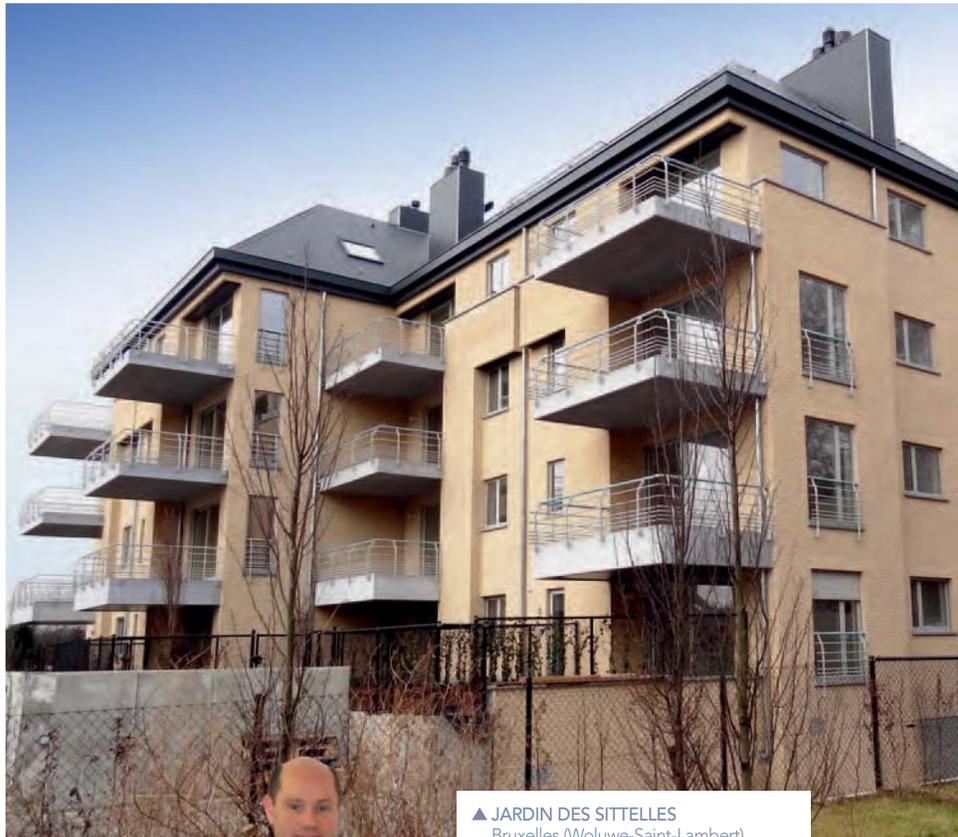
A L'ÉTUDE

Waterloo

Bella Vita

Ce vaste projet (en partenariat à 50 %) inter-générationnel comprendra 269 logements, dans un parc de près de 15 ha. Le recours en suspension devant le Conseil d'Etat ayant été favorable à IMMOBEL, un accord a été trouvé avec les riverains dans le cadre du recours en annulation : il a été abandonné. Ceci a permis à IMMOBEL et son partenaire de poursuivre la préparation du projet dont le démarrage des travaux est prévu au printemps 2012. Il dispose en effet de tous les permis exécutoires nécessaires.

Pour augmenter la sécurité et la convivialité, le site sera aménagé en zone à vitesse limitée (20 km/h) avec priorité aux piétons. Au niveau énergétique le site est équipé d'une installation de production de chaleur centralisée à base de pellets, avec cogénération.



▲ JARDIN DES SITTELLES
Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)
Trio Architecture

◀ RÉSIDENCE SAINT-HUBERT
Liège – Bureau Audex



*Le projet
Résidence Saint-
Hubert à Liège
bénéficie d'un
emplacement
exceptionnel.*

Harry Chkolar, IMMOBEL

[Résidentiel]

L'ensemble des maisons et appartements seront équipés d'un système de ventilation double flux avec récupération de chaleur pour les bâtiments neufs et simple flux pour les bâtiments rénovés. Les bâtiments neufs sont tous «basse énergie», avec un niveau global d'isolation inférieur à K30.

Bruxelles (Uccle)

Charmeraie

Les travaux de voirie de ce nouveau développement ont été réceptionnés fin 2011. Une première phase de construction, comprenant 8 maisons et 14 appartements sera entamée en 2012, dès l'obtention des permis d'urbanisme.

Bruxelles (Berchem-Sainte-Agathe)

Hôpital Français

Une nouvelle demande de permis d'urbanisme, comprenant des logements

passifs, a été mise à l'étude. Les permis seront introduits dans le courant du premier trimestre 2012. Ils comprendront environ 80 appartements.

Nivelles

Ilot Saint-Roch

En 2011 IMMOBEL a poursuivi la préparation de ce projet mixte, en vue d'y développer des logements et commerces.

Bruxelles (Ixelles)

Universalis Park

En septembre 2007, IMMOBEL (en partenariat à 50 %) a acquis 2 parcelles de terrain (85.000 m²) appartenant à l'ULB et situées sur le Campus de la Plaine à Ixelles pour un projet mixte bureaux et résidentiel.

En 2011, IMMOBEL a introduit une demande de permis d'urbanisme, portant sur une 1^{ère} phase de logements comptant 131 appartements.

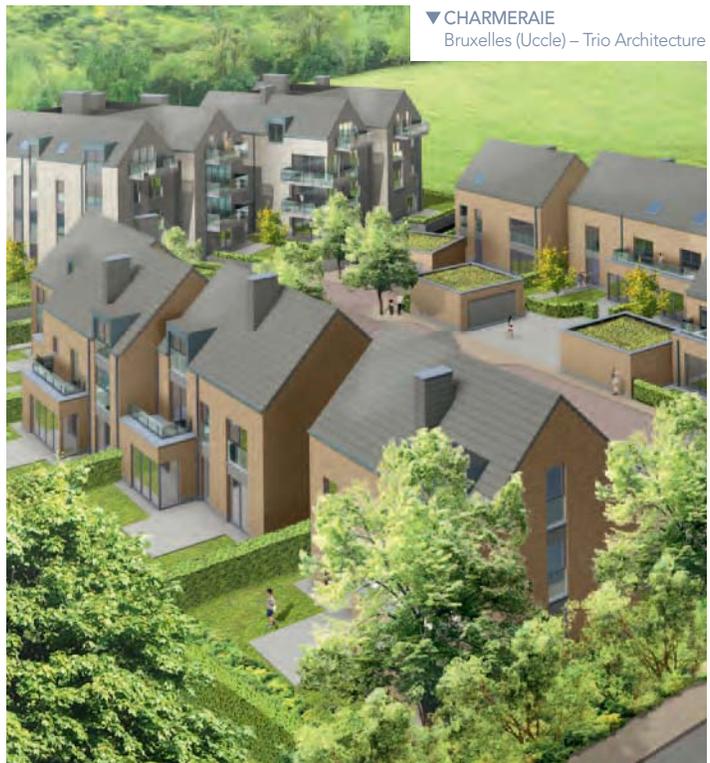


Griet Trekels, IMMOBEL

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



- ▲ UNIVERSALIS PARK
Bruxelles (Ixelles) – Art&Build
- ◀ MERCELIS
Bruxelles (Ixelles) – Conix Architects
- ▼ CHARMERAIE
Bruxelles (Uccle) – Trio Architecture



[Résidentiel]

CESSIONS

Bruxelles (Haren)

Albatross Village

En vue de la réalisation du projet des prisons à développer en région bruxelloise, IMMOBEL a cédé à la Régie des Bâtiments 5 ha 96 a 97 ca des terrains qu'elle détenait à Haren, Chaussée de Haecht.

Namur

Boulevard Melot

Tenant compte des contraintes existantes (taille du projet, maintien de la façade, etc.). IMMOBEL a cédé à un investisseur privé l'immeuble qu'elle détenait au boulevard Melot 6-12 à Namur.

Bruxelles (Jette)

Jardins de Jette

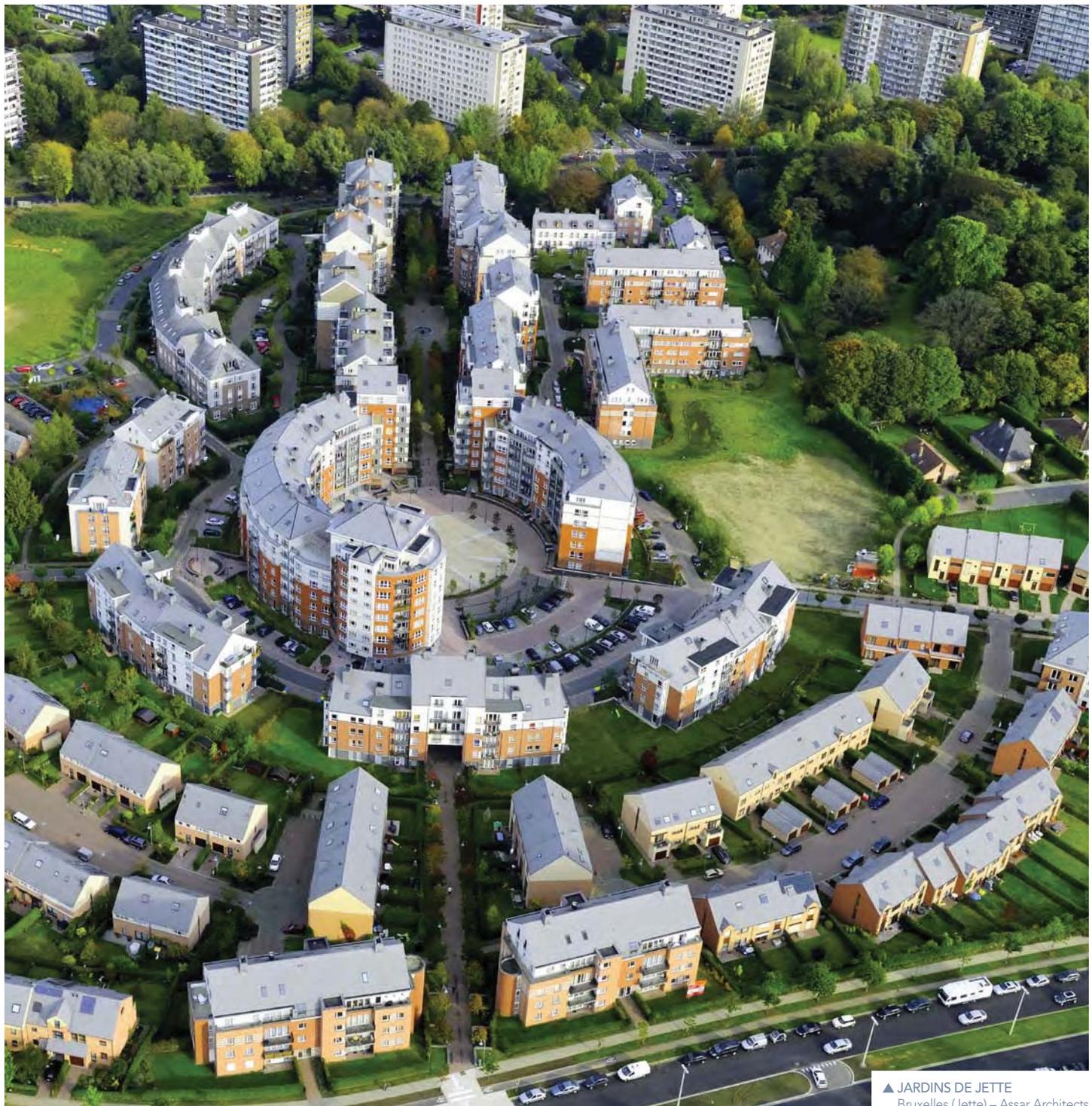
IMMOBEL (en partenariat à 50 %) a vendu un terrain à Jette représentant une surface de 1 ha 11 a 86 ca.



“L'Eco Quartier Saint-Roch à Nivelles contribue au défi de la construction de la ville durable, par un urbanisme qui intègre des typologies d'habitat et de commerce variées, un maillage vert dense et des technologies respectueuses de l'environnement.”

Grégoire de Jerphanion, Architecte, Founding Partner – DDS & Partners





▲ JARDINS DE JETTE
Bruxelles (Jette) – Assar Architects

Lotissement

Le Groupe dispose de 375 ha de terrains, dont 279 ha en zone urbanisable, 26 ha en zone agricole et 69 ha sous condition d'obtention de permis.

▼ WATERLOO – Caraute



Nicolas Mommens, IMMOBEL

Le département lotissement est propriétaire de 305 ha. Il a également acquis 69 ha, sous condition d'obtention de permis.

Des demandes de permis sont soit introduites, soit à l'étude pour plus de 186 ha (171 ha part du Groupe).

Trois réalisations importantes sont à signaler :

- La vente à *Decathlon* d'une surface commerciale en gros-œuvre fermé avec ses abords et terrains à Wavre.

IMMOBEL a également aménagé, en accord avec le Ministère Wallon de l'Équipement et des Transports, un rond-point servant d'une part à l'accès au magasin et d'autre part à la sécurisation de ce carrefour, important nœud de communication (E411, N25, N4).

Le département lotissement a réalisé sur ce site, destiné initialement à un lotissement, un projet commercial significatif soutenu tant par les autorités communales que régionales. Ce projet tient compte de remarques formulées par les riverains et a été réalisé dans le respect de délais très stricts.

- La vente en bloc d'un lotissement équipé en 2011 à Casteau (Mons) comprenant 34 lots.
- La vente d'un terrain à Bredene, destiné à la promotion d'un immeuble résidentiel de 49 appartements.

Les acquisitions de terrains en zone urbanisable ont porté sur 42 ha 77 a ; des partenariats pour 8 ha 18 a 94 ca sont entrés en vigueur à la suite de la délivrance de permis de lotir ; enfin 3 ha 67 a ont été acquis en 2011 sous condition d'obtention de permis.

A la fin de l'exercice, le département détenait 279 ha en zone urbanisable et 26 ha en zone agricole. Il contrôle également, sous conditions suspensives ou en option, 69 ha de terrains en zone urbanisable.

En 2011, de nouveaux permis de lotir pour environ 18 ha et des permis d'urbanisme ont été délivrés pour les sites de Berloz, Bredene, Chastre, Ciney, Clavier, Etterbeek, Olne, Soignies, Soumagne, Waterloo et Uccle.



“Un bon équilibre entre le terrain et la construction est important. Une densification trop importante de construction augmente le prix de vente des terrains jusqu'à un tel niveau que la qualité de construction en souffrira si on veut respecter les budgets réalistes.”

Philippe Janssens, FRICS,
Administrateur Délégué – Stadim

42,77 ha
de nouvelles acquisitions en zone urbanisable

Des demandes de permis sont soit introduites, soit à l'étude pour plus de 186 ha.

[Lotissement]

D'importants chantiers de voiries ont été entamés, poursuivis ou réceptionnés dans les lotissements de Berloz, Braibant, Bredene, Cortil-Noirmont, Eupen, Fleurus, Gesves, Kettenis, Lontzen, Mons-Casteau, Montzen, Soumagne, Uccle, Walhain, Wanfercée-Baulet, Waterloo.

Les ventes de terrains ont représenté durant l'exercice 2011, 168 transactions. Elles ont porté sur plus de 20 ha (part du Groupe IMMOBEL), dont 18 ha en zone urbanisable (contre 8,2 ha en zone urbanisable en 2010).

Les principales ventes de l'année ont été réalisées dans les lotissements suivants : Bredene (40 lots), Casteau (34 lots), Chastre (13 lots), Herstal (14 lots), Kelmis (9 lots), Limbourg (10 lots), Waterloo (15 lots), Wavre (8 lots) et Woluwe.

A la suite de travaux de voiries dont la réception a été actée en 2011 ou qui sera actée en 2012, de nouveaux lotissements seront commercialisés prochainement : Achène, Berloz, Bredene, Chastre, Ciney, Clavier, Enghien, Eupen, Fleurus, Kettenis, Lontzen, Montzen, Olne, Soignies, Soumagne, Uccle, Walhain, Wanfercée-Baulet, Waremme, Waterloo.



[*Les ventes de terrains ont représenté durant l'exercice 2011 168 transactions.*]



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



Luxembourg





◀ GREEN HILL
Dommeldange
Christian Bauer & Associés

Faits marquants

BUREAUX

IMMOBEL a loué à Fujitsu Technology Solutions une surface de bureaux (1.229 m²) dans le projet *WestSide Village*.

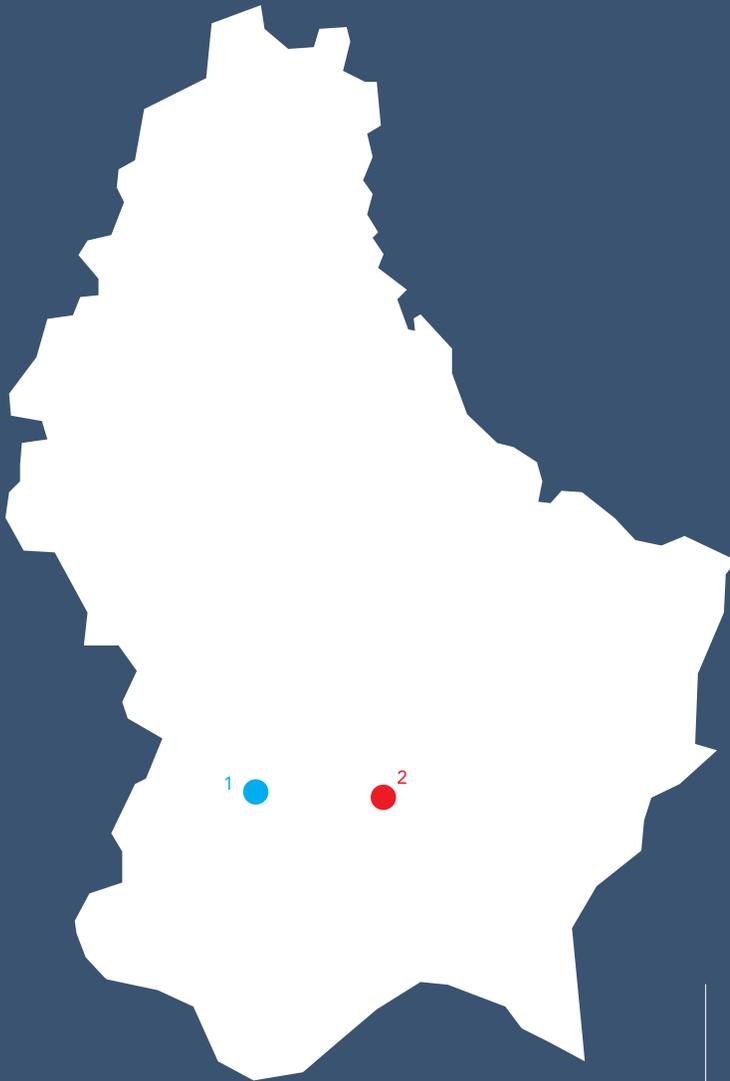


RÉSIDENTIEL

Après avoir démarré les travaux dans le projet *Green Hill* (Château de Beggen), 51 appartements ont été vendus en 2011 (en partenariat), et 73 depuis le début du développement.



Implantations luxembourgeoises



Le marché résidentiel au Grand-Duché de Luxembourg bénéficie d'une évolution démographique favorable.

BUREAUX

WestSide Village > Capellen 1

RÉSIDENTIEL

Green Hill > Dommeldange 2

[Bureaux]

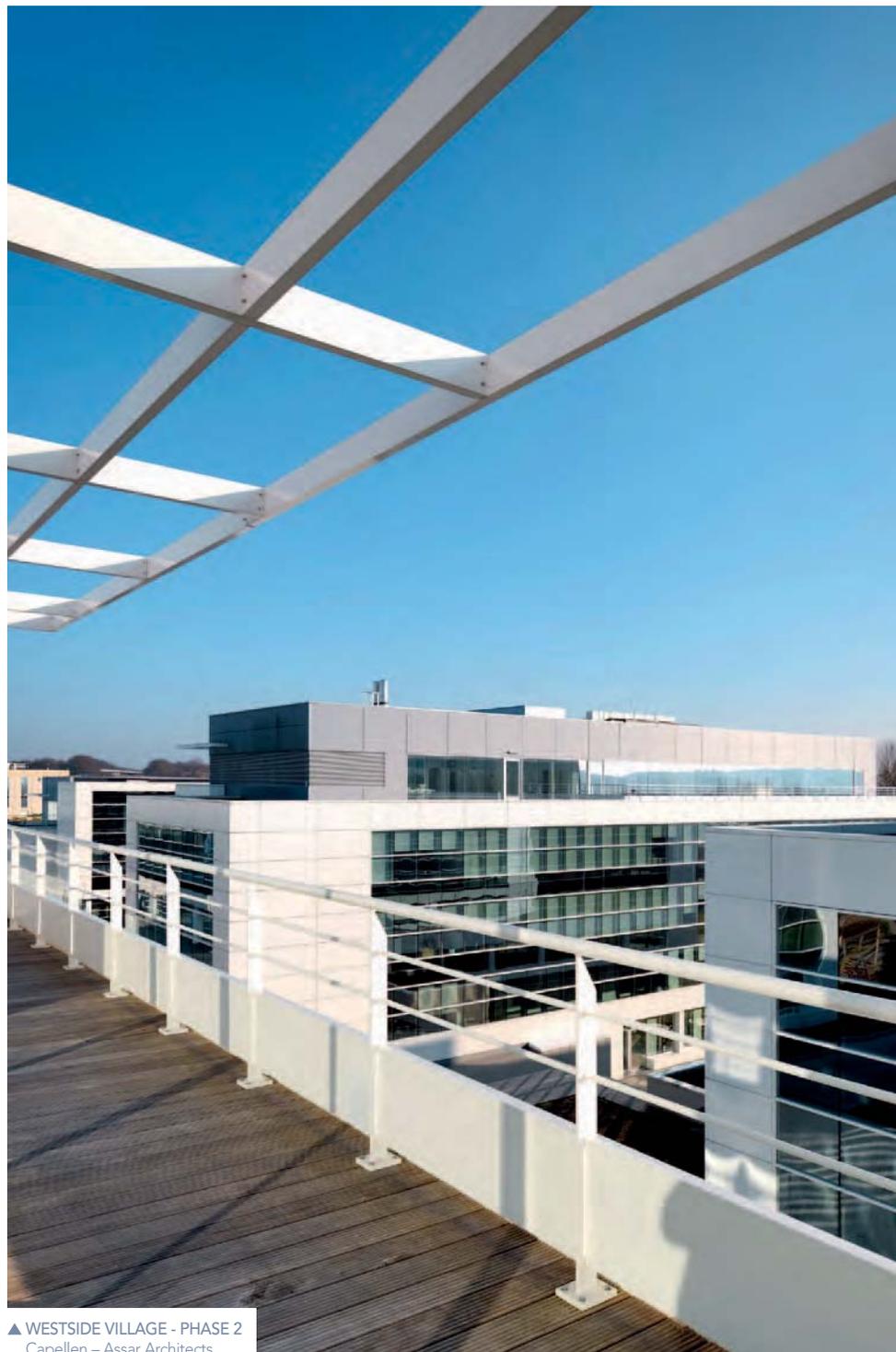
WestSide Village

Les travaux de construction étant achevés depuis le 1^{er} trimestre 2010, IMMOBEL a poursuivi la commercialisation des 3 immeubles de la phase 2. En 2011, IMMOBEL a pu conclure la location de 1.229 m² à la société Fujitsu Technology Solutions.



“L’installation de Fujitsu Technology Solutions à WestSide Village, procure à la société informatique l’espace idéal pour le déploiement de ses ambitions sur le marché luxembourgeois et assure aux employés un environnement de travail parmi ce qui se fait de mieux au Grand-Duché de Luxembourg.”

Alain Helinck, Director TQM – Fujitsu Technology Solutions

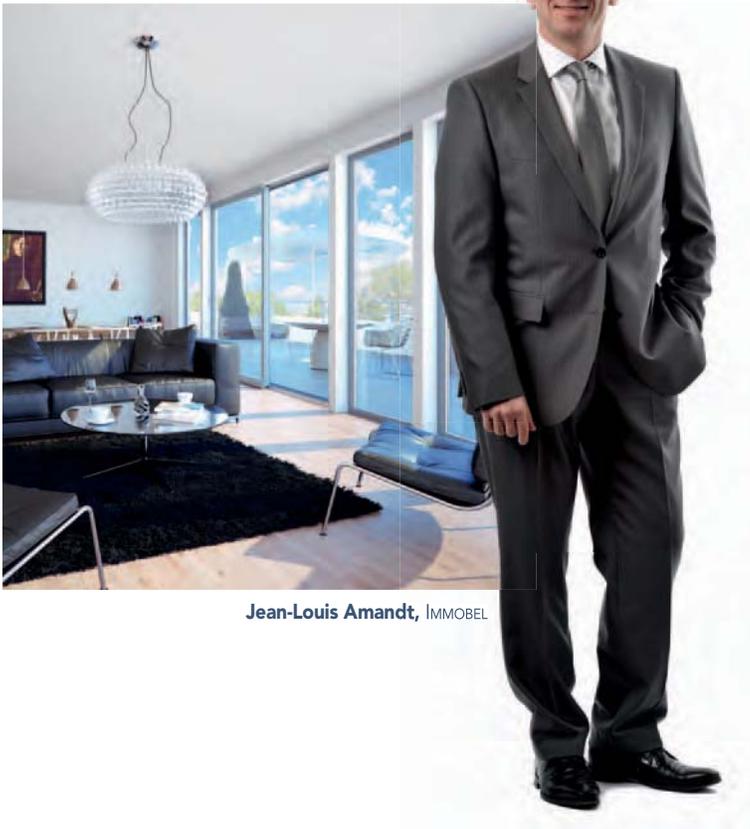


▲ WESTSIDE VILLAGE - PHASE 2
Capellen – Assar Architects

Résidentiel



▲ GREEN HILL
▼ Dommeldange
Christian Bauer & Associés



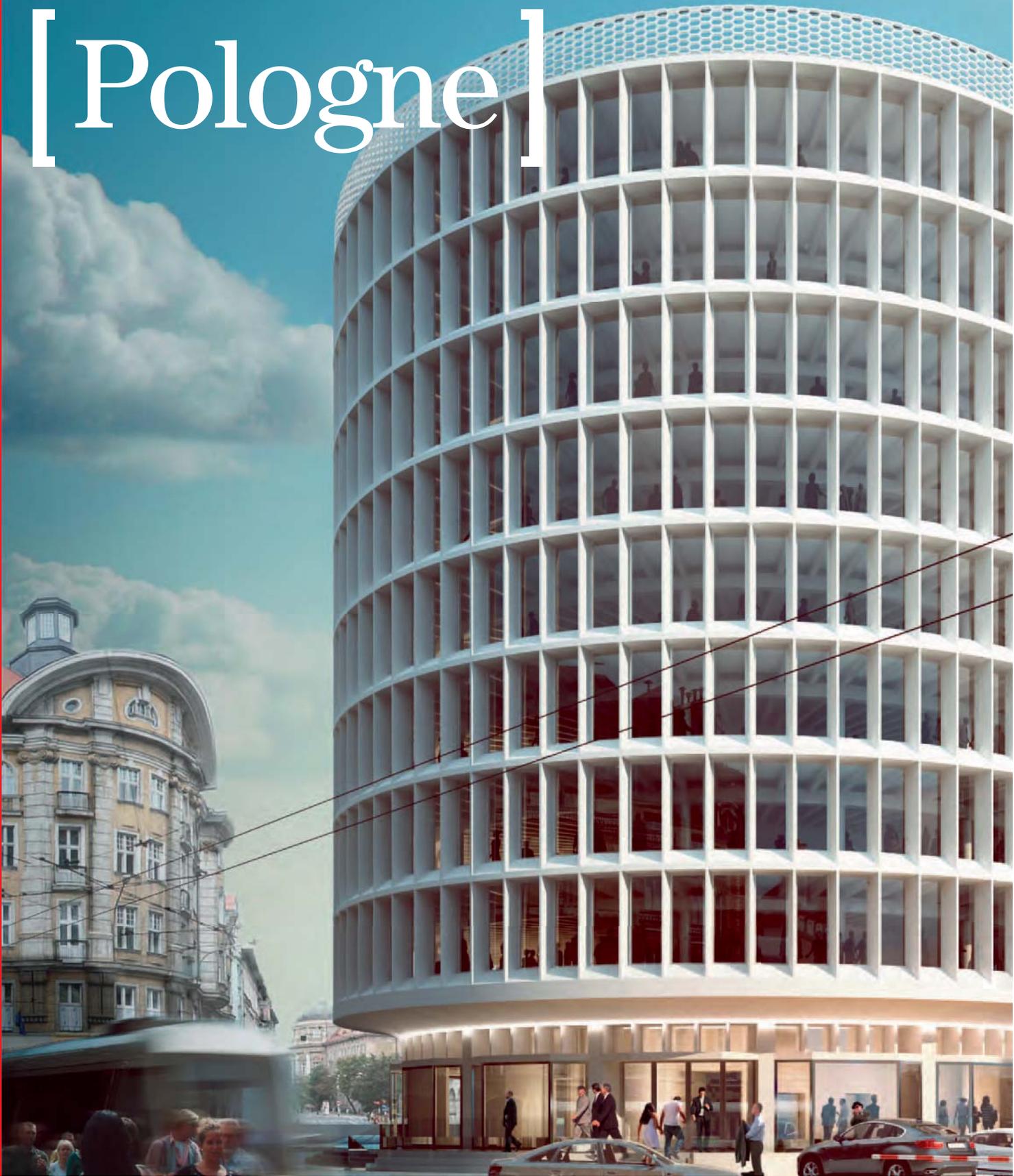
Jean-Louis Amandt, IMMOBEL

Green Hill

Le projet (en partenariat à 50 %), situé à Dommeldange compte 170 appartements dont la construction a démarré en mars 2011. Le projet est développé en éco-quartier disposant notamment d'un chauffage urbain à biomasse, d'immeubles avec des performances énergétiques de premier rang (classe A sur une échelle de A à I), avec ventilation double flux, des bassins d'orage et d'infiltration. Le choix des plantations a été déterminé par une étude d'impacts compensatoires qui favoriseront le développement de la biodiversité.

En 2011, 51 appartements ont été vendus. Depuis le début du développement, 73 appartements ont été vendus.

[Pologne]





▲ OKRAGLAK
Poznan – RKW Rhode Kellermann Wawrowsky

[Faits marquants]

Suite à la création d'un 2^{ème} «home market» en Pologne, IMMOBEL a constitué la société «IMMOBEL Poland», qui supervise la gestion des projets polonais.

IMMOBEL a obtenu le «zoning confirmation» pour son projet mixte de bureaux et de commerces au cœur de Varsovie et prépare actuellement le dépôt d'une demande de permis d'urbanisme.

IMMOBEL a acquis au mois de février 2011 deux projets mixtes de bureaux et commerces, l'un au cœur de Varsovie (environ 20.000 m²) et l'autre, en plein centre de Poznan (environ 7.600 m²).

Le 10 novembre 2011, IMMOBEL a acquis (en partenariat à 50 %), 7 terrains en Pologne appartenant à la société Ruch. Ces terrains offrent un potentiel de développement de plus de 150.000 m² de bureaux/commerces et de résidentiel. Il s'agit d'une des plus importantes acquisitions sur le marché immobilier polonais en 2011. Cinq terrains sont situés à Varsovie (Wronia/rue Prosta, rue Jana Kazimierza, rue Kierbedzia, rue Krakowska, rue Duracza), un terrain se situe à Gdansk (rue Kopernika) et le dernier à Cracovie (avenue Pokoju).



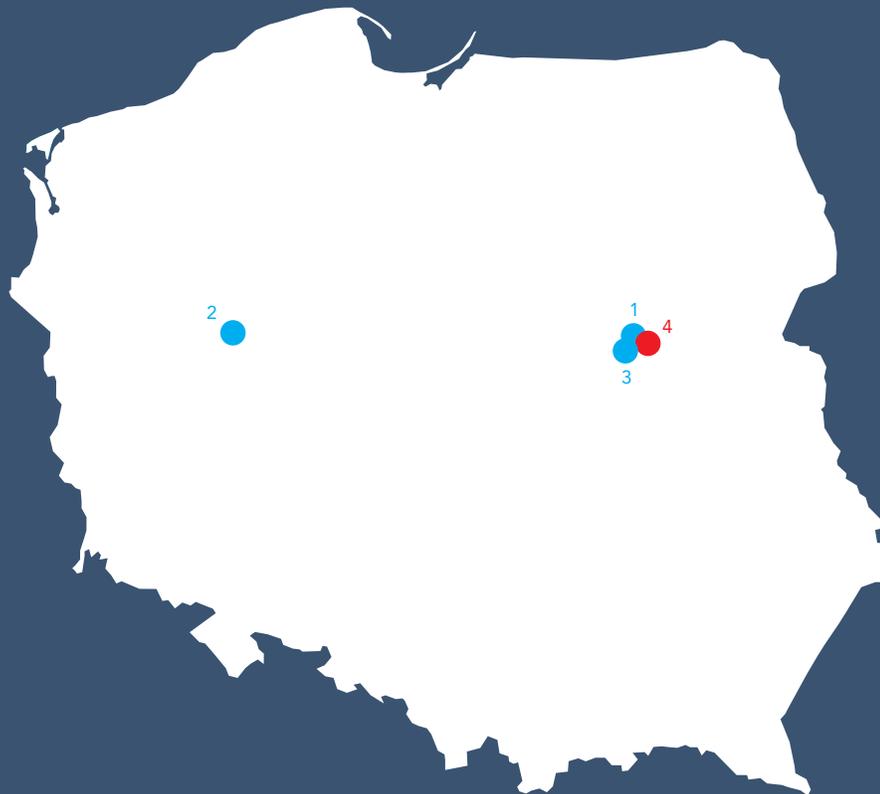
ACQUISITIONS
Tant des projets de bureaux, que du résidentiel et du retail, permettant un potentiel de développement d'environ 178.000 m².



IMMOBEL a démarré la reconstruction/rénovation lourde de son projet mixte de bureaux et commerces situés en plein centre de Poznan, après en avoir déjà pré-loué près de 24 % à des locataires de renom.

72.000 m²
(part du Groupe) à développer

Implantations polonaises



Très logiquement, la majorité des projets polonais est située à Varsovie.

BUREAUX

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

RÉSIDENTIEL

Kierbedzia	> Varsovie	4
------------	------------	---

[Bureaux]

Le marché des bureaux à Varsovie a bénéficié d'un take-up record en 2011.

Varsovie

Cedet

IMMOBEL a également acquis en février 2011 un «landmark» building, connu sous le nom de *Cedet* ou «Smyk», situé au cœur de Varsovie.

Le but est de redévelopper le site en y prévoyant de l'ordre de 11.000 m² de bureaux et 8.000 m² de commerces, après avoir obtenu le «zoning confirmation». Une demande de permis est à l'étude en vue d'un début de travaux en 2013.

Poznan

Okraglak

IMMOBEL a acquis en février 2011 un immeuble existant situé au centre de



“Nous avons redessiné l'immeuble de bureaux Okraglak, un mythe, une légende à Poznan. Il est particulièrement intéressant de préserver le passé tout en introduisant de nouvelles idées.”

Wojtek Grabianowski, Architecte,
Administrateur – RKW Rhode Kellermann
Wawrowsky

Poznan. Elle a entretemps entamé les travaux de rénovation lourde portant sur une surface de bureaux de 6.800 m² et 800 m² de surfaces commerciales. Le processus de certification BREEAM est en cours. Le bâtiment est déjà pré-loué à près de 25 % à des locataires de renom.

Varsovie

Wronia - Towarowa

IMMOBEL a acquis (en partenariat à 50 %) un site idéalement situé à Varsovie et qui devrait permettre la construction de 2 immeubles de bureaux de 30.000 m² et 35.000 m². Diverses études préparatoires sont en cours.



Patrycja van Triet,
IMMOBEL Poland

[Résidentiel]

Varsovie

Kierbedzia

IMMOBEL a acquis (en partenariat à 50 %) un complexe immobilier existant au centre de Varsovie. Le projet consiste en la démolition des immeubles existants en vue d'y développer de l'ordre de 17.000 m² d'appartements.

[Divers]

IMMOBEL a également acquis (en partenariat à 50 %, même vendeur que pour Wronia - Towarowa et Kierbedzia) 5 autres actifs immobiliers. Trois sont situés à Varsovie, un à Cracovie et un dernier à Gdansk.

Diverses études sont en cours à ce sujet. Certains actifs pourraient être revendus tels quels.

[IMMOBEL a acquis divers actifs immobiliers à Cracovie, Gdansk, Poznan et Varsovie.]



▲ OKRAGLAK
Poznan – RKW Rhode
Kellermann Wawrowsky

[Le portefeuille immobilier en tableaux]

Bureaux

Projets de bureaux dont la construction a été entamée, poursuivie ou achevée et/ou en cours de location/vente durant l'année 2011

Pays	Projet	Situation	Participation	Surface (m ² hors sol)	Part d'IMMOBEL (m ²)	Date de mise à la disposition	Etat de la commercialisation
Belgique	Belair	Bruxelles Ville	40 %	75 000	30 000	Décembre 2013	Un bail de 65 000 m ² a été signé avec la Régie des Bâtiments au profit de la Police Fédérale
Belgique	Forum	Bruxelles Ville	100 %	43 053	43 053	Phase 1 : Q1 2010 Phase 2 : Q2 2013 Phase 3 : Q2 2011	Cédé
Belgique	Château-Rempart, Phase 2	Tournai	100 %	5 633	5 633	mi-2012	Cédé
Belgique	South Crystal	Bruxelles (Saint-Gilles)	20 %	6 427	1 285	Achevé	Cédé
Luxembourg	WestSide Village	Capellen	100 %	11 667	11 667	Achevé	4 803 m ² loués solde en cours
Pologne	Okraglak	Poznan	100 %	7 600	7 600	Q2 2012	24% loué

Lotissement

Évolution du stock de terrains

Stock Terrains (en m ²) ¹	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
En exploitation	545 887	653 136	573 012	501 953	569 384	581 099	544 161
En réserve	2 557 573	2 294 693	2 267 505	2 392 694	2 436 762	2 315 857	2 511 758
Total au 31 décembre	3 103 460	2 947 829	2 840 517	2 894 647	3 006 146	2 896 956²	3 055 919³
Superficie nette vendue	115 596	184 316	132 582	215 824	97 178	253 340	205 603
Nombre de transactions	222	232	141	150	159	174	168

1. Part du Groupe IMMOBEL

2. A augmenter de 91 ha acquis sous conditions

3. A augmenter de 69 ha acquis sous conditions

Résidentiel

Principaux immeubles de logements et/ou commerces dont la construction a été entamée, poursuivie ou achevée durant l'année 2011

Pays	Projet	Situation	Participation	Unités
Belgique	Espace Midi	Bruxelles (Saint-Gilles)	20 %	22 appartements dont 11 ont été vendus en 2011
Belgique	Jardin des Sittelles - Phase 2	Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)	80 %	32 appartements dont 19 ont été vendus en 2011 A la fin de l'exercice, il restait 2 appartements à vendre. Les dernières maisons ont été réceptionnées en 2011.
Belgique	Résidence Saint-Hubert	Liège	50 %	25 appartements dont 11 ont été vendus en 2011. A la fin de l'exercice, il restait 6 appartements à vendre.
Belgique	Forum	Bruxelles Ville	100 %	32 appartements et 3 commerces, 5 appartements cédés à la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles
Belgique	South City Hôtel	Bruxelles (Saint-Gilles)	10 %	Hôtel de 142 chambres
Luxembourg	Green Hill	Dommeldange	50 %	170 appartements dont 51 vendus au 31 décembre 2011

Principaux projets résidentiels achevés dont la vente s'est poursuivie en 2011

Pays	Projet	Situation	Participation	Unités
Belgique	Jardins de Jette	Bruxelles (Jette)	50 %	Reste 4 unités à vendre
Belgique	Mercelis	Bruxelles (Ixelles)	100 %	Le dernier appartement est vendu
Belgique	Vallée du Maelbeek	Bruxelles Ville	50 %	66 unités de logements et 7 commerces 30 ventes ont été réalisées en 2011
Belgique	Place des Martyrs	Bruxelles Ville	100 %	Hôtel de 46 chambres

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^{er}, 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^{er} 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.

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

Calendrier financier

Publication des résultats annuels 2011 :	15 mars 2012
Assemblée Générale Ordinaire 2012 :	24 mai 2012
Publication des résultats semestriels 2012 :	31 août 2012
Publication des résultats annuels 2012 :	mars 2013
Assemblée Générale Ordinaire 2013 :	23 mai 2013

Éditeur responsable

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

Site Internet

www.immobel.be

Principales traductions

Lindsay Edwards – Christine Leroy

Impression

Massoz

Conception graphique & production

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) – Trio Architecture – Christian Bauer & Associés Architectes + Digital Studio – © www.laurentphotoaerial.be (Alexandre Laurent) – Studio Arne Quinze

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