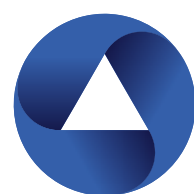


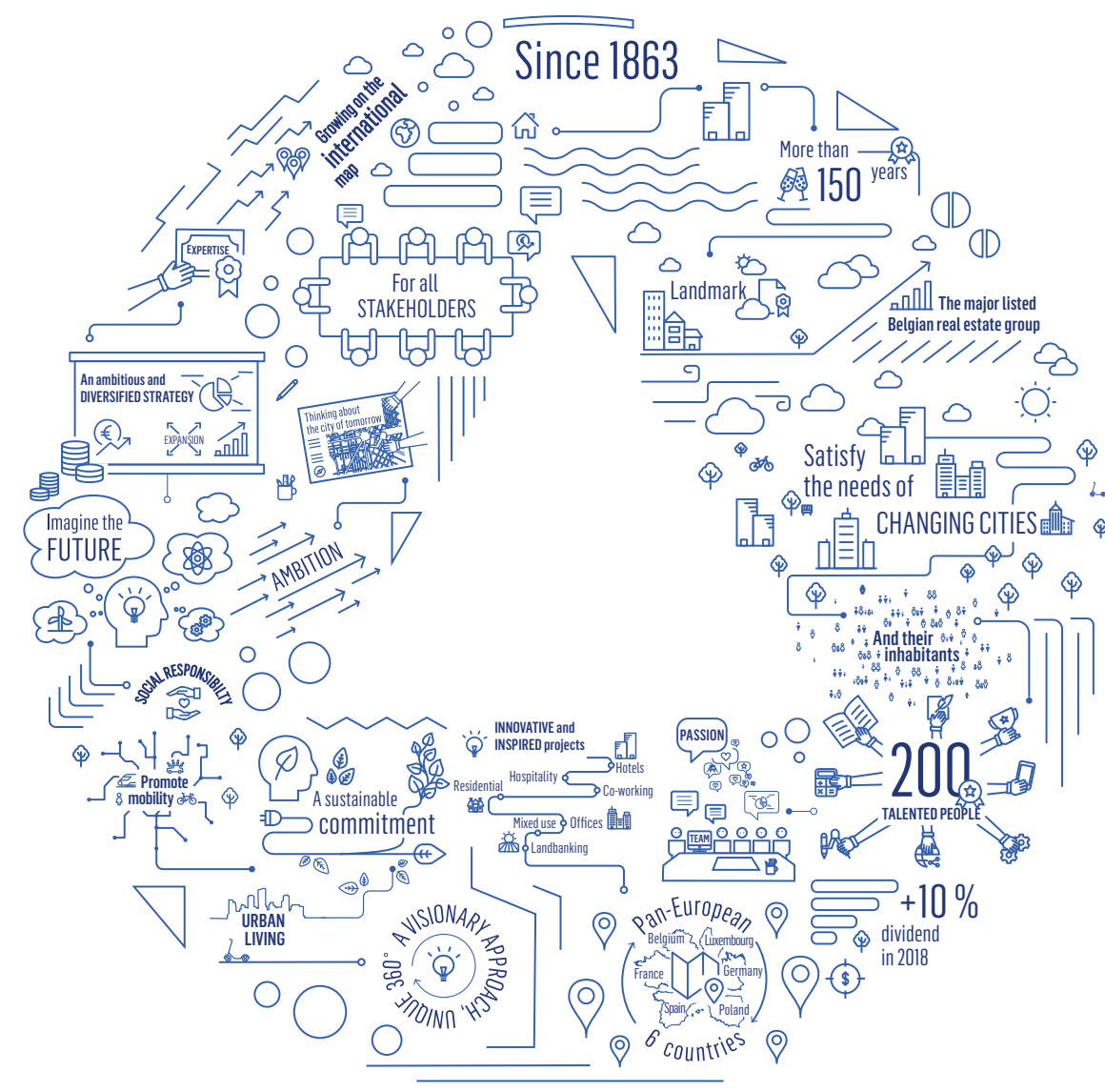


Ons jaarverslag 2018 is ook online beschikbaar:
annualreport2018.immobelgroup.com/nl



IMMOBEL
since 1863

IMMOBEL JAARVERSLAG 2018



IMMOBEL JAARVERSLAG 2018

INHOUD

1	IDENTITEIT, STRATEGIE & VISIE VAN IMMOBEL
2	CHAIRMAN'S CORNER
5	BOODSCHAP VAN DE CEO
6	KERNCIJFERS IN 2018
8	INFORMATIE AAN ONZE AANDEELHOUDERS
10	HOOGTEPUNTEN VAN 2018
	ACTIVITEITEN
12	BELGIË
16	LUXEMBURG
18	FRANKRIJK
20	POLen
21	SOCIALE VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BEDRIJF
24	BEHEERSVERSLAG
37	CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
52	BEZOLDIGINGSVERSLAG
61	GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING



algemene INLICHTINGEN

BENAMING
IMMOBEL

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP

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

DUUR

Onbeperkt

OVERSCHRIJDING VAN DE STATUTAIRE DREMPELS

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

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

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

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

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

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

WEBSITE

www.immobelgroup.com

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2018: 29 maart 2019

Gewone Algemene Vergadering 2019: 23 mei 2019

Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2019: 19 september 2019

Bekendmaking van de jaarresultaten 2019: maart 2020

Gewone Algemene Vergadering 2020: 22 mei 2020

FINANCIËLE DIENSTEN

BNP Paribas Fortis

KBC Bank

ING Belgique

Banque Degroef Petercam

INVESTOR RELATIONS

Karel Breda

Tél. : +32 (0)2 422 53 50

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Olivia Vastapane

Tél. : +32 (0)2 422 53 30

DRUK

Snel

GRAFISCHE VORMGEVING & PRODUCTIE

ChrisCom - www.chriscom.be

BELANGRIJKSTE FOTO'S

© Triptyque

ALGEMENE INLICHTINGEN

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

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

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

over IMMOBEL

IMMOBEL is de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedprojectontwikkelaar. Sinds zijn oprichting in 1863 ontwikkelt en verkoopt de Groep vernieuwende stedelijke projecten, met aandacht voor de noden van de steden en hun inwoners. Dankzij zijn intelligente strategie en zijn 200 talenten, heeft IMMOBEL zijn expertise kunnen diversifiëren in de residentiële sector, de kantoor- en retailsector, gemengde stedelijke projecten, evenals verkavelingen en de hospitalitysector. Het bedrijf behaalt een beurswaarde van meer dan 500 MEUR waardoor het zich als een van de marktleiders heeft kunnen opwerpen. IMMOBEL zet zijn pan-Europese expansie voort met een portefeuille van meer dan 820.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groot-Brittannië, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland) en vervult zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid door een deel van zijn winst af te staan voor de ondersteuning van goede doelen binnen de domeinen van de Gezondheid, Cultuur en Sociale Inclusie. De Groep wendt een duurzame visie aan op het vlak van stadsontwikkeling en maakt er werk van om een CO₂-efficiënt bedrijf te worden.

VOOR MEER INFORMATIE:
WWW.IMMOBELGROUP.COM

visie van IMMOBEL



STRATEGIE

Een portefeuille met iconische projecten in Europa

Financiële diversificatie en pan-Europese uitbreiding

Een Groep gericht op uitbreiding, resultaat en inclusie

Internationale visie en lokale expertise

Investeren in ontwikkeling die aangepast is aan de nieuwe stedelijke behoeften

De expertise en knowhow van een projectontwikkelaar voor gemengde stedelijke projecten

VOOR MEER BIJZONDERHEDEN:
[WWW.IMMOBELGROUP.COM/NL/
PAGE/11-STRATEGIE-VAN-DE-GROEP](http://WWW.IMMOBELGROUP.COM/NL/PAGE/11-STRATEGIE-VAN-DE-GROEP)

CHAIRMAN'S corner

MARNIX GALLE,
EXECUTIVE CHAIRMAN



2018 is zijn beloften nagekomen. Een **UITZONDERLIJK JAAR** dat van IMMOBEL een echte **PAN-EUROPESE** organisatie heeft gemaakt.

Geachte mede-aandeelhouder,
Belofte maakt schuld.

Wij beloofden onze aandeelhouders bij de fusie van IMMOBEL en ALLFIN meer recurrentie, een steviger, beter en rendabeler bedrijf met stijgende aandeelhouderswaarde en dividenden. Ons vijfjarenplan was gebaseerd op geografische en sectoriële uitbreiding, met groei en een betere risicospreiding tot gevolg.

We kunnen vandaag stellen dat de fusie een ongekend succes is. Onze teams hebben met ongebreidelde energie dit bedrijf naar een hoger niveau getild. Wij zijn niet langer een Belgische speler met enkele internationale antennes. We zijn een pan-europees bedrijf geworden met best-of class medewerkers in al onze landen, gestoeld op een internationaal institutionele én familiaal ondernemende leest.

“Wij beloofden onze aandeelhouders bij de **FUSIE** van IMMOBEL en ALLFIN **MEER RECURRENTIE**, een steviger, beter en **RENDABELER BEDRIJF** met stijgende aandeelhouderswaarde en dividenden. We kunnen vandaag stellen dat de fusie een **ONGEKEND SUCCES** is.”



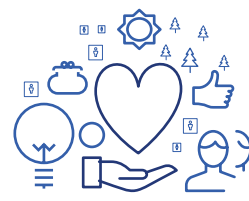
De specifieke behoeften met betrekking tot onroerend goed veranderen sneller en sneller. Tien jaar geleden bestond vastgoed uit vier grote categorieën: residentieel, kantoren, winkels en logistiek. Vandaag tellen we er een twintigtal. Residentieel gebruik wordt opgesplitst per leeftijd, per duurtijd, per clustering van gebruikers die opnieuw hechte gemeenschappen willen vormen met gedeelde diensten. Hotels worden gediversifieerd voor alle mogelijke segmenten, duurtijden van verblijf en budgetten. Kantoren worden ook dienstverleners en een deel van de ruimte wordt gemeenschappelijk gebruikt binnen en tussen de bedrijven. Winkelvastgoed ondergaat fundamentele veranderingen ten gevolge van e-commerce en logistiek wordt georganiseerd tot “the last mile”.

De goed bestuurd steden en regio's beseffen het vitale belang om alle gebruikers van de stad een betaalbare stek in hun stad te gunnen, dicht bij werk, school, cultuur, winkelgelegenheid en algemene beleving. Elke persoon, wie ook, moet zich goed voelen in zijn of haar omgeving, in een behulpzame en stimulerende stad, die geen hindernis is maar wel efficiëntie,

voldoening en sociale mobiliteit stimuleert. De ‘stad van morgen’ gaat over niet meer of minder dan het bestendigen en verbeteren van ons huidige samenlevingsmodel dat, laten we het toegeven, onder druk staat.

IMMOBEL bezit de kennis en heeft de bedrijfscultuur om hier ten volle haar verantwoordelijkheid op te nemen. Onze gewaardeerde knowhow in stadsvernieuwing en onze integriteit zijn gewaardeerde troeven. Zij hebben ertoe geleid dat Allianz ons de ontwikkeling van haar bestaande hoofdkwartier en haar nieuwe zetel in Brussel heeft toevertrouwd, dat ING in Brussel ons haar hoofdzetel heeft verkocht, dat wij uitgenodigd werden om een belangrijke participatie te nemen in de 240.000 m² Slachthuissite in Antwerpen. Grote internationale spelers zoeken ons op om tezamen grote ontwikkelingen en structurele samenwerkingen aan te gaan. U leest hier zeker meer over gedurende het jaar of in een volgende brief...

“Wij laten ons ook niet onbetuigd inzake onze sociale en maatschappelijke **VERANTWOORDELIJKHEID**. IMMOBEL besteedt tot 1 %* van haar winst aan goede doelen. We maken er werk van om een **CO₂-EFFICIENT** bedrijf te worden.”



Wij laten ons ook niet onbetuigd inzake onze sociale en maatschappelijke verantwoordelijkheid. IMMOBEL besteedt tot 1 %* van haar winst aan goede doelen. We maken er werk van om een CO₂-efficient bedrijf te worden. Onze projecten moeten bijdragen tot het welzijn van de betrokken leefgemeenschappen en hun economische en sociale voordelen opleveren. De projecten moeten duurzaam zijn met de kleinste voetafdruk die de technologie mogelijk maakt. Oprechtheid en transparantie zijn de basiswaarden van ons bedrijf. Als werkgever bieden we gelijke kansen voor iedereen. Deze waarden vormen de basis van wie we zijn en zullen in onze dochterondernemingen even nadrukkelijk worden nageleefd.

Wij sluiten het boekjaar 2018 af met een nettowinst van 56,8 MEUR.

We moeten waakzaam zijn! Extreme geopolitieke krachten brengen schade toe, de economische cyclus zit in een mature fase, de eerste vertragingen worden her en der vastgesteld. Vastgoed kan onderhevig zijn aan deze potentiële negatieve tendensen.

Ons beroep geniet van een doordacht politiek en administratief beleid in dezelfde mate dat het schade ondervindt van een zwak vergunningsbeleid of van een onredelijke waaier van beroepsmogelijkheden. Het uitvoeren van onze strategie en het behalen van succes hangt sterk af van deze factoren.

2018 is een Premier Grand Cru geworden. Behalve totaal onvoorziene omstandigheden zouden de drie daaropvolgende jaren eveneens van hetzelfde kaliber moeten zijn. Wij werken hard voort om u tevreden en fier te houden over uw bedrijf.

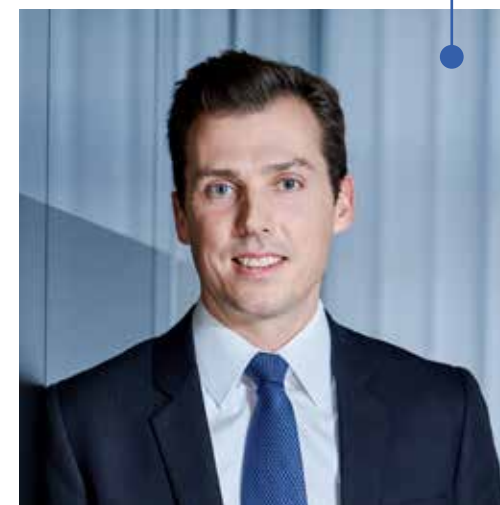
Vriendelijke groet,

Marnix Galle
Executive Chairman

*Gemiddelde op 5 jaar.

BOODSCHAP van de CEO

ALEXANDER HODAC,
CEO



2018 was een **RECORDJAAR** met een **EBITDA VAN 75,1 MEUR**, een **NETTORESULTAAT VAN 56,8 MEUR**, meer dan 500 MEUR beurswaarde, meer dan 820.000 m² aan lopende projecten en de uitbreiding naar een zesde land. Een resultaat waarop we trots mogen zijn, want het weerspiegelt de strategische besluiten die we hebben genomen waarvoor we ons de laatste 4 jaar onophoudelijk hebben ingespannen.

De resultaten van de Groep tonen de toenemende kracht van onze teams, die met zorg zijn gerekruteerd, samengesteld en gemotiveerd sinds mijn aantreden in 2015, en dit in al onze filialen, verspreid over Europa. Deze teams bestaan momenteel uit meer dan 200 talentvolle medewerkers en het is dankzij hun energie en enthousiasme dat wij vandaag verder kunnen reiken dan onze doelen. Ik wil hen bedanken voor de toewijding die zij dagelijks aan de dag leggen.

Meer dan ooit moet ons vak van ontwikkelaar een drijvende kracht zijn voor solidariteit. De mens, de ontwikkeling van verschillende manieren van leven en werken, evenals het opzetten van een blijvende organisatiestructuur staan niet alleen centraal in onze strategie, maar ook in onze dagelijkse bedrijfsvoering.

In 2018 zijn we erin geslaagd om onze internationale groei uit te breiden. We hebben ons kunnen omringen met succesvolle Europese partners om waarde te creëren in ieder land waarin we investeren via het opzetten van lokale afdelingen. In Frankrijk, bijvoorbeeld, hebben we al een gespecialiseerd team opgezet van 5 professionals die expert zijn van deze markt. We streven ernaar om geleidelijk aan de 80 talentvolle medewerkers van de

Franse Nafilyan & Partners groep in onze organisatie op te nemen. Ons engagement is even groot in België, waar we erin geslaagd zijn om ons te positioneren en terug te keren naar het hart van de bruisende wijken van de Europese hoofdstad met gemengde stadsprojecten en kantoren.

Dankzij deze expertise en de 'in-house' vakkennis van ontwikkelaar, van aankoop tot verkoop, heeft de Groep zeer mooie acquisities kunnen verwezenlijken (meer dan 150.000 m² in 2018), waarmee de effectiviteit van een intelligente strategie nog eens bevestigd wordt. Wij voeren prestigieuze en innoverende projecten uit en spelen zo steeds beter in op de vragen en ontwikkelingen van de markt. Deze flexibiliteit wordt gecombineerd met een financiële strategie gericht op diversificatie van onze financieringsbronnen. Een ambitieuze aanpak waardoor wij in oktober, met groot succes, een nieuwe uitgifte van twee schijven van 50 MEUR (over 5 en 7 jaar) van retail-projectobligaties hebben kunnen realiseren.

Al deze resultaten geven blijk van ons streven om de groei van de vastgoedportefeuille van IMMOBEL in Europa voort te zetten, in het belang van onze aandeelhouders, de stad en haar inwoners.

KERNCIJFERS 2018

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)

	2014	2015	2016	2017	2018
Nettowinst, aandeel van de Groep	20,0	0,7	52,5	11,0	56,8
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	196,7	194,4	311,0	303,6	344,6
Beurskapitalisatie (inclusief eigen aandelen)	177,5	174,2	530,0	551,8	503,9
Beurskapitalisatie (exclusief eigen aandelen)	177,5	174,2	464,7	484,2	442,4

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR) (EXCLUSIEF EIGEN AANDELEN)

	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	8 767	8 772	8 777
Nettowinst, aandeel van de Groep	4,9	0,2	6,0	1,3	6,5
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	47,7	47,2	35,5	34,6	39,3
Gewoon bruto dividend	2,40	0,00	2,00	2,20	2,42
Gewoon netto dividend	1,80	0,00	1,40	1,54	1,69

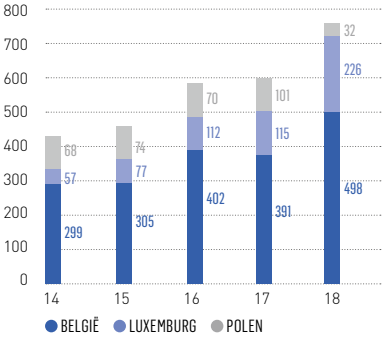
BEURSCIJFERS

	2014	2015	2016	2017	2018
Koers op 31 december (EUR)	43,1	42,3	53,0	55,2	50,4
Hoogste notering (EUR)	44,5	52,7	53,8	59,7	57,0
Laagste notering (EUR)	36,5	40,1	38,2	51,0	47,0
Koers/netto boekwaarde	90,3%	89,7%	149,4%	159,5%	128,4%
Bruto return op 1 jaar*	24,0%	0,0%	25,3%	9,8%	-4,8%
Bruto dividend/koers	5,6%	0,0%	3,8%	4,0%	4,8%
Netto dividend/koers	4,2%	0,0%	2,6%	2,8%	3,4%

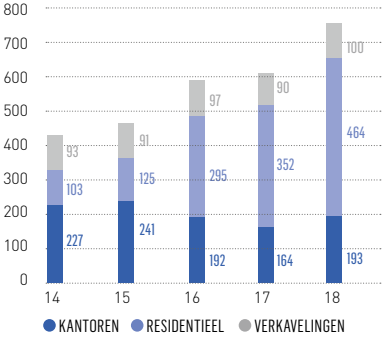


PORTEFEUILLE

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND - VOÓR IFRS 11 (MEUR)

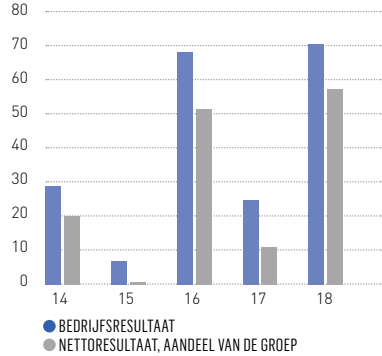


EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEIT - VOÓR IFRS 11 (MEUR)



RESULTAAT

BEDRIJFSRESULTAAT / NETTORESULTAAT (MEUR)



BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)

RESULTATENREKENING

	2014	2015	2016	2017	2018
Bedrijfsopbrengsten	41,2	60,6	298,6	149,0	326,1
Bedrijfskosten	-38,4	-53,1	-238,7	-127,1	-261,0
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	24,9	-0,4	7,7	3,4	5,2
Bedrijfsresultaat	27,6	7,1	67,7	25,3	70,3
Financieel resultaat	-7,0	-6,4	-3,9	-4,8	-4,8
Resultaat vóór belastingen	20,6	0,7	63,8	20,5	65,5
Belastingen	-0,6	0,1	-10,2	-9,6	-8,6
Resultaat van het boekjaar	20,0	0,7	53,6	10,9	56,9
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	20,0	0,7	52,5	11,0	56,8

FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	2014	2015	2016	2017	2018
Vaste activa	77,5	67,5	88,3	66,2	181,7
Immateriële vaste activa en goodwill	0,2	0,2	0,1	0,4	0,4
Materiële vaste activa	0,9	0,7	0,9	1,0	0,9
Vastgoedbeleggingen	2,7	2,8	2,9	3,0	104,3
Financiële vaste activa	73,4	63,4	70,2	50,7	70,6
Overige	0,4	0,4	14,2	11,0	5,4
Vlottende activa	367,0	379,6	627,9	734,1	784,7
Voorraden	311,0	334,5	443,1	518,5	511,8
Geldmiddelen	25,5	17,0	120,6	147,9	170,9
Overige	30,5	28,1	64,1	67,6	102,0
TOTAAL DER ACTIVA	444,5	447,1	716,2	800,2	966,4

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2014	2015	2016	2017	2018
Totaal eigen vermogen	196,7	194,4	314,9	303,6	344,7
Langlopende verplichtingen	152,4	145,5	286,7	338,8	332,9
Financiële schulden	150,5	143,8	281,6	330,1	322,0
Overige	2,0	1,8	5,1	8,7	10,8
Kortlopende verplichtingen	95,3	107,3	114,6	157,8	288,7
Financiële schulden	67,7	62,3	40,5	68,8	193,7
Overige	27,6	45,0	74,1	89,0	95,0
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	444,5	447,1	716,2	800,2	966,4

“Het bedrijf behaalde een RETURN ON EQUITY** van 18,7 %, dankzij het efficiënte gebruik van zijn balans.”

326,1 MEUR

BEDRIJFSOPBRENGSTEN IN 2018

75,1 MEUR

EBITDA

56,8 MEUR

NETTOWINST

344,7 MEUR

EIGEN VERMOGEN

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

**Return on Equity: nettowinst van het boekjaar / eigen vermogen per einde vorig boekjaar.

INFORMATIE aan de AANDEELHOUDERS

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER 5 JAAR (EUR)

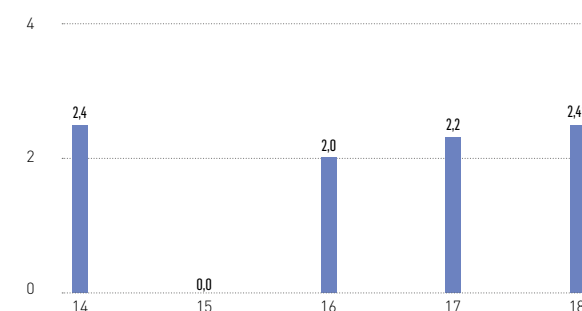


EVOLUTIE VAN HET AANDEEL IN 2018 (EUR)



DIVIDENDBELEID

EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND OVER 5 JAAR (EUR)



De Raad van Bestuur heeft sinds 2016 een nieuw dividendbeleid vastgelegd: een dividend dat tot 10 % per jaar zou moeten stijgen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Voor het boekjaar 2018 bevestigt de Raad van Bestuur van IMMOBEL dat het dividend met 10 % stijgt, tot EUR 2,42 per aandeel.

2,42 EUR

/ AANDEEL BRUTO DIVIDEND

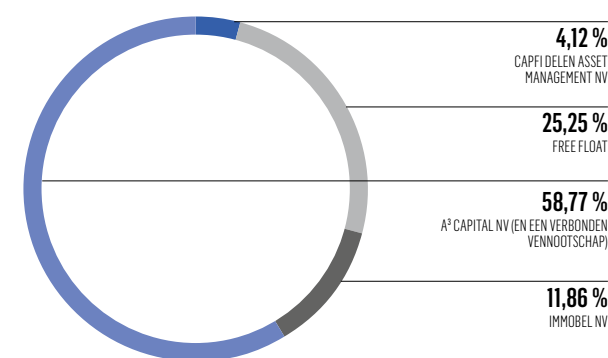
+ 10 %

BRUTODIVIDEND TEN
OPZICHTE VAN 2017



AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

AANDEELHOUDERSCHAP OP 17/01/2019 (%)



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

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	AANDELENTOTAAL	% V/H
A³ CAPITAL NV (en een verboden vennootschap), met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52	5.875.369		58,77 %
IMMOBEL NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.185.603		11,86 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196		4,12 %
FREE FLOAT	2.524.188		25,25 %
TOTAAL	9.997.356		100 %

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2018	29 maart 2019
Gewone Algemene Vergadering 2019	23 mei 2019
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2019	19 september 2019
Bekendmaking van de jaarresultaten 2019	maart 2020
Gewone Algemene Vergadering 2020	22 mei 2020

“2019, 2020 EN 2021 zullen naar verwachting **STERKE RESULTATEN** laten optekenen op basis van de bestaande pijplijn en de Europese expansiestrategie.”



VOOR MEER INFORMATIE:
ANNUALREPORT2018.IMMOBELGROUP.COM/
NL/AANDEELHOUDERS

HOOGTEPUNTEN van 2018

JANUARI



SOCIALE VERANTWOORDELIJKHEID VAN HET BEDRIJF: DE GROEP STORT TOT 1 %* VAN ZIJN WINST DOOR

De Groep creëert een fonds met als doel financiële steun te verlenen aan liefdadigheidsverenigingen en -organisaties in 2018. Zij ondersteunt binnen drie domeinen, Gezondheid, Cultuur en Sociale Inclusie via de financiering van baanbrekende initiatieven naar jongeren toe.

MAART



DOELSTELLINGEN ZIJN BEHAALD EN DIVIDEND IS VERHOOGD

De Groep behaalt een nettoresultaat van 11 MEUR voor 2017. In overeenstemming met de verwachtingen, weerspiegelt dit cijfer de typerende transitie van het voorbije jaar: consolidering van de verworvenheden, versterking van de teams, acquisities en geografische en sectorale uitbreiding. Vertrouwend op dit resultaat, bevestigt IMMOBEL zijn voornemen om de aandeelhouders een met 10 % vermeerderd dividend uit te keren.



JULI

LEBEAU KRIJGT EEN ARCHITECTENDUO VAN FORMAAT

Volgend op de in maart gelanceerde wedstrijd met als doel deze uitzonderlijke plaats een kwaliteitsvolle architectuur te schenken, heeft het project van het Engels-Nederlandse duo MaccreeanorLavington en Korteknie Stuhlmacher Architecten de voorkeur van de jury genoten. Dit stedelijke complex van meer dan 41.500 m² gelegen in de Zavelwijk moet de boven- en benedenstad met elkaar verbinden.



EEN NIEUWE CFO VOOR DE GROEP

Karel Breda treedt toe tot IMMOBEL als Chief Financial Officer. Hij was kort geleden CFO geworden van Engie Solar voor het Midden-Oosten en Azië na het grootste deel van zijn carrière actief te zijn geweest aan het hoofd van internationale groepen zoals GDF Suez.

AUGUSTUS

IMMOBEL LUXEMBURG BREIDT ZIJN PORTEFEUILLE UIT

De Luxemburgse dochteronderneming van de Groep kondigt de verwerving aan van de firma Thomas SA, eigenaar van het 5.700 m² grote gebouw gelegen op 1 rue Thomas Edison in Luxemburg. Dit gebouw met een groot potentieel geniet van een uitstekende ligging, aan de ingang van een wijk in herontwikkeling en nabij invalswegen en een toekomstig tramtraject.



MEI

UITBREIDING VAN PORTEFEUILLE IN VLAANDEREN

Met de verwerving van 30 % van Urban Living nv, bevestigt de Groep zijn groeistrategie in België, hoofdzakelijk in Vlaanderen. Hij verzekert zich van een ontwikkelingspotentieel voor innovatieve en kwaliteitsvolle stadswijken.



SEPTEMBER

HEEL GOEDE RESULTATEN VOOR HET EERSTE HALFJAAR 2018

Het bedrijfsresultaat van de Groep tijdens het eerste halfjaar 2018 stijgt met 77 % en bereikt 97,7 MEUR, terwijl de nettowinst (aandeel van de Groep) 15 MEUR bedraagt. Dit bedrag toont de stevige resultaten die de IMMOBEL-portefeuille heeft neergezet, evenals het succes van zijn strategie gericht op de residentiële ontwikkeling en de groei in Europa.



PROJECT VAN LUXUEUS HOTELCOMPLEX: EEN NIEUWE BEDRIJFSTAK IN MARBELLA

IMMOBEL en Fort Partners voeren exclusieve gesprekken met de groep Four Seasons om een nieuw luxueus hotelcomplex in Marbella te ontwikkelen. Dit project belichaamt het streven van de Groep om zijn diversificeringsstrategie vorm te geven en te investeren in nieuwe sectoren.



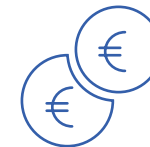
IMMOBEL VALT IN DE PRIJZEN BIJ 'DROIT EDITION ENTREPRISES'

De Groep onderscheidt zich tijdens deze wedstrijd georganiseerd door Leaders League, de uitgever van Décideurs Magazine, dat sinds 2015 de belangrijkste juridische spelers uit de zakenwereld bijeenbrengt op Europees niveau. IMMOBEL staat hier in de schijnwerpers door de diversiteit van zijn realisaties en de uitzonderlijke vooruitgang die de Groep de laatste drie jaar heeft geboekt.

OKTOBER

OVERROMPELEND SUCCES VOOR DE UITGIFTE VAN EEN OBLIGATIELENING VAN 100 MEUR

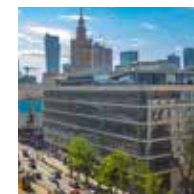
Met de eerste obligatielening met een looptijd van 5 en 7 jaar die IMMOBEL heeft uitgegeven ter bestemming van particuliere investeerders, is meer dan twee keer zoveel opgehaald. Deze geslaagde kapitaalwerving bevestigt de financiële strategie van de Groep om zijn financieringsbronnen te diversifiëren en zo de internationale ontwikkeling van zijn portefeuille voort te zetten.



NOVEMBER

CEDET AAN EEN AZIATISCH FONDS VERKOCHT VOOR 129,5 MEUR

Een fonds dat beheerd wordt door GLL Real Estate Partners voor rekening van Koreaanse investeerders verwerft dit iconische gebouw in het centrum van Warschau. Cedet, het bijzonder mooie kantoorgebouw van meer dan 20.000 m², heeft een buitengewone renovering ondergaan en was al voor zijn oplevering volledig verhuurd.



OP NAAR DE VEROVERING VAN DE FRANSE MARKT

De Groep verruimt zijn werkterrein en versterkt zijn Europese uitbreiding met een vestiging in Frankrijk. Met als doel zijn plaats op deze heel dynamische markt te verkrijgen, steunt IMMOBEL op Nafilyan & Partners, een gevestigde waarde binnen het residentiële vastgoedsegment in Île-de-France, en stelt IMMOBEL een dynamisch team samen van 5 personen, aangevoerd door Julien Michel, Algemeen Directeur van IMMOBEL Frankrijk, Commercieel Vastgoed. De Groep rekt eveneens op een ontwikkelingsplan voor de activiteiten in de kantoor-, hotel-, multiproduct- en retailsegmenten, door gebruik te maken van zijn eigen middelen en een beheersactiviteit te ontwikkelen ter beschikking van derden.



DECEMBER

COMEBACK IN EUROPESE WIJK

Met de acquisitie van Michaël Ostlund Property SA, eigenaar van het gebouw Belliard 5-7, centraal gelegen in Europese wijk op de hoek van de Belliardstraat en de Handelsstraat, bevestigt de Groep zijn ambitie om deel uit te maken van de ontwikkeling van deze wijk in volle verandering. Dankzij zijn expertise op het gebied van kantoren en zijn aandacht voor nieuwe levensstijlen, kan de Groep een duurzaam, innovatief en ambitieus stedelijk project voorzien op het vlak van de architectuur.



“Wij zijn bijzonder trots in NIEUWE MARKTEN EN BEDRIJFSSECTOREN te investeren. Een project van luxehotel in MARBELLA en een iconische woontoren in FRANKFURT bevestigen het succes van onze acquisitiestrategie in Europa.”

ALEXANDER HODAC,
CEO

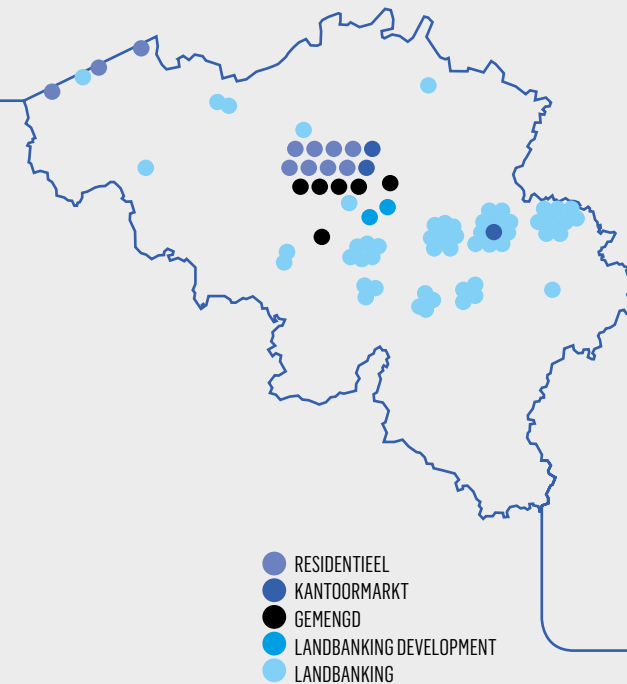
ACTIVITEITEN in BELGIË

“Wij hebben in 2018 ons plan voortgezet om SIGNATUURPROJECTEN van grote architectuurwaarde te ontwikkelen, in het bijzonder in Brussel.”

ADEL YAHIA,
CHIEF DEVELOPMENT OFFICER



VOOR MEER DETAILS:
WWW.IMMOBEL.BE/NL/PROJECTEN



MARKTANALYSE

RESIDENTIEEL

- De mediane Belgische huizenprijzen stegen met 3,9 % tot 223.333 EUR (tot en met Q3 2018) en de prijzen van appartementen met 2,5 % tot 182.000 EUR.
- De woningbouw is zeer sterk en heeft vorig jaar een record van 43.000 nieuwe appartementen opgeleverd.
- Institutionele beleggers tonen een grotere belangstelling voor beleggingen in bulkverkoop/meergezinswoningen.

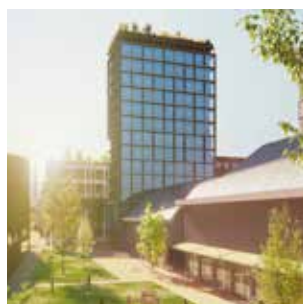
KANTOORMARKT

- De bezetting van de Brusselse kantoorruimte lag in 2018 met 388.000 m² perfect in lijn met het voorbije decennium.
- De flexkantorenactiviteit in Brussel bereikte een record van 64.000 m² of 16% van de totale activiteit.
- De totale investering in België van 5 miljard EUR in commercieel vastgoed is een van de grootste ooit opgetekende volumes.

LANDBANKING

- België is het meest bebouwde land in Europa, met een patrimonium dat 6 % van de totale oppervlakte bedraagt.
- Buitenstedelijke ontwikkelingen zijn mogelijk moeilijker, met steden en gemeenten die nadrukkelijk hun stadskernen wensen te versterken.
- De reconversie van kantoren naar huisvesting zet zich verder. Ontwikkelaars betalen tussen 700 tot 1.000 EUR/m² voor projecten in de Brusselse buitenwijken. ukkelijk hun stadskernen wensen te versterken.

RESIDENTIEEL



SLACHTHUISITE – 240.000 M²
ANTWERPEN

In ontwerpfase.



UNIVERSALIS PARK – 110.000 M²
BRUSSEL

Fase 1: 15.000 m² - 90 % verkocht.
Fase 2: ± 40.000 m² - indiening bouwvergunning en milieuvergunning Q4 2018.



O'SEA – 88.500 M²
OOSTENDE

Fase 1: (O'Sea Charme): bouwwerken aan de gang - 80 % verkocht.
Fase 2: (O'Sea Beach): stedenbouwkundige vergunning ingediend in mei 2018.



BELAIR (RAC 4) – 58.100 M²
BRUSSEL

Procedure voor de milieueffectrapportage afgesloten en wijzigende vergunning ingediend eind november 2018 voor een project van de hand van architect Max Dudler.

Start van de fase van het openbaar onderzoek voor de vergunning begin 2019.



ERNEST – 50.000 M²
BRUSSEL

Fase 1: Studentenwoningen & rusthuis - 100 % verkocht en volledig opgeleverd.

Residentiële ruimtes: 99 % verkocht en volledig opgeleverd.

Fase 2: appartementen in verkoop (meer dan 80 % verkocht), handelszaken, crèches en vrije beroepen te koop. Bouwwerken in uitvoering.

Hotelgedeelte - 100 % verkocht.

Parking "Keyenveld" - 53 % verkocht.



VUE VERTE – 17.500 M²
JAMBES

Fase 1: 93 appartementen - 18 % verkocht.

Fase 2: 98 appartementen - voorzien voor 2020.



PARC SENY – 13.200 M²
OUDERGEM

Bouwwerken in uitvoering. Definitieve wijzigingsvergunning verkregen in Q4 2017.

Marketing gestart in juni 2017 - 68 % verkocht.



ROYAL LOUISE – 8.000 M² BRUSSEL

Uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verkregen in Q3 2017. Werkzaamheden zijn opgestart Q1 2018.

Verkoop is gestart en er is intussen reeds 74 % van de appartementen verkocht.



GREENHILL PARK – 6.000 M² BRUSSEL

Begin bouw Q3 2017. 24 wooneenheden van de 31 verkocht - 76 % verkocht.



KONINGSLAAN – 5.300 M² KNOKKE-HEIST

Vergunning afgeleverd in maart 2018, beroep van inwoners in behandeling bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.



'T ZOUT – 4.700 M² KOKSIJDE

Lancering van commercialisatie Q3 2017.

Begin bouw Q4 2017. 25 wooneenheden van de 54 verkocht – 65 % verkocht.

KANTOREN



MÖBIUS – 60.000 M² BRUSSEL

Vergunningen ontvangen in december 2017.

Toren I (volledig in gebruik door Allianz): het definitief programma is tot stand gekomen.

Toren II: een paar contacten zijn gelegd met mogelijke betrekkers, maar nog geen concrete besprekingen vonden plaats.



CALA – 20.000 M² LUIK

Bouwwerken aangevat begin augustus 2018 – Einde voorzien voor Q4 2020.

Verhuring 45 % getekend – gevorderde onderhandelingen voor 25 %.



BELLARD – 13.800 M² BRUSSEL

In ontwerpfasen.

LANDBANKING DEVELOPMENT



DOMAINE DES VALLÉES – 37.000 M² GREZ-DOICEAU

93 % verkocht.



LES CINQ SAPINS – 8.800 M² WAVRE

Het bouwrijp maken van het terrein is afgerond met voorlopige oplevering in oktober.

De vergunningen zijn verkregen voor de huizen en een van de twee appartementsgebouwen, te weten 41 van 60 eenheden.

De vergunning van het tweede appartementsgebouw is in behandeling.

7 getekende reserveringen (6 appartementen en een huis).

GEMENGD



SINT-MICHIELSWARANDE – 70.000 M² BRUSSEL

De koopakte werd ondertekend op 22 maart 2018.

Leaseback van ING voor 5 tot 7 jaar vanaf deze datum.

Opmaak van het programma.



KEY WEST – 63.000 M² ANDERLECHT

In ontwerpfasen.

Architecten zijn Henning Larsen en A2RC.

Indienen van de vergunning Q2 2019.

Verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voorzien begin Q4 2020.



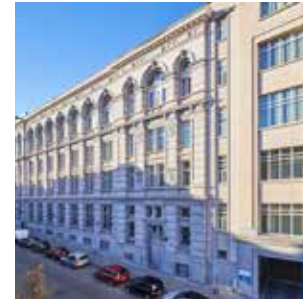
DE BROUCKÈRE – 43.800 M² BRUSSEL

Architect Henning Larsen werd aan het projectteam toegevoegd.

Ontwikkeling van de plannen is aan de gang.

Indiening van de vergunning Q2 2019.

De stedenbouwkundige vergunning moet bekomen worden begin 2020.



LEBEAU – 41.500 M² BRUSSEL

De architecten MLA+ en KSA zijn op basis van de internationale wedstrijd aangesteld.

Het programma is vastgelegd en de plannen voor de vergunning zijn in uitvoering.



ÎLOT SAINT-ROCH – 26.000 M² NIJVEL

Eerste saneringsfase goedgekeurd en opgeleverd.

Optimalisatie van het programma.

Akkoord met de stad over een compacter project met tevens meer nadruk op het wonen, verkregen in Q3 2018.

Bekomen van de vergunning voor Q4 2019.



VAARTKOM – 13.500 M² LEUVEN

De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen in Q4 2017.

Bouwwerken gestart Q2 2018.

Renovatiwerken gestart.

Samenwerkingsovereenkomst gesloten met een uitbater van de assistentiewoningen.

Alle assistentiewoningen werden verkocht aan een internationale investeerder in Q4 2018.

LANDBANKING (SELECTIE VAN VERKAVELINGEN)

ASTENE – 173 KAVELS ASTENE

Verkavelingsvergunning verkregen voor 173 kavels, voorbereiding van de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van de huizen en appartementen..

RUE DOCQUIER – 45 KAVELS WAREMME

5 verkoopakten getekend.

EVERGEM – 9 KAVELS EVERGEM

Werken wegnen op het eind van het jaar opgeleverd, en 7 verkoopakten getekend.

MIDDELKERKE – 119 KAVELS MIDDELKERKE

Verkoop van 8 kavels (authentieke akte)

Verkoopovereenkomst getekend met Havenzijde bvba voor 15 extra kavels.

LONGCHAMPS – 34 KAVELS EGHEZÉE

10 verkoopakten getekend.

LE VERGER DE FAYENBOIS – 109 KAVELS GRIVEGNÉE

Uitstekend verkoopjaar met 31 getekende aktes.

ACHÈNE – 32 KAVELS ACHÈNE

8 verkoopakten getekend.

ESSER – 53 KAVELS LONTZEN

6 verkoopakten getekend.

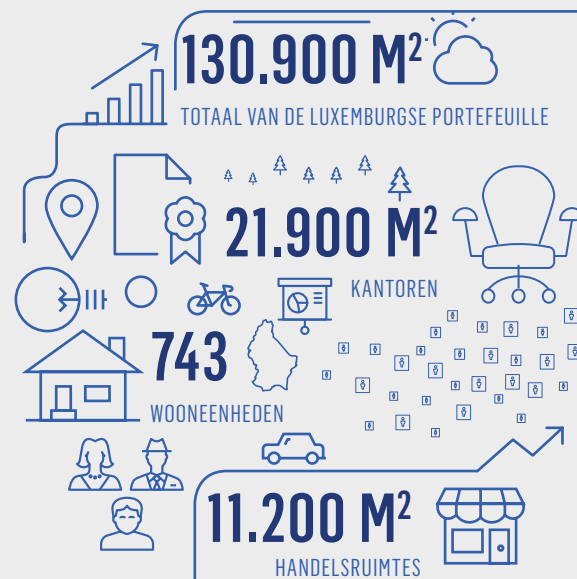
LICHTENBUSCH – 21 KAVELS LICHTENBUSCH

6 eerste verkoopakten getekend.

ACTIVITEITEN in LUXEMBURG

“In 2018 hebben wij onze PORTEFEUILLE met 50 % LATEN GROEIEN, met een stijging van 86.000 naar 130.900 m² IDEAAL GELEGEN projecten van hoofdzakelijk residentiële aard. Het is tot nu toe ons BESTE JAAR op het vlak van acquisities en dit ondanks de schaarste aan bouwgrond en een harde competitieve omgeving.”

OLIVIER BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBURG



VOOR MEER DETAILS:
WWW.IMMOBEL.LU/EN/PROJECTS

● RESIDENTIEEL
● KANTOORMARKT
● GEMENGD

MARKTANALYSE

RESIDENTIEEL

- De positieve economische en demografische dynamiek heeft ertoe bijgedragen dat de prijzen voor nieuwbouwappartementen gestegen zijn tot 7.000 EUR /m².
- Meer dan 65 % van de nieuwe woningbouw in Luxemburg betreft appartementen.
- Naarmate de stad duurder en drukker wordt, zoeken mensen steeds meer buiten het centrum en in buitenwijken met meer toegankelijke prijzen.

KANTOORMARKT

- Luxemburg blijft een opvallende markt met algemeen genomen solide fundamentals op economisch vlak en qua bezettingsgraad.
- De benutting van 250.000 m² kantoorruimte in Luxemburg, zorgt voor één van de meest actieve jaren in de geschiedenis.
- De investeringen in commercieel vastgoed in Luxemburg bedroegen in 2018 een recordbedrag van 2 miljard EUR.

RETAILMARKT

- De huurprijzen in de grote winkelstraten van 215 EUR/m²/maand blijft stabiel.
- De winkelopervlakte van 32.800 m² betekende een toename met 9 % ten opzichte van het voorgaande jaar.
- Drie winkelcentra hebben in 2018 uitbreidingen voltooid: Nordstrooss, SC Massen, en City Concorde.

RESIDENTIEEL



POLVERMILLER – 26.600 M²
LUXEMBURG-STAD

Asbestverwijdering en de sloop werden voltooid in 2018. De sanering van bijna 90 % van de site is voltooid. De sanering zou voltooid moeten zijn tegen het einde van 2019.

KANTOREN



THOMAS – 5.700 M²
STRASSEN

Acquisitie van de firma Thomas SA in juli 2018. Gebouw momenteel verhuurd tot in 2026.



NOVA (VROEGER CENTRE ÉTOILE) – 4.200 M²
LUXEMBURG-STAD

Gebouw is momenteel verhuurd tot 2020. De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning werd in juli 2018 ingediend. De herontwikkeling van het gebouw is gepland voor begin 2021.

LAANGFUR – 22.600 M²
LUXEMBURG-STAD

Verwerving in oktober en december 2018 van de terreinen in het Laangfur-gebied dat geregeld is door het 'Bijzondere bestemmingsplan' (PAP - Plan d'Aménagement Particulier). PAP te ontwikkelen in samenwerking met andere eigenaars (site van 24 ha). Het terrein wordt vandaag gebruikt als landbouwgrond.

MAMER – 13.800 M²
MAMER

Verwerving van de terreinen in december 2018. Terreinen worden momenteel als landbouwgrond gebruikt. Programma wordt bepaald op basis van het nieuwe PAP (Plan d'Aménagement Particulier).

GEMENGD



LIVINGSTONE – 36.000 M²
LUXEMBURG-STAD

Ontvangst van de projectuitvoeringsovereenkomst op 26 juni 2017.

Fase 1:

- Stedenbouwkundige vergunning werd ontvangen op 15 oktober 2018
- Alle wooneenheden zijn gereserveerd (131)
- Een huurcontract op lange termijn voor de belangrijkste handelsruimte werd afgesloten.

Fase 2:

- Stedenbouwkundige vergunning werd ontvangen op 15 oktober 2018
- De verkoop startte midden oktober 2017
- 115 appartementen zijn gereserveerd op een totaal van 116.

Fase 3:

- Stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op 24 december 2018.



INFINITY – 33.300 M²
LUXEMBURG-STAD

De bouw is in oktober 2017 gestart.

- Woningen: De bouw van de 12^{de} verdieping boven de grond is voltooid en de plaatsing van de gevels werd gestart
- Kantoren: De ruwbouw is voltooid, de plaatsing van de gevels is aan de gang (90 %)
- Retail: De daken worden geplaatst (90 %).

160 wooneenheden verkocht en 3 gereserveerd op een totaal van 165.

100 % van de handels- en kantoorruimtes zijn reeds verhuurd.



FUUSSBANN – 8.100 M²
DIFFERDANGE

Het gebouw wordt voltooid en de oplevering is voorzien in maart 2019.

43 wooneenheden verkocht en 1 gereserveerd op een totaal van 48.

Belangrijkste handelsruimte is verkocht en de twee overblijvende eenheden blijven gereserveerd.

RUE DE HOLLERICH – 10.000 M²
LUXEMBURG-STAD

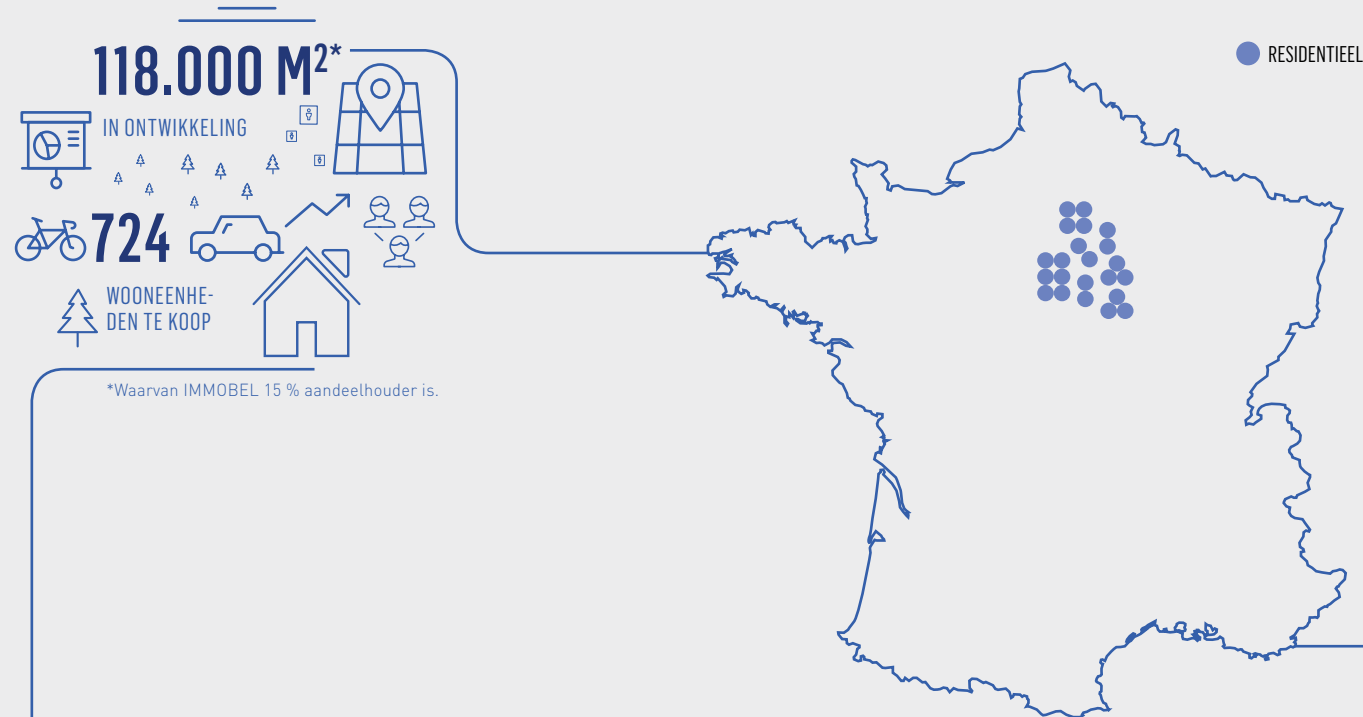
Verwerving van de terreinen in december 2018.

Het terrein is momenteel in gebruik door meerdere winkels, restaurants en kantoren. Programma wordt bepaald op basis van een PAP (Plan d'Aménagement Particulier).

ACTIVITEITEN in FRANKRIJK

“In de lijn van de Europese expansiestrategie van de Groep, hebben we in 2018 beslist om ons Franse dochteronderneming nog verder uit te bouwen. Daarom heb ik onlangs een LOKAAL TEAM samengesteld met vijf professionals gespecialiseerd in COMMERCIEEL VASTGOED. De taak van het team zal erin bestaan om de knowhow van de Groep uit te bouwen binnen de domeinen van kantoor-, hotel- en woonprojecten op de Parijse markt. Deze uitdaging beantwoordt aan de doelstellingen van IMMOBEL, die van Frankrijk zijn belangrijkste kern van opbrengsten wil maken.”

JULIEN MICHEL,
ALGEMEEN DIRECTEUR VAN IMMOBEL
FRANKRIJK, COMMERCIEEL VASTGOED



MARKTANALYSE

RESIDENTIEEL

- De residentiële prijzen blijven stijgen, met 5,9 % op jaarbasis in het derde kwartaal van 2018 in Parijs.
- Het aantal huishoudens is toegenomen, maar de omvang van de huishoudens is afgenomen.
- Ondanks de stijging van de prijzen is de bouw en het aantal vergunningen recent gestabiliseerd.

KANTOORMARKT

- De Parijse kantoormarkt telde in 2018 2,5 miljoen m² bezetting.
- In de meest aantrekkelijke wijken is er een tekort aan aanbod, omdat de totale beschikbaarheid onder de 3 miljoen m² daalt.
- In 2018 werd een indrukwekkende investering in kantoren van 19,7 miljard EUR gerealiseerd - de hoogste ooit.

VOOR MEER DETAILS:
WWW.IMMOBELFRANCE.COM/EN

RESIDENTIEEL

(SELECTIE VAN NAFILYAN & PARTNERS PROJECTEN
WAARVAN IMMOBEL 15 % AANDEELHOUDER IS)



ESPRIT VILLE – 10.600 M²
CHELLES

Project in aanbouw met 165 wooneenheden, als volgt opgedeeld:

- 112 wooneenheden te koop - 40 % verkocht
- 53 sociale wooneenheden te koop - 100 % verkocht
- 2 handelszaken.



LE CONTI – 7.000 M²
LE PLESSIS TRÉVISE

Project in aanbouw met 113 wooneenheden, als volgt opgedeeld:

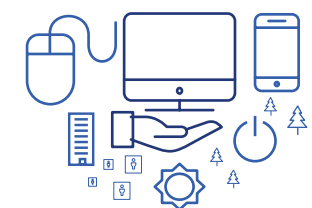
- 86 wooneenheden te koop - 50 % verkocht
- 27 sociale wooneenheden te koop - 100 % verkocht
- 5 handelszaken.



LES TERRASSES DU CANAL – 6.300 M²
AUBERVILLIERS

Verwezenlijking van een programma van 65 vrij verkrijgbare woningen en 1 winkel op het gelijkvloers.
In aanbouw.

Voor alle NAFILYAN & PARTNERS
PROJECTEN IN FRANKRIJK:
www.immobelfrance.com/en



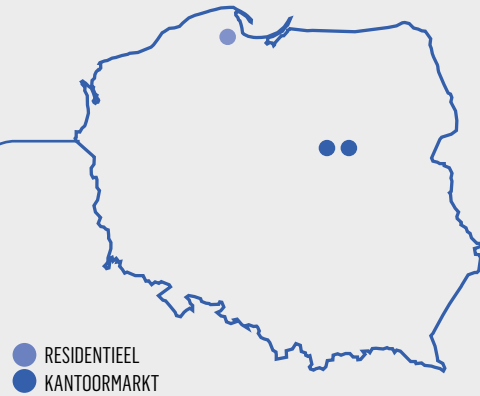
ACTIVITEITEN in POLEN

“De VERKOOP van het flagshipgebouw CEDET vormt het hoogtepunt van 2018 en bevestigt de expertise van IMMOBEL op het gebied van herbestemming van historische gebouwen in gemengde stedelijke complexen evenals de doeltreffendheid van de lokale teams.”

JACEK WACHOWICZ,
CEO IMMOBEL POLEN



VOOR MEER DETAILS:
WWW.IMMOBELPOLAND.COM/
EN/PROJECTS



MARKTANALYSE

RESIDENTIEEL

- De voltooiing van de woningbouw in Warschau lag 8,7 % hoger dan het jaar ervoor, maar op de regionale markten vertraagde deze.
- De residentiële prijzen op de nieuwbouwmarkt zijn stabiel op ongeveer 2.065 EUR/m² in het derde kwartaal van 2018.
- In 2018 werd gestart met de bouw van 131.100 woningen.

KANTOORMARKT

- De bezetting van kantoorruimte bedroeg 1,482 miljoen m² in 2018, waarvan 58 % in Warschau.
- De grote vraag en de geringe beschikbaarheid van nieuwe ruimtes heeft de belangstelling voor tijdelijke en flexkantooroplossingen aangewakkerd.
- Het investeringsvolume van commercieel vastgoed in Polen bedroeg in 2018 meer dan 7,2 miljard EUR, 45 % meer dan in 2017.

KANTOREN



CEDET – 22.300 M²
WARSCHAU

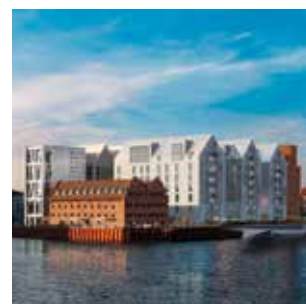
Op 30 november 2018 werd Cedet verkocht voor 129,5 MEUR aan een fonds dat beheerd wordt door GLL Real Estate Partners in opdracht van Koreaanse investeerders.



CENTRAL POINT – 19.100 M²
WARSCHAU

De bouw begon op 16 mei 2018 met diepe funderingswerken. Algemeen aannemingscontract werd in december 2018 getekend.

RESIDENTIEEL



GRANARY ISLAND – 62.000 M²
GDANSK

- Fase 1:
- Begin van bouw van voetgangersbrug in april 2018
 - Bouw apart-hotels en hotel aan de gang
 - Plot hotel verkocht aan UBM in mei
 - Apart-hotel: 82 wooneenheden van de 94 zijn gereserveerd/verkocht
 - Appartementen: 15 wooneenheden gereserveerd/verkocht van de 26
 - Retail benedenverdieping: 100 % verkocht
 - Retail 2^{de} en 3^{de} verdieping: 100% verkocht
 - Parking: 115 eenheden van de 133 gereserveerd/verkocht.
- Fase 2: In ontwikkeling.

SOCIALE VERANTWOORDE- LIJKHEID van het bedrijf

Als belangrijke speler in stedelijke ontwikkeling is IMMOBEL vastbesloten om haar maatschappelijke verantwoordelijkheid ten volle op te nemen. De Groep richtte in 2018 een fonds op ter **ONDERSTEUNING VAN ORGANISATIES EN VERENIGINGEN** die werkzaam zijn op het gebied van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Het heeft zich ook ten doel gesteld een CO₂-efficiënt bedrijf te worden.

HET SOCIAAL FONDS IMMOBEL: ZICH INZETTEN VOOR DE BURGERS

De oprichting van het fonds is ontstaan vanuit een duidelijke vaststelling: ondanks de inspanningen van de scholen om de ongelijkheid in het Brussels Gewest af te vlakken, hangen succes en welbevinden nog te vaak af van de sociale achtergrond of de geografische locatie. Voor sommige jongeren uit kansarme wijken is schooluitval een reële risicofactor, die rampzalige gevolgen kan hebben voor hun toekomst, hun gezin en de samenleving als geheel. Door financieel bij te dragen aan beroepsorganisaties die actief zijn in opvoeding in brede zin, wil het IMMOBEL fonds jongeren met een meer kwetsbare

achtergrond nieuwe kansen aanreiken om terug een plaats te bemachtigen in de maatschappij en op de arbeidsmarkt. De ondersteuning is bedoeld om de jongeren te helpen hun talenten te ontdekken en hun zelfvertrouwen te herwinnen om een positieve impact op de maatschappij uit te oefenen.

ENGAGEMENT VOOR MEER INCLUSIEVE STEDEN

Naast haar betrokkenheid bij duurzame ontwikkeling heeft IMMOBEL een programma van filantropische initiatieven uitgewerkt, dat ze tot een speerpunt van haar expansie en identiteit heeft gemaakt. Hiertoe richtte de Groep in 2018 een fonds op dat Belgische verenigingen en beroepsorganisaties die actief zijn op de volgende 3 gebieden financieel steunt:



GEZONDHEID

IMMOBEL zet zich in voor medisch onderzoek en verleent financiële steun aan de fondsen Erasmus, Bordet en Saint Luc.



SOCIALE INTEGRATIE

IMMOBEL stimuleert en geeft financiële steun aan positieve initiatieven van Brusselse beroepsverenigingen die jongeren met een kwetsbare achtergrond helpen hun talenten te ontdekken, hun zelfvertrouwen terug te winnen en zichzelf te overtreffen om verantwoordelijke burgers te worden.



CULTUUR

De Groep draagt bij tot de ontwikkeling van verenigingen die zich inzetten voor de verspreiding, bescherming en promotie van alle kunstvormen en het behoud van het erfgoed. Daarom verleent IMMOBEL structurele steun aan de Munt en de Koningin Elisabethkapel.

INCLUSIEVE EN INNOVATIEVE INITIATIEVEN ZODAT “SAMENLEVEN” GEEN HOLLE SLOGAN BLIJFT

Met de steun van de Koning Boudewijnstichting lanceerde IMMOBEL begin 2018 een oproep tot het indienen van projecten bij maatschappelijke organisaties in het Brussels Gewest. De 9 geselecteerde projecten werden nauwgezet geanalyseerd door een jury van onafhankelijke professionals, in nauwe samenwerking met een intern Beheerscomité van de Groep dat die initiatieven opvolgt. De volgende verenigingen ontvangen voortaan financiering voor de ontwikkeling van innovatieve en doeltreffende langetermijnacties bij een aanzienlijk aantal begunstigden op het terrein.



D'BROEJ - CENTRUM WEST - VERENIGING ZONDER WINSTOOGMERK (MET RECHTSPERSONLIJKHEID)
CENTRUM WEST, THE PLACE TO BE FOR EVERYONE WITHOUT ANY EXCEPTION...

Centrum West is een jeugdhuis in Molenbeek dat openstaat voor kinderen en jongeren die weinig in aanraking komen met gezonde vrijetijdsactiviteiten. Doordat ze vaak een chaotische schoolloopbaan of een verblijf in een gesloten instelling achter de rug hebben, ondervinden ze problemen op school of in het gezin. Om de sociale veerkracht te stimuleren en deze kinderen en jongeren zoveel mogelijk individueel te ondersteunen, ontwikkelt Centrum West projecten om tegemoet te komen aan hun behoefte aan activiteiten in de buurt. Het Centrum biedt twee zaterdagen per maand sport en spel aan voor alle jongeren, zodat ze hun grenzen kunnen verleggen op andere terreinen dan de school. Het initiatief brengt ook jongeren samen via fietstochten tijdens de schoolvakanties en werkt een grafisch en creatief project uit rond de omheiningsmuur van de structuur.



VUB KINDERUNIVERSITEIT - VRIJE UNIVERSITEIT BRUSSEL
DREMPEL VAN UNIVERSITEIT VERLAGEN OM PASSIE VOOR WETENSCHAPPEN DOOR TE GEVEN

De Kinderuniversiteit van de VUB biedt kinderen van het 5^e en 6^e leerjaar de kans al heel vroeg in hun schooltraject te proeven van wetenschap en onderzoek. Bedoeling is kinderen op een ludieke en toegankelijke manier aan te spreken door de boodschap over te brengen dat iedereen kan studeren, ongeacht zijn maatschappelijke, economische of culturele afkomst. De kinderen worden uitgenodigd op de campus, als echte studenten, en nemen deel aan workshops die worden geleid door onderzoekers en wetenschappers die hen over hun passie vertellen. Dit initiatief focust op de scholen uit het Brussels gewest en kan voor de kinderen deuren openen door hen te tonen dat ze een diploma kunnen halen. Tegelijk wordt de nieuwsgierigheid die ze van nature hebben gestimuleerd.



ENVOL – MUSIQUE ESPÉRANCE BELGIQUE FRANCOPHONE ASBL - MUZIEK TEN DIENSTE VAN MENSENRECHTEN, VREDE EN JONGEREN
MUZIEK, KUNST EN CULTUUR IN DE PRAKTIJK OP SCHOOL: EEN OPSTAPJE NAAR KENNIS, HET LEVEN, DE STAD EN DE WERELD

ENVOL is een artistiek en cultureel programma dat is ingebed in het curriculum van de school. Het wordt al 12 jaar toegepast op 140 leerlingen in een vestiging van de Ecole Saint-Pierre in Anderlecht. Kinderen van 6 tot 12 jaar kunnen er om de 2 weken een reeks van workshops van 1u volgen: muziek, zang, elementaire notenleer, ritme, verhalen, toneel, jaarlijkse voorstelling, culturele uitstappen... Door professionele artiesten uit de muziek-, theater- en verhalenwereld in te schakelen om deze activiteiten te begeleiden, gebruikt de vereniging muziekpraktijk als middel om de “lees-, schrijf- en rekenkundige” vaardigheden te versterken. Meer in het algemeen streeft de vereniging ernaar kinderen te laten ervaren dat leren en vooruitgang boeken leuk zijn door de toegang tot cultuur te democratiseren. Momenteel wordt dit programma verder uitgebreid, zodat het aan meer dan 200 andere kinderen ten goede kan komen.



GEWESTELIJK CENTRUM 'JEUNESSES MUSICALES DE BRUXELLES-CAPITALE'
MUZIEK STIMULEERT HET LEREN EN DE ONTWIKKELING VAN KINDEREN

Elk jaar kan een dertigtal kinderen van vijfenhalf tot dertien jaar uit de wijk Kuregem in Anderlecht aan deze actie deelnemen. In samenwerking met de Franstalige Volksuniversiteit van Anderlecht maken kinderen met een kwetsbare achtergrond die op woensdag schoolondersteuning volgen kennis met de positieve invloed van muziek. De vzw organiseert muzikale en ludieke workshops - verhalen, tempo, ritme, werken met geluiden op computers, liedjes maken - om het leerproces van kinderen te versterken. Tijdens deze sessies kunnen ze hun creativiteit de vrije loop laten, leren ze zich in groep uit te drukken en door te zetten.



TRY-OUT - TONUSO VZW
TRY-OUT, EEN DAGBESTEDINGSPLEK OM TE “ZIJN”

Try-Out richt zich tot jongeren tussen de 12 en 18 jaar uit Vilvoorde die problemen ervaren tijdens hun studie of uitvallen op school. Deze structuur biedt hen een plek aan waar hen initiatieven worden aangeboden om hen te helpen hun talenten te herontdekken en waar ze zichzelf kunnen zijn. De jongeren komen gedurende 5 tot 6 weken 2 tot 3 dagen per week naar Try-out, naargelang hun situatie. Via diverse activiteiten zoals het maken van een kortfilm of natuuruistapjes verwerven ze geleidelijk aan digitale en sociale vaardigheden. Ze krijgen ook de kans na te denken over hun eigen talenten en over de wegen die ze kunnen inslaan om die in te zetten en te ontwikkelen. In de loop van het aanbod kan elke jongere bij zichzelf de moed vinden om terug aan de slag te gaan en een klassieker traject te volgen.

CALAME ASBL
WOORDEN VAN TIENERS OF HOE SCHOOL, OUDERS EN TOEKOMST OP ELKAAR AFSTEMMEN

De actie van Calame is gericht op jongeren uit de laatste jaren van de lagere school en uit het middelbaar in Sint-Joost, Brussel, Schaarbeek, Anderlecht en zet in op schoolondersteuning als instrument om ongelijkheid te bestrijden. De vzw brengt ouders en bevoorrechte partners samen om de autonomie van de jongeren te stimuleren. De bedoeling is dat ze opnieuw aanhaken bij hun levenstraject, vertrouwen krijgen in hun capaciteiten door hen ruimte voor dialoog, workshops over methodologie (“Leren leren”), ontmoetingen en bedrijfsbezoeken aan te bieden. Deze activiteiten verruimen de horizons van meer dan 60 jongeren per jaar en brengen hen meer burgerzin bij.



STAPSTEEN VZW
OUDER- EN SCHOOLONDERSTEUNING THUIS VOOR KWETSBAAR BRUSSELSE GEZINNEN

StapSteen wil een steen zijn in een rivierbedding, een steunpunt onderweg. De organisatie steunt op een netwerk van vrijwillige maatschappelijk werkers die ondersteuning aan huis bieden aan een twaalfstal - voornamelijk maatschappelijk - kwetsbare gezinnen van het noordoosten tot het zuidwesten van het Brussels gewest. Door zich als vriend van de gezinnen op te stellen bieden de vrijwilligers concrete hulp die is aangepast aan de behoeften van de begunstigden: relaties met de school, taalondersteuning, versterken van de pedagogische vaardigheden van de ouders, zoeken naar spel- en opleidingsmogelijkheden of contacten leggen met de buurt. Via deze individuele hulp kan preventief worden gewerkt, wat in totaal een zestigtal kinderen ten goede komt.



FARO - VRIJE NEDERLANDSTALIGE BEGELEIDINGSCENTRA
GEWELDLOOS VERZET EN NIEUWE AUTORITEIT IN BRUSSELSE SCHOLEN

FARO is een samenwerking tussen het CLB Pieter Breughel en PAika, de afdeling kinderpsychiatrie van het UZ Brussel, en biedt een programma aan om geweld op school te bestrijden. FARO stelt haar expertise ter beschikking van de pedagogische teams van meerdere Brusselse scholen en bereikt hiermee zo’n 800 leerlingen en hun ouders. Leerkrachten krijgen hulpmiddelen aangereikt vanuit de methodiek van geweldloos verzet. Ze leren samenwerken om situaties en gedragingen van pesterijen, vernedering en agressie te voorkomen. Zo zorgen ze voor een positief schoolklimaat waar ook de meest kwetsbare jongeren zich veilig voelen. Deze context komt ten goede aan alle leerlingen om beter in te spelen op de uitdagingen die de diversiteit van de Brusselse samenleving met zich meebrengt.



TADA TOEKOMSTATIELIERDELAVENIR VZW ASBL
ELKE ZATERDAG PRAKTISE WORKSHOPS DOOR BEVLOGEN PROFESSIONALS

TADA is een weekendschool voor jongeren uit kansarme buurten. De vzw mikt op preventie door aanvullend onderwijs aan te bieden. Elke zaterdag van het schooljaar biedt de vzw jongeren van 9 of 10 jaar uit kansarme gezinnen in haar vestigingen in Sint-Joost, Anderlecht en Molenbeek de mogelijkheid om gedurende 3 jaar deel te nemen aan praktijkworkshops van bevoegde professionals, zoals journalisten, advocaten, verpleegkundigen, ingenieurs, koks. Meer dan 640 jongeren namen er al aan deel. Tegen 2020 zullen tussen de 1.000 en 1.500 nieuwe deelnemers de kans krijgen om hun toekomstperspectief te verruimen. Ze kunnen er ook hun algemene kennis verbreden zodat ze meer het gevoel hebben deel uit te maken van de maatschappij en zin krijgen om hun grenzen te verleggen.

BEHEERSVERSLAG



Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van IMMOBEL tijdens het boekjaar 2018.

IMMOBEL publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2018.

- IMMOBEL verdubbelde zijn bedrijfsopbrengsten in 2018 ruimschoots, tot EUR 326,1 miljoen. Zijn EBITDA en nettowinst bereikten een recordniveau van respectievelijk EUR 75,1 miljoen en EUR 56,8 miljoen. Dat is goed voor een stijging van het nettoresultaat per aandeel van EUR 1,26/aandeel naar EUR 6,47/aandeel.
- IMMOBEL heeft zijn aankoopdoelstelling voor 2018 met bijna 90 % overtroffen door 189.200 m² aan hoofdzakelijk residentiële projecten toe te voegen aan zijn portefeuille in België en Luxemburg.
- Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 344,7 miljoen en een nettoschuld van EUR 341,1 miljoen per eind 2018, wat resulteert in een schuldgraad van 50 %. Die positie geeft het de nodige bewegingsruimte om verder te groeien en de inkomsten te diversifiëren.
- De jaren 2019, 2020 en 2021 zullen naar verwachting sterke resultaten laten optekenen op basis van de bestaande pijplijn en de Europese expansiestrategie.
- Voor het boekjaar 2018 bevestigt de raad van bestuur van IMMOBEL dat het dividend met 10 % stijgt, tot EUR 2,42 per aandeel.

Hieronder beschrijven we in detail de activiteiten van het jaar 2018.

I. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (art. 96 § 1, 1° en art. 119, 1° W. Venn.)

A. ACTIVITEITEN VAN IMMOBEL

Financiële resultaten die records breken ...

De tabel hieronder geeft een overzicht van de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor het boekjaar 2018 (in miljoen euro):

Resultaat	31/12/2018	31/12/2017	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	326,1	149	+ 219 %
EBITDA	75,1	25,8	+ 291 %
Groepsaandeel in nettowinst	56,8	11	+ 514 %
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	6,47	1,26	+ 514 %
Dividend per aandeel (EUR/aandeel)	2,42	2,2	+ 10 %

Balans	31/12/2018	31/12/2017	Evolutie
Eigen vermogen	344,7	306,9	+ 12 %
Netto financiële schuld	341,1	251,0	+ 36 %

- De verdubbeling van de [bedrijfsopbrengsten](#) werd gedreven door hogere verkoop in het residentiële segment in België, Luxemburg en Polen (stijging met 38 % tot EUR 172,2 miljoen) en de verkoop van een kantoorgebouw in Polen (EUR 120,1 miljoen). Landbanking droeg EUR 21 miljoen bij tot de bedrijfsopbrengsten van 2018.
- De sterke [groei van de EBITDA en de nettowinst](#) was te danken aan bedrijfsopbrengstengerelateerde ontwikkelingen en de bijdrage van joint-ventureprojecten in België en Luxemburg (waaronder Universalis Park en Ernest, het voormalige Solvay).
- De toename van de [nettoschuld](#) weerspiegelt hoofdzakelijk de verwerving van nieuwe projecten (waarbij de opbrengst van de onlangs uitgegeven obligatie van EUR 100 miljoen werd gebruikt, alsook projectfinanciering) en de uitbetaling van het dividend (EUR 19 miljoen), gedeeltelijk gecompenseerd door andere operationale cashflows (door gebruik te maken van de verkoopsofbrengst van Cedet en de verschillende projecten die momenteel in aanbouw en in voorverkoop zijn). De vennootschap sloot het jaar af met een cashpositie van EUR 170,9 miljoen in vergelijking met EUR 147,9 miljoen per eind 2017.

... gedreven door de sterke prestaties van de portefeuille

De portefeuille omvat momenteel meer dan 822.000 m², waarvan 800.000 m² is verspreid over België, Luxemburg en Polen; en 22.000 m² een deelneming van 15 % vertegenwoordigt in Nafilyan & Partners, een filiaal voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk en een landbank van 400 hectare in België.

In België bleef IMMOBEL werken aan meer dan 10 residentiële projecten die in 2017 werden gelanceerd (154.200 m²) en bereikte een omzet van EUR 122,9 miljoen.

- Momenteel zijn er verschillende grote projecten in aanbouw en voorverkoop. De tabel hieronder geeft de uitstekende verkoopprestaties weer van de teams van IMMOBEL:

Project	m²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000 (Fase 1: 15.000)	91 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500 (Fase 1: 18.000)	75 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q2 2019
Mobius	60.000 (Fase 1: 28.000)	100 % (van fase 1)	ging van start in Q1 2018	Q4 2019
Ernest	50.000 (Fase 1: 23.800)	100 % (van fase 1)	ging van start in 2014	2016
	(Fase 2: 26.200)	84 % (van fase 2)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12.000 (Fase 1: 7.000)	100 % (van fase 1)	ging van start in Q3 2014	Q3 2016
	(Fase 2: 5.000)	96 % (van fase 2)	ging van start in Q2 2016	Q3 2018

Riverview	11.000	99 %	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	68 %	ging van start in Q4 2017	Q2 2019
Royal Louise	8.000	74 %	ging van start in Q1 2018	Q2 2020
Greenhill Park	6.000	76 %	ging van start in Q3 2017	Q3 2019
't Zout	4.700	65 %	ging van start in Q4 2017	Q3 2019

- De aanvraag voor de bouwvergunning werd ingediend of wordt momenteel ingediend voor verschillende projecten, waaronder de tweede fase van O'Sea (24.000 m²), Universalis Park (57.000 m²), De Brouckère (43.800 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²) en RAC 4 (56.100 m²).
- Naast de hierboven genoemde residentiële projecten in België verkocht Landbanking 243 bouwgronden in 2018.

In Luxemburg genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 61,1 miljoen in 2018 na de opmerkelijk succesvolle commercialisering van hoofdzakelijk residentiële projecten in ontwikkeling.

De tabel hieronder geeft een overzicht van verschillende grote projecten die momenteel in voorverkoop zitten:

Project	m²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000 (Fase 1: 13.700)	100 % (van fase 1)	ging van start in Q4 2018	Q4 2020
	(Fase 2: 9.700)	99 % (van fase 2)	ging van start in Q1 2018	Q1 2020
Infinity	33.300 (Working: 6.800 - Shopping: 6.500)	100 % (Working & Shopping)	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
	(Living: 20.000)	99 % (Living)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Fuussbann	8.100	92 %	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

- Bovendien zitten de projecten Polvermillen (26.600 m²) en Nova (voordien Centre Etoile) (4.200 m²) in de aanvraagfase van de bouwvergunning.

In Polen genereerde IMMOBEL een omzet van EUR 129,4 miljoen op de verkoop van Cedet alsook op residentiële verkopen via de eerste fase van het Granary Island-project (62.000 m²), dat al voor 90,9 % werd voorverkocht.

- IMMOBEL heeft een aanvraag ingediend voor een bouwvergunning voor de volgende fasen van het Granary Island-project (41.700 m²). Bovendien is de bouwfase van het Central Point-gebouw (18.000 m² kantoren) in het centrum van Warschau van start gegaan.
- IMMOBEL heeft het Cedet-kantoorgebouw (22.300 m²) in november 2018 verkocht aan een Aziatisch investeringsfonds.

In Frankrijk bedroeg de omzet van Nafilyan & Partners (waarvan IMMOBEL 15 % bezit) in 2018 EUR 169,7 miljoen, met 17 projecten die in aanbouw en in voorverkoop zijn en 822 appartementen die werden verkocht.

B. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11			Totaal		NA IFRS 11			Totaal
	België	Groothertogdom - Luxemburg	Polen			België	Groothertogdom - Luxemburg	Polen	
Kantoren	0,00	0,00	125,41	125,41		0,00	0,00	120,09	120,09
Residentieel	137,06	64,22	9,33	210,61		101,78	61,11	9,33	172,22
Verkavelingen	21,11	0,00	0,00	21,11		21,11	0,00	0,00	21,11
Totaal	158,17	64,22	134,74	357,13		122,89	61,11	129,42	313,42

ETAT DU STOCK CONSOLIDE PAR SECTEUR ET PAR PAYS (MEUR)

	VOOR IFRS 11			Totaal		NA IFRS 11			Totaal
	België	Groothertogdom - Luxemburg	Polen			België	Groothertogdom - Luxemburg	Polen	
Kantoren	101,05	31,38	13,54	145,97		96,33	31,38	0,33	128,04
Residentieel	182,52	150,85	18,82	352,19		134,03	131,11	18,82	283,96
Verkavelingen	99,89	0,00	0,00	99,89		99,84	0,00	0,00	99,84
Totaal	383,46	182,23	32,36	598,05		330,20	162,49	19,15	511,84

B) Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		326 131	148 999
Omzet	2	313 420	145 000
Overige bedrijfsopbrengsten	3	12 711	3 999
BEDRIJFSKOSTEN		-260 953	-127 082
Kostprijs van de omzet	4	-235 325	-106 711
Kosten voor commercialisatie	5	-1 193	-2 177
Administratiekosten	6	-24 435	-18 194
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		5 171	3 379
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	- 114	4 368
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	5 285	- 989
BEDRIJFSRESULTAAT		70 349	25 296
Renteopbrengsten		2 099	2 199
Rentelasten		-5 215	-4 178
Overige financiële opbrengsten		1 095	1 152
Overige financiële kosten		-2 786	-3 941
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-4 807	-4 768
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		65 542	20 529
Belastingen	9	-8 629	-9 596
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		56 913	10 933
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 913	10 933
Aandeel van de minderheidsbelangen		99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 814	11 035
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 913	10 933
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		77	21
Omrekeningsverschillen		77	21
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	22	45	- 560
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	22	45	- 560
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		122	- 539
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		57 035	10 394
Aandeel van de minderheidsbelangen		99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 936	10 496
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	10	6.48	1.26
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	10	6.49	1.20
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	10	6.47	1.26
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	10	6.48	1.20

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (in duizenden €)

ACTIVA	NOTES	31/12/2018	31/12/2017 (na herwerking IFRS 15)	31/12/2017
VASTE ACTIVA		181 670	66 454	66 179
Immateriële vaste activa	11	427	405	405
Materiële vaste activa	12	947	1 034	1 034
Vastgoedbeleggingen	13	104 290	2 960	2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerd ondernemingen	14	46 451	26 452	26 387
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	24 151	24 345	24 345
Overige financiële vaste activa		806	1 259	1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	15	4 501	4 377	4 167
Overige vaste activa		97	5 623	5 623
VLOTTENDE ACTIVA		784 700	738 985	734 063
Vorraden	16	511 837	519 973	518 514
Handelsvorderingen	17	20 734	11 694	11 694
Contractactiva	18	10 954	8 280	
Fiscale vorderingen		921	165	165
Overige vlottende activa	19	22 562	31 246	36 063
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		46 328	18 934	18 934
Overige financiële vlottende activa		478	768	768
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	170 886	147 926	147 926
TOTAAL ACTIVA		966 370	805 439	800 242

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2018	31/12/2017 (na herwerking IFRS 15)	31/12/2017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	344 749	306 958	303 578
EIGEN VERMOGEN VAN IMMOBEL		344 633	306 941	303 561
Kapitaal		97 256	97 256	97 256
Ingehouden winsten		247 174	209 603	206 224
Reserves		203	82	82
MINDERHEIDSBELANGEN		116	17	17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		332 875	340 185	338 838
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	618	672	672
Uitgestelde belastingschulden	15	9 681	7 854	6 507
Financiële verplichtingen	20	322 040	330 090	330 090
Afgeleide financiële instrumenten	20	536	1 568	1 568
Handelsschulden		-	-	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		288 746	158 296	157 826
Voorzieningen	23	1 896	1 355	1 355
Financiële verplichtingen	20	193 749	68 816	68 816
Afgeleide financiële instrumenten		-	-	-
Handelsschulden	24	48 470	41 493	41 493
Contract verplichtingen	25	7 259	470	
Fiscale verplichtingen		5 303	6 211	6 211
Overige kortlopende verplichtingen	26	32 069	39 952	39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		966 370	805 439	800 242

C) Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt -2,3 MEUR voor het afgesloten boekjaar, terwijl de structuurkosten slechts gedeeltelijk werden opgeslorpt door de verkopen van de verkavelingsactiviteit en de residentiële projecten (Parc Saint-Anne, Oostduinkerke, Gastuche).

Het financieel resultaat komt op 1,9 MEUR. Het bestaat hoofdzakelijk uit de terugname van waardeverminderingen op deenlemingen enerzijds, en de rentelast op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) anderzijds, die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettoverlies van -0,9 MEUR.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 661,2 MEUR en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (430,9 MEUR), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van IMMOBEL NV (62,9 MEUR), eigen aandelen (54,5 MEUR) en geldmiddelen en kasequivalenten (93,3 MEUR).

Op 31 december 2018 beloopt het eigen vermogen 285,5 MEUR. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden (230,7 MEUR) en kortetermijnschulden (139,5 MEUR).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 102,3 MEUR.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2018, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 23 mei 2019 voor om een bruto dividend van 2,42 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2018, een bedrag dat elk jaar zou moeten toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

- Het marktrisico

[Veranderingen in de algemene economische voorwaarden op de markten waar IMMOBEL activa bezit, kunnen een negatief effect hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, op haar ontwikkelingsstrategie en meteen ook op haar groeivoorzichten.](#)

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

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

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

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

- Het operationeel risico

[IMMOBEL zou er niet kunnen in slagen om haar vastgoedprojecten voor een deel of volledig over te dragen.](#)

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren uitvoert en de fusie met ALLFIN, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

[De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.](#)

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

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

[De ontwikkelingsprojecten van IMMOBEL zouden vertraging kunnen oplopen of met andere moeilijkheden kampen.](#)

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

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

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

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

[IMMOBEL kan aansprakelijk gesteld worden voor milieufactoren die verband houden met haar portefeuille in vastgoedontwikkeling.](#)

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

Dergelijke wetten en regelgeving kunnen ook noodzaken dat IMMOBEL bepaalde vergunningen of licenties moet krijgen, die ze misschien niet binnen de termijn of zelfs helemaal niet zou kunnen bekomen. IMMOBEL kan zich gedwongen zien om saneringskosten te betalen (en in bepaalde omstandigheden verwerkingskosten) voor een bepaald vervuild goed waarvan ze eigenaar is of zou geweest zijn.

Als vastgoedpromotor kan IMMOBEL ook blootgesteld zijn aan boetes of andere sancties voor enige afwijking van de milieuregelgeving en kan gedwongen worden om uitgaven te doen voor saneringen. Bovendien kan de waarde van de vervuilde goederen dan dalen.

[IMMOBEL kan haar belangrijkste bedrijfsleiders en haar kernpersoneel verliezen of er niet in slagen om deskundig personeel aan te werven en te houden.](#)

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

IMMOBEL denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en activiteiten van IMMOBEL, kan houden. IMMOBEL zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.

Het onverwachte verlies van één of meer van haar kernmedewerkers en ook elke negatieve perceptie op de markt of de sector die uit dergelijk verlies voortvloeit, zou een materiële negatieve invloed kunnen hebben op de activiteiten, de exploitatieresultaten en de financiële vooruitzichten van IMMOBEL.

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

[IMMOBEL loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantiekachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.](#)

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

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

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

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

[IMMOBEL stelt zich bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financiering.](#)

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds vertrouwen met hen.

[IMMOBEL staat bloot aan een risico dat verband houdt met de rentevoet en dat een materiële impact kan hebben op haar financiële resultaten.](#)

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

De financiering van IMMOBEL wordt vooral gewaarborgd op basis van de intrestvoet op korte termijn (gebaseerd op de Euriborrentes voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiften van 2013, 2017 en 2018, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde IMMOBEL een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

[IMMOBEL staat bloot aan een wisselkoersrisico dat een materiële impact kan hebben op haar resultaten en op haar financiële positie.](#)

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

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

[IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.](#)

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

Bovendien wil de toekenning van een verkavelingsvergunning niet zeggen dat deze onmiddellijk uitvoerbaar is. Er kan tegen in beroep worden gegaan.

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

[IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.](#)

IMMOBEL heeft contractuele banden met diverse partijen, zoals partners, beleggers, huurders, contractanten, financiële instellingen en architecten. Wanneer één van die partijen haar contractuele verplichtingen niet kan nakomen, kan dit een impact hebben op de activiteiten en de financiële situatie van IMMOBEL. IMMOBEL schenkt bijzondere aandacht, via geëigende studies, aan de keuze van deze tegenpartijen.

[Wijzigingen in de regels voor de directe of indirecte fiscaliteit zouden een impact kunnen hebben op de financiële situatie van IMMOBEL.](#)

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

[IMMOBEL is blootgesteld aan het risico in verband met de opstelling van de financiële informatie](#)

De opstelling van de financiële informatie, of het nu gaat om de onderlinge afstemming van de systemen, het naar boven toe doorsturen en het compileren van de financiële informatie, het rekening houden met variaties in perimeter of met veranderingen van boekhoudkundige normen, vormt een grote uitdaging voor IMMOBEL, zeker gezien de complexiteit van de Groep en het aantal dochtermaatschappijen (bijna honderd). Ook vermeldenswaard in dit risico is de complexiteit van de Groep IMMOBEL, die actief is in België, Luxemburg, Frankrijk en Polen. Bekwame teams die instaan voor de opstelling van deze financiële informatie en aangepaste tools en systemen moeten helpen vermijden dat deze financiële informatie niet op tijd opgemaakt wordt of dat ze niet aan de vereiste kwaliteit voldoet.

II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH VOORDEDEDEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2 ° Wetboek Vennootschappen)

Er waren geen gebeurtenissen na de sluiting die een aanzienlijke impact hadden op de jaarrekening van de Vennootschap.

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

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

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

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

V. GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (art. 96 § 1, 8° en art. 119, 5° W. Venn.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt op 31 december 2018 0,5 MEUR.

VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DESKUNDIGHEID VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDIT- & FINANCIEEL COMITE (art. 96 § 1, 9° en art. 119, 6° Wetboek Vennootschappen)

Mevrouw Karin KOKS - van der SLUIJS en de Heer Pierre NOTHOMB¹ die respectievelijk op 17 november 2016 en 25 september 2015 zijn opgeroepen tot de functie van Bestuurder, voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 524 en in art. 526ter van het Wetboek van Vennootschappen en zetelen in de Raad van Bestuur en het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL als onafhankelijke Bestuurders. Ze bezitten een universitair diploma, bekleden functies als Bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen Auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

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

Wat betreft de in te voeren informatie krachtens art. 96 § 1, 7 ° Wetboek Vennootschappen, meldt de Raad van Bestuur:

- dat tijdens het afgelopen boekjaar de Raad van Bestuur van de Vennootschap niet heeft beslist om het kapitaal van IMMOBEL te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 608, 2 ° Wetboek Vennootschappen);
- dat noch IMMOBEL, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch enig ander persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of een rechtstreekse dochtervennootschap aandelen van IMMOBEL heeft verworven of verkocht (art. 624, 2 ° Wetboek Vennootschappen), met uitzondering van de aankopen en verkopen van eigen aandelen in het kader van
- uitvoering van de liquiditeitscontract met Kepler Cheuvreux met betrekking tot zijn gewone aandelen (Euronext Brussel - ISIN-code BE0003599108) overeenkomstig de bepalingen van de toepasselijke Belgische wet- en regelgeving, met name de bepalingen betreffende transacties in eigen aandelen, uitgevoerd met toepassing van de artikelen 620 tot 626 van het Wetboek van Vennootschappen. De toestemming van de aandeelhouders werd gegeven op de Buitengewone Algemene Vergadering van IMMOBEL van 17 november 2016. Voor de uitvoering van dit contract heeft IMMOBEL 40.000 van zijn effecten ter beschikking gesteld. Kepler Cheuvreux is de IMMOBEL-aandelen begonnen te verhandelen vanaf 9 juli 2018. Voor de transacties vindt een wekelijkse *reporting* plaats in de vorm van een persbericht op de internetsite van IMMOBEL, op het volgende adres <https://www.immobelgroup.com/nl/press-releases/?year=2018&category=103>. Kepler Cheuvreux houdt per eind 2018 nog 34,587 gewone aandelen aan en een cash positie van of 296,622.62 EUR ten gevolge van de verkoop (netto) van 5,413 aandelen (i.e. 22,216 aandelen verkocht and 16,803 aandelen aangekocht).

VIII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 523/524 W. VENN. – "ZAKENKANSEN"

De Raad van Bestuur meldt dat gedurende het voorbije boekjaar noch de procedure voor belangenconflicten, noch de procedure inzake "Zakenkansen" werden toegepast.

IX. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (art. 96 § 2 W. Venn.), DIE HET BEZOLDIGINGSVERSLAG BEVAT (art. 96 § 3 W. Venn.) EVENALS DE BESCHRIJVINGEN VAN DE SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN HET RISICOBEBEER (art. 119, 7° W. Venn.)

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag.

X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

In toepassing van het artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt stelt de Raad van Bestuur van IMMOBEL dat de hiernavolgende informatie van aard is een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod (de andere elementen heden niet op IMMOBEL van toepassing zijnde) :

- 1° het kapitaal bedraagt 97.356.533,86 EUR, vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de statuten).
- 2° de Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 (art. 13 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is bij een openbaar overnamebod door artikel 607 W. Vennootschappen - de Raad van Bestuur is bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 14 van de statuten);
- 3° met betrekking tot de benoeming en vervanging van de Leden van de Raad van Bestuur, bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het Benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;
- 4° voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

A. RAAD VAN BESTUUR

Er zal u worden voorgesteld tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 23 mei aanstaande om de vennootschap M.J.S. CONSULTING bvba² en de vennootschap LSIM nv³ definitief aan te stellen, teneinde de mandaten te beëindigen van, respectievelijk, de vennootschap ZOU2 bvba⁴, tot aan de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2021, en van de heer Piet VERCRUYSE, tot aan de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2020. De Raad dankt mw. LAMBRIGHS⁵ en dhr. VERCRUYSE voor de uitoefening van hun respectieve mandaten.

Anderzijds, zal u zich tijdens dezelfde Algemene Vergadering dienen uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschappen AHO CONSULTING bvba⁶ en ARFIN bvba⁷, voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2023.

Gezien de onafhankelijkheidscriteria opgenomen in art. 526ter W. Venn., zal u ook worden voorgesteld om:

- de vennootschap LSIM nv, vertegenwoordigd door dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM, te bevestigen in haar hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder, in de zin van de artikels 524 en 526ter W. Venn. welke voldoen aan het geheel der onafhankelijkheidscriteria opgenomen door vermelde bepalingen.
- de vennootschap ARFIN bvba, vertegenwoordigd door dhr. Pierre NOTHOMB, te bevestigen in haar hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder, in de zin van de artikels 524 en 526ter W. Venn. welke voldoen aan het geheel der onafhankelijkheidscriteria opgenomen door vermelde bepalingen

² Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, mw. Michèle SIOEN.

³ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

⁴ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, mw. Sophie LAMBRIGHS.

⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap ZOU2 bvba.

⁶ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Alexander HODAC.

⁷ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Pierre NOTHOMB.

¹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ARFIN bvba

B. UITVOEREND COMITÉ

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door dhr. Valéry AUTIN* en mw. Hilde DE VALCK* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het tweede semester 2018 werden beëindigd. De Raad wenst hen te danken voor de uitoefening van hun functies.

Dhr. Rudi op't ROODT is geen Lid meer van het Uitvoerend Comité⁸, maar steeds Head of Technical.

Dhr. Karel BREDA* werd, in zijn hoedanigheid van nieuwe Chief Financial Officer, benoemd als nieuw Lid van het Uitvoerend Comité⁹, heden als volgt samengesteld:

- Alexander HODAC*, Voorzitter Uitvoerend Comité;
- Marnix GALLE*;
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer; en
- Adel YAHIA*, Chief Development Officer.

* handelend voor een vennootschap.

* * *

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

* * *

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 29 maart 2019.

AHO CONSULTING bvba
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Gedelegeerd Bestuurder

A³ MANAGEMENT bvba
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

⁸ Sedert 1 juli 2018.

⁹ Sedert 1 augustus 2018.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



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

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

Het Corporate Governance Charter beschrijft gedetailleerd de structuur van het ondernemingsbestuur, de beleidslijnen en de procedures van de Vennootschap op het gebied van deugdelijk bestuur. Dit Charter is te raadplegen op de website van de Vennootschap op het adres www.immobelgroup.com.

Inzake diversiteitsbeleid, wenst de Raad van Bestuur van IMMOBEL te benadrukken dat het aan de criteria beantwoordt van minstens één derde van de Leden van een ander geslacht: inderdaad, op dit ogenblik is er pariteit tussen mannen en vrouwen. Meer informatie in verband met diversiteit is opgenomen onder het punt: III. Reglementeringen en Procedures (cfr. infra).

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

I. BESLISSINGSORGANEN (PER 29 MAART 2019)

A. DE RAAD VAN BESTUUR

A) SAMENSTELLING

Naam <i>Functie</i>	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres	Bestuursmandaten in andere genoteerde vennootschappen
Marnix GALLE ¹ <i>Uitvoerende Voorzitter</i>	25/09/2014	GAV 2022	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Alexander HODAC ² <i>Gedelegeerd Bestuurder</i>	01/12/2015	GAV 2019	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Astrid DE LATHAUWER ³ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	26/08/2015	GAV 2020	c/o Ontex BVBA – Aalst Office Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt – Etablissements Fr. Colruyt NV, genoteerd op Euronext Brussel
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ^{4 5} <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	01/01/2019	GAV 2021	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Marnixlaan 24, 1000 Brussel	Nihil
Karin KOKS - van der SLUIJS <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	17/11/2016	GAV 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., genoteerd op Euronext Amsterdam

¹ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Marnix GALLE als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba.
² Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Alexander HODAC als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba.
³ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Astrid DE LATHAUWER als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ADL Comm.V.
⁴ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap LSIM sa.
⁵ Sedert 1 januari 2019, ter vervanging van dhr. Piet VERCRUYSE.

Pierre NOTHOMB ⁶ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	25/09/2015	GAV 2019	c/o Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel	Nihil
Michèle SIOEN ^{7 8} <i>Bestuurder</i>	20/12/2018	GAV 2020	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardooie	Sioen Industries NV, genoteerd op Euronext Brussel
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁹ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	28/09/2016	GAV 2022	c/o Lunch Garden SA/NV Olympiadenlaan 2, 1140 Brussel	Nihil
Piet VERCRUYSE <i>Bestuurder</i>	25/09/2014	31/12/2018	Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe	Nihil

De “curriculum vitae” kunnen als volgt worden samengevat:

[Marnix GALLE](#), 55 jaar, behaalde een “Bachelor Degree in Arts & Sciences” in economie aan de Tulane University te New Orleans, Louisana, USA. Hij begon zijn professionele carrière in 1987 bij Cegos België in hoedanigheid van consultant. In 1989 maakte hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familiale portefeuille). Hij stichtte zijn eigen vennootschap ALLFIN in 2001 dewelke een van de vooraanstaande vastgoedontwikkelaars in België werd. ALLFIN Group heeft in 2014 een deelneming van 29% in IMMOBEL, beursgenoteerd op Euronext sedert 1863, genomen. Na de fusie tussen ALLFIN Group en IMMOBEL in 2016 werd hij Uitvoerende Voorzitter. Gedurende de periode 2015-2018, was hij eveneens Voorzitter van Urban Land Institute Belgium. Op dit ogenblik is hij eveneens Bestuurder, Lid en Trustee van verschillende leidende Europese en Amerikaanse verenigingen. Hij is gehuwd met Michèle SIOEN; zij hebben zes kinderen.

[Alexander HODAC](#), 38 jaar, na te zijn afgestudeerd als handelsingenieur (Solvay/VUB), startte hij zijn professionele loopbaan bij Deloitte Corporate Finance-Real Estate (2005-2013). Vervolgens was hij Chief Commercial Officer van de Belgische residentiële GVV Home Invest Belgium van 2013 tot 2015. In deze laatste functie was hij verantwoordelijk voor het volledige verwervings- en vervreemdingsproces van bestaande activa/ portefeuilles en ontwikkelingsprojecten.

[Astrid DE LATHAUWER](#), 55 jaar, na studies kunstgeschiedenis te Gent en internationale politiek en diplomatieke wetenschappen aan de KU Leuven, begon ze haar carrière bij Monsanto, in de eerste plaats op de Marketingafdeling, vervolgens als HR Manager voor Oost-Europa. Ze heeft vervolgens AT & T vervoegt, waar ze gedurende acht jaar diverse functies in Europa en de Verenigde Staten heeft uitgeoefend. In 2000 keerde ze terug naar België en begon haar carrière bij Belgacom waar ze vanaf 2003 Executive Vice-President Human Resources voor de hele Groep werd. Van januari 2012 tot september 2014, werkte ze bij Acerta als Algemeen Directeur van het filiaal Acerta Consult. Sinds oktober 2014 is ze Group HR Director bij Ontex. Ze is ook een Onafhankelijk Bestuurder bij Colruyt Group sinds september 2011.

[Wolfgang de LIMBURG STIRUM](#), 47 jaar, behaalde een MBA aan de University of Chicago, Booth School of Business (USA), een Bachelor in Handelsingenieur en een Master in Toegepaste Economie en Bedrijfskunde aan de Louvain School of Management. Tijdens zijn 20-jarige ervaring in financieel/privaat vermogen in Europa en de VS, heeft hij geïnvesteerd in talrijke sectoren, waaronder gezondheidszorg, chemische specialiteiten, niche-industrieën, diensten, vrijetijd en media. Hij is Gedelegeerd Bestuurder van Ergon Capital Partners, een onderneming voor investeringen van privékapitaal uit het middensegment met ~€1,0 miljard in beheer, waar hij in 2005 tot toetrad. Daarvoor besteedde hij het grootste deel van zijn loopbaan aan bankdiensten inzake fusies en overnames bij Lehman Brothers in New York en Londen, waar hij co-head van het Europese M&A Healthcare team werd. Op dit moment is hij ook Niet-Uitvoerend Bestuurder van Keesing Media Group, Sausalitos, Opseo, Looping Group, SVT en VPK Packaging Group.

[Karin KOKS - van der SLUIJS](#), 50 jaar, heeft een Master Degree in Bedrijfseconomie en een Bachelor diploma in Commerciële Economie en is CFA Charterholder. Gedurende haar meer dan 25-jarige carrière in de vastgoedsector, waarvan 19 jaar in internationaal niet-beursgenoteerd vastgoed, werkte ze samen met institutionele klanten, voor de selectie en het beheer van Europese en globale vastgoedfondsen. In haar vijf jaar bij MN Vermogensbeheer beheerde zij de Europese vastgoedportefeuille. Vervolgens was zij 10 jaar werkzaam bij Aberdeen Asset Management. Heden bekleedt zij de functie van niet-uitvoerende bestuurslid van Genesta Nordic Capital Fund Management S.à r.l., alsmede Voorzitter van het Investeringscomité. Daarnaast fungeert zij als lid van de Raad van Commissarissen (en lid van het Auditcomité, lid van het Investeringscomité, en Voorzitter van het Remuneratiecomité) van het

⁶ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Pierre NOTHOMB als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ARFIN sprl.
⁷ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw; Michèle SIOEN als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap M.J.S. Consulting bvba.
⁸ Sedert 20 december 2018, ter vervanging van Mw. Sophie LAMBRIGHTS.
⁹ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Annick VAN OVERSTRAETEN als vaste vertegenwoordiger van de burgerlijke vennootschap A.V.O. - Management bvba.

Nederlandse beursgenoteerde vastgoedbedrijf NSI N.V.. Daarnaast fungeert Karin als director van Iberia Shopping Centre Venture Coöperatief U.A. een Nederlands investeringsvehikel dat investeert in winkelcentra in Portugal en Spanje.

Pierre NOTHOMB, 56 jaar, titularis van een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor meer dan 25 jaar geleden bij haar oprichting, en oefent momenteel (of oefende) verschillende mandaten uit als Bestuurder van vennootschappen of verenigingen (o.m. ForSettlement (Fortis), Modulart, Imperbel, DBAssociates, Club van Lotharingen, Domaine du Pont d'Oye, DIM Funds, Epsilon en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Daarenboven is hij eveneens lid van het auditcomité van Sabam, Imperbel en van het netwerk van psychiatrische zorgen Epsilon (La Ramée - Fond'Roy). Alvorens Deminor te vervoegen in 1991, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers), en vervolgens als financieel consultant bij Petercam Securities.

Michèle SIOEN, 54 jaar, titularis van een Master in Economie en voltooide managementprogramma's bij o.m. Vlerick Management School. Zij is CEO van Sioen Industries, een beursgenoteerde Belgische groep gespecialiseerd in de productie van technisch textiel en professionele beschermkleding. Zij was van 2015 tot 2017 Voorzitter van het VBO en is nu Ere-Voorzitter. Naast haar dagelijkse betrokkenheid bij Sioen Industries is ze ook Bestuurder van verschillende beursgenoteerde Belgische bedrijven, waaronder D'leteren en Sofina, maar ook van verenigingen zoals Fedustria en Guberna. Ten slotte is ze nauw betrokken bij Kunst en Cultuur via haar voorzitterschap van KANAL en als lid van de Raad van Bestuur van de Muziekkapel Koningin Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN, 53 jaar, titularis van een diploma in de Economische Wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een Master in Management (IAG-UCL - 1992). Zij begon haar carrière in 1987 bij Philips, als projectleider binnen de HR-afdeling. In de periode 1991 tot 1999, vervolgde ze haar carrière in de detailhandel, met name in de textielsector (New-D, Mayerline) en vervolgens oriënteerde zij zich naar de voedingswereld bij Confiserie Leonidas, waar ze Commercieel & Marketing Directeur was (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was zij Operationeel Directeur van Quick Restaurants Belux NV. Heden is zij Chief Executive Officer en Bestuurder van Lunch Garden Group sedert 2010, onafhankelijk Bestuurder van QSR Belgium NV/SA en van Euro Shoe Group NV.

Piet VERCRUYSE, 69 jaar, na technische studies, in 1973 licentiaat in de rechten (magna cum laude) aan de KU Leuven. Ingeschreven aan de Balie te Brussel in 1973 was hij eveneens assistent aan de KU Leuven van 1976 tot 1979. Hij is medeoprichter van het advocatenkantoor Vercruysse & Kadaner. Hij werd ereadvocaat in 2003 en was Bestuurder van ALLFIN en ALLFIN Group tussen 2004 en 2010. Hij was Bestuurder van IMMOBEL tot eind 2018 en is thans Lid van het Investeringscomité ervan. Hij is eveneens Bestuurder van vier niet-beursgenoteerde holdingvennootschappen.

B) ACTIVITEITENVERSLAG

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in september en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2018 vergaderde de Raad vijf keer.

B. DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

A) HET AUDIT- & FINANCIËEL COMITÉ

Het Audit- & Financieel Comité heeft minstens de volgende taken:

- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de Externe Auditor;
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- indien er een interne audit bestaat, monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid; en
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de Externe Auditor waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap (artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen).

Het Charter bepaalt dat het Audit- & Financieel Comité ten minste drie leden telt, die allen niet-uitvoerende Bestuurders zijn en waarvan een meerderheid onafhankelijke Bestuurders zijn. Minstens één lid beschikt over de nodige deskundigheid inzake boekhouding en audit. Sedert het in voege treden van de Wet van 7 december 2016 wordt de Voorzitter van het Audit- & Financieel Comité door de Raad van Bestuur zelf aangewezen. Deze mag niet de Voorzitter van de Raad hemzelf zijn.

De Raad van Bestuur vergewist zich ervan dat het Audit- & Financieel Comité over voldoende relevante deskundigheid beschikt, met name op het gebied van boekhouding, audit en financiële aangelegenheden, opdat het zijn rol effectief kan vervullen.

SAMENSTELLING:

Pierre NOTHOMB, Voorzitter,

Karin KOKS - van der SLUIJS, en

Michèle SIOEN¹⁰, Leden.

In 2018, vergaderde het Audit- & Financieel Comité vier keer, op verzoek van haar Voorzitter.

B) HET BEZOLDIGINGSCOMITÉ

Het Bezoldigingscomité heeft als opdracht:

- het formuleren van voorstellen aan de Raad van Bestuur omtrent:
 - het bezoldigingsbeleid voor niet-uitvoerende Bestuurders en Leden van het Uitvoerend Comité en, in voorkomend geval, aangaande de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders; en
 - de bezoldiging van de Bestuurders en de Leden van het Uitvoerend Comité, met inbegrip van variabele bezoldiging en lange termijn incentives, al dan niet gebonden aan aandelen, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten en over regelingen inzake vroegtijdige beëindigingen, in voorkomend geval, de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur aan de aandeelhouders dienen te worden voorgelegd.
- het voorleggen van een bezoldigingsverslag aan de Raad van Bestuur (zie bijlage); en
- het toelichten van het bezoldigingsverslag op de Gewone Algemene Vergadering van aandeelhouders.

Het Bezoldigingscomité bestaat uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders. Minstens een meerderheid van de Leden van dit comité zijn onafhankelijke Bestuurders die beschikken over de nodige deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid.

Een niet-uitvoerende Bestuurder zit het Bezoldigingscomité voor.

SAMENSTELLING:

Astrid DE LATHAUWER, Voorzitster,

Annick VAN OVERSTRAETEN , en

Pierre NOTHOMB¹¹, Leden.

In 2018, vergaderde het Bezoldigingscomité vier keer, op verzoek van haar Voorzitster.

¹⁰ Lid sedert 1 januari 2019, ter vervanging van dhr. Piet VERCRUYSE.

¹¹ Lid sedert 1 januari 2019, ter vervanging van dhr. Piet VERCRUYSE.

C) HET BENOEMINGSCOMITÉ

De opdracht van het Benoemingscomité bestaat uit:

- het opstellen van procedures voor de benoeming van de Leden van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer en de andere Leden van het Uitvoerend Comité;
- het periodiek evalueren van de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur en het doen van aanbevelingen aan de Raad van bestuur aangaande wijzigingen ter zake;
- het zoeken van kandidaten en deze ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur voordragen indien er openstaande vacatures zijn;
- het garanderen van een objectief en professioneel verloop van het benoemings- en herbenoemingsproces ;
- het adviseren over voorstellen tot benoeming die afkomstig zijn van aandeelhouders; en
- het naar behoren in overweging nemen van kwesties inzake opvolgingsplanning.

Het Benoemingscomité bestaat uit een meerderheid van onafhankelijke niet-uitvoerende Bestuurders.

De Voorzitter van de Raad van Bestuur zit het Benoemingscomité voor. De Voorzitter mag aanwezig zijn maar mag het Benoemingscomité niet voorzitten wanneer de benoeming van zijn of haar opvolger wordt besproken.

SAMENSTELLING:

Marnix GALLE , Voorzitter,
Astrid DE LATHAUWER , en
Annick VAN OVERSTRAETEN , Leden.

In 2018, vergaderde het Benoemingscomité drie keer, op verzoek van haar Voorzitter.

D) HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het Investeringscomité is belast met:

- het uitstippelen van doeleinden, beleidslijnen en strategieën voor de vastgoedinvesteringen van de Vennootschap; en
- het controleren van de lopende projecten wanneer deze projecten een substantieel deel uitmaken van de portfolio van de Vennootschap en wanneer het Uitvoerend Management een project heeft aangemerkt als aanzienlijk afwijkend van de koers van het originele businessplan.

De Raad van Bestuur komt in principe vier keer per jaar samen wat niet toelaat om investeringsbeslissingen te nemen in lijn met de verwachtingen van de sector. Om die reden delegeert de Raad van Bestuur de bevoegdheid om aankopen te doen aan het Uitvoerend Comité voor alle investeringen tot 40 MEUR per project, inclusief aankoopprijs en totale ontwikkelingskosten (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) o.b.v. de voorgestelde haalbaarheidsstudies, rekening houdend met het aandeel van de Vennootschap voor projecten in partnerschap. Dit betekent dat het Uitvoerend Comité, naar eigen goeddunken, eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs 40 MEUR niet overschrijdt kan aankopen tot 40 MEUR, zonder voorafgaandelijke toestemming van het Investeringscomité of van de Raad van Bestuur. Zowel het Investeringscomité als de Raad van Bestuur zullen de aankoopbeslissing ratificeren op hun eerstvolgende vergadering.

Verder delegeert de Raad van Bestuur de bevoegdheid om aankopen te doen aan het Investeringscomité voor alle investeringen tot 140 MEUR, inclusief aankoopprijs en totale ontwikkelingskosten (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) o.b.v. de voorgestelde haalbaarheidsstudies, rekening houdend met het aandeel van de Vennootschap voor projecten in partnerschap. Dit betekent dat het Investeringscomité, naar eigen goeddunken, het Uitvoerend Comité volmacht kan verlenen om eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs 140 MEUR niet overschrijdt aan te kopen tot 140 MEUR per project, zonder voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur zal de aankoopbeslissing ratificeren op haar eerstvolgende vergadering.

Alle investeringsprocesessen moeten gebaseerd zijn op uitgebreid onderzoek, inclusief een haalbaarheidsstudie.

Het Investeringscomité bestaat uit minstens vier Leden, waaronder de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer.

SAMENSTELLING:

Alexander HODAC, Voorzitter,
Marnix GALLE,
Karin KOKS – van der SLUIJS ,
Sophie LAMBRIGHS¹², en
Piet VERCROYSE, Leden.

¹² Lid tot 21 november 2018.

In 2018, vergaderde het Investeringscomité tien keer, op verzoek van haar Voorzitter.

C. HET UITVOEREND COMITÉ

Het Uitvoerend Comité van de Vennootschap bestaat uit de Uitvoerende Voorzitter, de Chief Executive Officer en de Leden van het Uitvoerend Comité. Het is hoofdzakelijk belast met:

- het onderzoek, de bepaling en de voorbereiding, onder leiding van de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer, van de strategische voorstellen en opties die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van de Vennootschap. Deze verantwoordelijkheid omvat voornamelijk (i) de strategische planning waaronder inbegrepen een analyse van de strategieën, de activiteitsplannen en de budgetten die de departementen van de Vennootschap voorleggen; en (ii) de opmaak van het plan en de budgetten van de Vennootschap om ze voor te stellen aan, te doen bespreken en goedkeuren door de Raad van Bestuur;
- de controle van de ontwikkelingen van de Vennootschap, door de naleving van de haalbaarheid, van de termijnen en van de kwaliteit van de projecten na te gaan, waarbij wordt gelet op de handhaving of de verbetering van de kwaliteitsnormen van de Groep;
- het voorleggen van een volledige, tijdige, betrouwbare en accurate voorbereiding van de financiële staten aan de Raad van Bestuur, in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en het beleid van de Vennootschap;
- de voorbereiding van de openbaarmaking van de jaarrekening en andere materiële financiële en niet-financiële informatie van de onderneming;
- het voorstellen van de financiële strategie aan de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de prestaties van de departementen van de Vennootschap in overeenstemming met hun strategische doelstellingen, plannen en budgetten; en
- het uitwerken en uitvoeren van de beleidslijnen van de Vennootschap waarvan de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer van mening zijn dat ze tot de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité behoren.

SAMENSTELLING (per 31 december 2018):

Alexander HODAC, Voorzitter,
Marnix GALLE,
Karel BREDA¹³, Chief Financial Officer, en
Adel YAHIA, Chief Development Officer, Leden.

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

De curriculum vitae van de Leden van het Uitvoerend Comité in functie (met uitzondering van diegene van Marnix GALLE en Alexander HODAC, hoger opgenomen) kunnen als volgt worden samengevat:

Karel BREDA, 43 jaar, was, alvorens op 1 augustus 2018 IMMOBEL te vervoegen, Managing Director Midden-Oosten, Zuid en Centraal Azië en Turkije voor Engie Solar gebaseerd in Dubai en India. Na zijn studies Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en het behalen van een MBA aan de University of Chicago, Booth School of Business, begon hij zijn professionele loopbaan in 1999 met het ontwikkelen van een aantal internet start-ups in Europa. In 2002 vervoegde hij GDF Suez (nu Engie) waar hij verschillende leidinggevende posities aanhield in M&A en Project Finance in Europa, Zuid Azië, het Midden-Oosten en Afrika. Vervolgens in 2011 werd hij gepromoveerd tot Chief Financial Officer voor de regio Zuid Azië, Midden-Oosten en Afrika gebaseerd in Dubai en in 2014 voor Engie E&P in Nederland.

Adel YAHIA, 40 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd in december 2017 met het oog op de leiding van de departementen Ontwikkeling, Technical, Verkoop en Verkavelingen. Hij werkte bij AG Real Estate sinds 2015 als Departementshoofd van het Residentieel departement alsook in de hoedanigheid van co-Head of Development. Tussen 2010 en 2015 werkte hij voor Matexi als verantwoordelijke voor verschillende business units. Hij begon zijn carrière in 2004 als vastgoedontwikkelaar en werkte eveneens in real estate investment banking. Na zijn rechtendiploma aan de KU Leuven te hebben behaald, alsook een Master in General Management (PUB) aan de Vlerick Management School, studeerde hij in 2006 af als Master in Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) aan de KU Leuven. In 2014 voltooide hij de opleiding “Executive Program in Real Estate” aan de Solvay Business School (ULB). Sedert 2010 is hij eveneens lector aan de KU Leuven en, sedert 2015, aan de Solvay Business School.

¹³ Sedert 1 augustus 2018 ter vervanging van dhr Valéry AUTIN.

D. HET MANAGEMENT TEAM VAN DE GROEP

De Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer hebben een comité opgericht dat hen bijstaat bij de praktische implementatie van de uitvoerende bevoegdheden (het "Management Team"). De oprichting van dit Comité werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Het Management Team legt verantwoording af voor de uitoefening van zijn bevoegdheden aan de Uitvoerende Voorzitter en aan de Chief Executive Officer. Diens rol bestaat in het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook in het dagelijks beheer van de activiteiten. Het voert de beleidslijnen van IMMOBEL uit, die de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer achten deel uit te maken van diens bevoegdheden.

Onder leiding van de Uitvoerende Voorzitter en van de Chief Executive Officer,

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

SAMENSTELLING (per 31 december 2018):

Alexander HODAC¹⁴, CEO IMMOBEL, Voorzitter,

Marnix GALLE¹⁵, Uitvoerende Voorzitter,

Karel BREDA¹⁶, Chief Financial Officer,

Olivier BASTIN, CEO IMMOBEL Luxembourg,

Sophie GRULOIS¹⁷, Head of Legal Services,

Sandrine JACOBS¹⁸, Head of Marketing & Communication,

Joëlle MICHA¹⁹, Head of Corporate Affairs,

Julien MICHEL²⁰, Algemeen Directeur van IMMOBEL Frankrijk, Commercieel Vastgoed,

Rudi op 't ROODT²¹, Head of Technical Department,

Jacek WACHOWICZ, CEO IMMOBEL Poland,

Olivier XHONNEUX²², Head of Landbanking²³, en

Adel YAHIA²⁴, Chief Development Officer.

De curriculum vitae van de Leden van het Management Team in functie (met uitzondering van diegene van het Uitvoerend Comité, hoger opgenomen) kunnen als volgt worden samengevat:

Olivier BASTIN, 48 jaar, begon zijn carrière in de banksector (BACOB, 1994-1995), vooraleer zich te richten in de vastgoedsector bij Intermarché waar hij heeft bijdragen tot de uitbreiding van het merk in Wallonië (1995-1996). In 1997 trad hij in dienst van Jones Lang LaSalle, waar hij het departementshoofd zal worden van de Kantorenafdeling voor België (1997-2005) alvorens Managing Director te worden van de Luxemburgse vestiging van de groep (2005-2011). In 2010 zal hij deze functie combineren met die van Head of Capital Markets voor de Belux. Hij verliet JLL eind 2011 om ALLFIN Group te vervoegen als CEO van de Luxemburgse entiteit. Hij bezit een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (ULG, 1988-1992) en een MBA (ULG & Maastricht University, 1993-1994).

Sophie GRULOIS, 43 jaar, heeft zich aangesloten bij IMMOBEL sinds de fusie met ALLFIN Group in juni 2016; zij werkte als legal counsel bij deze laatste sinds 2013. Daarvoor werkte zij voor 2 jaar bij PwC - Financial Services & Real Estate (FSRE) en verwierf zij haar ervaring in vastgoed bij Goodman waar ze voor meer dan 7 jaar als in-house juriste werkte. Ze begon haar carrière aan de balie en werkte gedurende 2 jaar bij Freshfields. Zij behaalde haar diploma rechten aan de KUL en volgde een LL.M. in "International Business Law" aan King's College London.

Sandrine JACOBS, 44 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd in juni 2016, als gevolg van de fusie met ALLFIN Group, waar zij sinds 2015 verantwoordelijk was voor het departement Marketing & Communications. In 2007 sloot ze zich aan bij de vastgoedsector door in dienst te treden bij de beursgenoteerde ontwikkelaar Atenor Group, waar ze aan grootschalige projecten werkte. Zij creëerde voor hen de afdeling Marketing & Communications en hun corporate en projecten identity. Na het behalen van haar diploma Economische,

Politieke en Sociale Wetenschappen aan de UCL (1997), begon ze haar carrière in de reclamesector bij de agentschappen Publicis en DDB, waar zij gedurende 10 jaar verantwoordelijk was voor de grote accounts.

Joëlle MICHA, 49 jaar, begon in 2000 bij IMMOBEL als Secretaris-Generaal van de vastgoedbevak Cibix. Vervolgens, sedert 2007 Head of Corporate Affairs en Compliance Officer van IMMOBEL. Voordien werkte ze als Advocate bij Loeff Claey Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden (Bank Delen). Vervolgens werkte ze bij de CBFA (huidige FSMA) op de afdeling Toezicht op de markten. Ze is Licentiaat in de Rechten (UCL) en Licentiaat in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde het certificaat «Certified European Financial Analyst»(ABAF). Ze is eveneens Bestuurder van vennootschappen.

Julien MICHEL, 36 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd in hoedanigheid van Algemeen Directeur van IMMOBEL Frankrijk, Commercieel Vastgoed. Hij startte als projectverantwoordelijke bij Bouygues Construction in de regio Grand Est in 2007 en vergrootte zijn vaardigheden als projectleider bij Linkcity, de Franse dochteronderneming van dit vastgoedbedrijf. Daar nam hij de ontwikkeling van grootschalige kantoorgebouwen voor zijn rekening. Sinds 2015 werkte hij als directeur ontwikkelingsprojecten bij Axa Investment Managers, waar hij heel wat investeerders bijstond in de ontwikkeling van talrijke indrukwekkende projecten. Die laatste ervaring bij AXA IM liet hem toe zijn kennis van het immobiëlnproces te vervolledigen en een 360°-visie te ontwikkelen op de totstandkoming van omvangrijke projecten.

Rudi op 't ROODT, 55 jaar, startte in 2013 bij ALLFIN als Hoofd van het Technische Departement. Sinds de fusie met ALLFIN Group is hij de eindverantwoordelijke voor de technische uitvoering en de vlote afwikkeling van alle projecten van IMMOBEL, in binnen- en buitenland. Hij begon zijn carrière bij Van Roey (Algemene Aannemer), waar hij, in hoedanigheid van Project Manager, verantwoordelijk was voor de uitvoering van grote bouwprojecten (industrie, ziekenhuizen, kantoren, hotels, ...). In 1996 werd hij Bestuurder van het bedrijf Vernibouw / Eribel actief in de afwerking van gebouwen. In 2006, na meer dan 19 jaar actief in de aannemingswereld, trad hij toe tot de sector van de ontwikkelaars: eerst bij CIP en CIP Luxembourg (Project Director), en later bij Project T & T (Operationeel Directeur). Hij is Burgerlijk Ingenieur van opleiding (KUL 1987).

Jacek WACHOWICZ, 52 jaar, heeft IMMOBEL in september 2017 vervoegd in hoedanigheid als CEO van de Poolse entiteit. Na zijn studies aan de Universiteit van Warschau, begon hij zijn loopbaan bij Raiffeisen Bank in Warschau, en vervolgens Cargill in Cobham (UK). In 2007, na te hebben gewerkt bij Heitman in Londen en Warschau werd hij Managing Director bij TriGranit Development voor Polen. Daarna trad hij tijdelijk in een partnership met ALLFIN Lux met het oog op de verwerving en ontwikkeling van vastgoedactiva in Polen. Voorheen was hij eveneens als Adviseur verbonden bij Warimpex (2009-2010), alsook Chief Investment Officer en lid van de Raad van Bestuur bij GTC, (2010-2017), twee vastgoedontwikkelaars genoteerd op de beurs van Warschau. Van februari 2016 tot eind augustus 2017 was hij eveneens Bestuurder van IMMOBEL.

Olivier XHONNEUX, 47 jaar, heeft IMMOBEL in 2012 vervoegd als Operations and Project Manager om de activiteiten van de afdeling "Verkavelingen" verder te ontwikkelen. In deze context heeft hij bijgedragen om een nieuwe strategie en gerichte marketingtools voor de afdeling "Verkavelingen" te ontwikkelen. Begeesterd door onroerend goed en ruimtelijke ordening, startte hij zijn carrière bij Redevco (1996-2002) als bedrijfsjurist in het beheer en de ontwikkeling van onroerend goed om zich daarna te wijden aan de projectontwikkeling van commerciële centra voor Foruminvest (2002-2010) en vervolgens voor City Mall (2010-2012). Hij is Lid van het BIV, licentiaat in de Rechten (UCL), houder van een getuigschrift in Europees en Internationaal recht (Leiden - NL) en heeft de opleiding "Executive Programme en Immobilier" aan de Solvay Business School gevolgd.

II. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

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

Voorts definieert IFRS 7 aanvullende eisen op het gebied van het risicobeheer i.v.m. financiële instrumenten.

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

IMMOBEL hanteert een systeem voor het risicobeheer en de interne controle dat intern werd vastgelegd en gebaseerd is op het interne controlemodel "COSO²⁵".

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

²⁵ Afkorting van "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

¹⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba.

¹⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba.

¹⁶ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap KB Financial Services bvba.

¹⁷ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap SG Management bvba.

¹⁸ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Happybizz bvba.

¹⁹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap JOMI bvba.

²⁰ Sedert 29 oktober 2018.

²¹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap 2Build Consultancy bvba.

²² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Avimore bvba.

²³ Tot 28 februari 2019 inbegrepen.

²⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult bvba.

A. INTERNE CONTROLE-OMGEVING

Het element “interne controle-omgeving” steunt op volgende componenten:

A) Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap

IMMOBEL is de grootste Belgische beursgenoteerde vastgoedprojectontwikkelaar. Sinds zijn oprichting in 1863 ontwikkelt en verkoopt de Groep vernieuwende stedelijke projecten, met aandacht voor de noden van de steden en hun inwoners. Dankzij zijn intelligente strategie en zijn 200 talenten, heeft IMMOBEL zijn expertise kunnen diversifiëren in de residentiële sector, de kantoor- en retailsector, gemengde stedelijke projecten, evenals verkavelingen en de hospitalitysector. Het bedrijf behaalt een beurswaarde van meer dan 500 MEUR waardoor het zich als een van de marktleiders heeft kunnen opwerpen. IMMOBEL zet zijn pan-Europese expansie voort met een portefeuille van meer dan 820.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland) en vervult zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid door een deel van zijn winst af te staan voor de ondersteuning van goede doelen binnen de domeinen van de Gezondheid, Cultuur en Sociale Inclusie. De Groep wendt een duurzame visie aan op het vlak van stadsontwikkeling en maakt er werk van om een CO₂-efficient bedrijf te worden.

B) Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een Investeringscomité, een Audit- & Financieel Comité, een Bezoldigingscomité, een Benoemingscomité en een Uitvoerend Comité.

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

C) Een risicocultuur

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

D) De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit

IMMOBEL beschikt over een Code van Goed Gedrag die de ethische principes en integriteit die van toepassing zijn voor elke Bestuurder, maar ook voor de Leden van het Uitvoerend Comité alsook voor alle medewerkers en externe betrokkenen. Deze code heeft o.m. betrekking op de aspecten van belangenconflicten, van beroepsgeheim, van corruptie en misbruik van vennootschapsgoederen alsook van relatiegeschenken.

IMMOBEL beschikt eveneens over een Verhandelings- en Communicatiereglement, hoofdzakelijk bedoeld, onder andere, om te verzekeren dat de Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden geen misbruik maken van, noch zichzelf verdacht maken, van misbruik van bepaalde prijsgevoelige informatie (“Voorwetenschap” zoals gedefinieerd in het Reglement). Bepaalde verplichtingen worden ook opgelegd aan personen die nauw verbonden met hen zijn (zoals bepaalde verwanten of entiteiten die door hen gecontroleerd worden).

Tevens bestaat de functie van Compliance Officer.

E) Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers: een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen, maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen.
- IMMOBEL heeft een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders en van de Leden van het Uitvoerend Comité ingevoerd die beantwoordt aan de vereisten van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010. In de loop van 2016, werd er meer in het bijzonder besloten om:
 - de bezoldiging van de Bestuurders te wijzigen (goedgekeurd tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016); deze wijziging betrof enerzijds goedkeuring van het “Performance Share Plan 2017 – 2019” ten voordele van de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer, en anderzijds de herziening van de bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders voor hun functies uitgeoefend vanaf voormelde Buitengewone Algemene Vergadering; en
 - een uniformering van de principes en modaliteiten van de variabele bezoldiging te vestigen in de contracten van de, in België werkzaam zijnde, Leden van het Uitvoerend Comité.
- Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017, hebben de Aandeelhouders een eventuele uitbreiding van voormeld plan, ten voordele van andere Leden van het Uitvoerend Comité, goedgekeurd. In toepassing van dit plan, en zoals voorzien voor de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer, hebben andere Leden van het Uitvoerend Comité zich, jaarlijks, Performance Shares zien toekennen, onder bepaalde voorwaarden.

B. RISICO-ANALYSE

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

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

C. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

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

- De invoering van een stelselmatige “haalbaarheidsstudie” voor het opvolgen van de marge van het project die de controller, de ontwikkelaar, de technisch directeur, de Chief Development Officer, de Head of Technical en de CFO analyseren samen met de Uitvoerende Voorzitter en/of de Chief Executive Officer.
- Het Uitvoerend Comité mag, naar eigen goeddunken, eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) 40 MEUR niet overschrijdt aankopen, zonder voorafgaandelijke toestemming van het Investeringscomité of van de Raad van Bestuur. Verder mag het Investeringscomité, naar eigen goeddunken, het Uitvoerend Comité volmacht verlenen om eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) 140 MEUR niet overschrijdt aan te kopen, zonder voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget van de projecten vindt trimestriële plaats door het financieel departement. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt aan de beheersorganen voorgelegd.
- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de beheersorganen.
- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

D. INFORMATIE EN COMMUNICATIE

IMMOBEL gebruikt een aangepast financieel informatiemanagementsysteem. Het onderhoud en de ontwikkeling van dit systeem worden aan een partner uitbesteed.

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

De financiële afdeling van IMMOBEL blijft instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen.

De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de onderneming. De communicatie verloopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan het voltallige personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die meestal door de Uitvoerende Voorzitter/ Chief Executive Officer getekend is.

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

E. TOEZICHT EN MONITORING

Het Audit- & Financieel Comité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Voor het jaar 2018 en voorgaande, was het Audit- & Financieel Comité van mening, gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, dat geen interne auditfunctie diende te worden opgericht om hen bij deze opdracht bij te staan.

Gezien de toegenomen omvang en activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, is het Audit- & Financieel Comité van plan om in 2019 de noodzaak of niet, een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan, te evalueren.

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

III. REGLEMENTERINGEN EN PROCEDURES

A. TRANSACTIES EN ANDERE CONTRACTUELE RELATIES TUSSEN DE VENNOOTSCHAP, VERBONDEN VENNOOTSCHAPPEN INBEGREPEN, DE BESTUURDERS, DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ EN DE ANDERE MEDEWERKERS

Gedurende het boekjaar 2018, hebben er zich zulk geen transacties voorgedaan tussen IMMOBEL (verbonden vennootschappen inbegrepen) en haar Bestuurders, de Leden van haar Uitvoerend Comité of haar Medewerkers.

B. WET VAN 3 SEPTEMBER 2017 BETREFFENDE DE BEKENDMAKING VAN NIET-FINANCIËLE INFORMATIE EN INFORMATIE INZAKE DIVERSITEIT

In toepassing van de nieuwe bepalingen van voormelde Wet, vermeldt IMMOBEL dat het diversiteitsbeleid dat wordt toegepast in alle organen van de onderneming verder gaat dan het geslacht. Leeftijd en vaardigheden worden ook in aanmerking genomen.

Diversiteitsbeleid van toepassing op de Leden van de Raad van Bestuur

IMMOBEL's Corporate Governance Charter stelt dat de samenstelling van haar Raad van Bestuur garant staat voor de besluitvorming in het belang van de onderneming. Daartoe let de Raad van Bestuur op de genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, evenals op de complementariteit van vaardigheden, ervaringen en kennis. De bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen met betrekking tot genderdiversiteit worden in dit opzicht gerespecteerd.

Momenteel bestaat de Raad van Bestuur uit acht leden. Ten gevolge de naleving van de principes van deugdelijk bestuur opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2009, en meer in het bijzonder bepaling 2.1 van de Code, is hij van mening dat dit aantal klein genoeg is om effectieve besluitvorming mogelijk te maken, en voldoende uitgebreid opdat zijn Leden ervaring en kennis uit diverse disciplines delen met elkaar en dat de veranderingen in de samenstelling ervan zonder verstoring kunnen worden beheerd. De Raad van Bestuur deelt inderdaad de mening van de Europese Commissie dat diversiteit het debat voedt, de waakzaamheid bevordert en problemen in zich oproept.

Ten gevolge het diversiteitsbeleid gedurende het verslagjaar in voege bij IMMOBEL, is de verdeling binnen de samenstelling van de Raad van Bestuur als volgt (per 31 december 2018):

- Experience & (Educational) Background mix :
 - o Real Estate & Finance: 6
 - o Other (HR, Legal): 2
- Gender mix :
 - o 4 H/4 F
- Generation mix:
 - o < 50: 2
 - o > 50: 6
- Executive v. Non-Executive:
 - o Executive: 2
 - o Non-Executive: 6
- National v. Non-National:
 - o National: 7
 - o Non-national: 1
- Linguistic mix:
 - o NL: 6
 - o FR: 2.

C. DIVERSITEITSBELEID TOEGEPAST AAN ALLE MEDEWERKERS VAN DE GROEP, MET INBEGRIJ VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ EN VAN HET MANAGEMENT TEAM

IMMOBEL plaatst haar verlangen naar dialoog, voortdurende vooruitgang en het delen van "best practices" centraal in haar personeelsbeleid. Deze ambities manifesteren zich door de werving, de talentontwikkeling en het behouden van getalenteerde medewerkers met aanvullende kennis en ervaring. De IMMOBEL-medewerkers zijn de ambassadeurs van haar kernwaarden. De managementfilosofie is gebaseerd op teamwork en wederzijds vertrouwen. De diversiteit van de teams, de genderdiversiteit, de mix van talenten zijn bron van rijkdom en innovatie.

IMMOBEL beschouwt de ontwikkeling van de inzetbaarheid van haar medewerkers als een prioriteit. Het zorgt voor de motivatie en de betrokkenheid van haar medewerkers en zorgt ervoor dat ze altijd over de competentie beschikken die nodig is voor het slagen van hun opdrachten.

Met andere woorden, de HR-ambitie van IMMOBEL weerspiegelt haar beloften: het menselijk kapitaal van de Groep, rijk aan diversiteit, verbeteren en ontwikkelen door een open en innovatief personeelsbeleid te voeren en aldus kansen te creëren "Creating opportunities." voor iedereen en bouwen aan de toekomst "Building the future." , zowel voor IMMOBEL als voor haar medewerkers en klanten. Deze ambitie weerspiegelt zich in de managementcultuur van de Groep, de associatie van de medewerkers met de resultaten en de strategische doelstellingen, en de ontwikkeling van een kwaliteitsvolle sociale dialoog.

Om teamdiversiteit tot een effectieve realiteit te maken, zorgt IMMOBEL voor de naleving van het beginsel van gelijke kansen bij de toegang tot het arbeidsproces, met bijzondere aandacht voor:

- Genderdiversiteit en professionele gelijkheid: de Groep neemt initiatieven om de talenten van mannen en vrouwen aan te trekken, om de vrouwelijke van de beroepen te bevorderen, de bevordering hiervan tot vrouwen en de gelijke kansen bij de aanwerving.
- Intergenerationele diversiteit: overtuigd van de rijkdom die de ontmoeting van verschillende generaties met zich meebrengt, vertrouwt de Groep op deze diversiteit, vooral voor de overdracht van kennis en vaardigheden (aanmoediging van senioren tot de opleiding van de jongste, reverse mentoring of opleiding door afwisseling).
- Religieuze diversiteit: IMMOBEL verbindt zich ertoe dat geen enkele kandidaat of medewerker ongunstig wordt behandeld vanwege zijn religieuze overtuigingen.

Het statuut van de medewerkers (werknemer/ zelfstandige), het selectie- en promotiebeleid en de evaluatiesystemen discrimineren niet op basis van geslacht, geloof, afkomst of seksuele geaardheid. De Groep verbiedt ook elke vorm van discriminatie bij werving en promotie.

Naar aanleiding van het diversiteitsbeleid dat IMMOBEL in het verslagjaar heeft doorgevoerd, is de uitsplitsing van de operationele teams van IMMOBEL in de vier landen als volgt (per 31 december 2018):

- Gender mix (Management/ Medewerkers²⁶):
 - o Mannen: 59, als volgt opgesplits
 - Medewerkers : 50
 - (Senior) Management: 9
 - o Vrouwen: 46, als volgt opgesplitst
 - Medewerkers : 43
 - (Senior) Management: 3
- Generation mix :
 - o < 50: 86
 - o > 50: 17
- Linguistic mix:
 - o NL: 39
 - o FR: 50
 - o Autres : 16

Als onderdeel van het diversiteitsbeleid bevordert IMMOBEL verscheidenheid op alle niveaus (operationeel team, Leden van het Managementteam, Leden van het Uitvoerend Comité & Bestuurders).

D. BEOORDELING VAN DE MAATREGELEN DOOR DE VENNOOTSCHAP GENOMEN IN HET KADER VAN DE VERORDENING MARKTMISBRUIK

Het Verhandelings- en Communicatiereglement, beoogt te verzekeren dat de Bestuurders, de leidinggevenden en ander personeel van IMMOBEL en haar verbonden ondernemingen, geen misbruik maken van informatie die zij mogen hebben over IMMOBEL en die niet beschikbaar is voor andere investeerders.

Deze regels werden aangevuld met een interne nota met een overzicht van de belangrijkste verplichtingen terzake, onder meer rekening houdend met het nieuwe Reglement inzake marktmisbruik zoals in voege getreden op 3 juli 2016, om de betrokkenen bewust te maken van hun verplichtingen.

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

Deze regels omvatten onder meer:

- een verbod aan de Personen Met Leidinggevende Verantwoordelijkheden transacties te verrichten voor hun eigen rekening of voor de rekening van een derde partij die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met aandelen of schuldinstrumenten van IMMOBEL of met derivaten of met andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, gedurende een Gesloten Periode of een Verboden Periode;

²⁶ Onder deze noemer houdt men zowel rekening met loontrekkenden als met zelfstandige medewerkers in dienstverband.

- de mogelijkheid aan de Compliance Officer gegeven, zonder hiertoe te worden verplicht, een Persoon met Leidinggevende Verantwoordelijkheden toe te laten (in nader gespecificeerde gevallen), te handelen gedurende een Gesloten Periode of een Verboden Periode;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden de Compliance Officer te informeren voorafgaand aan enige transactie verricht, op eigen verantwoordelijkheid en voor eigen rekening, met betrekking tot aandelen of schuldinstrumenten van IMMOBEL of derivaten of andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, buiten de Gesloten Periodes of de Verboden Periodes;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden en de nauw met hen verbonden personen, de Compliance Officer en de FSMA te informeren van de transacties voor eigen rekening in aandelen of schuldinstrumenten van die emittenten, alsook in afgeleide of andere ermee verbonden financiële instrumenten. Deze melding moet binnen een termijn van drie werkdagen na de transactiedatum gebeuren. Zolang de som van de binnen hetzelfde kalenderjaar uitgevoerde transacties de drempel van 5.000 EUR niet overschrijdt, is de meldplicht niet van toepassing. Deze meldingsplichtige personen mogen, maar zijn niet verplicht om, IMMOBEL te machtigen om deze kennisgevingen aan de FSMA namens hen te doen. In dat geval moeten zij steeds, onverwijld en niet later dan twee werkdagen na de datum van de transactie, in kennis stellen van dergelijke transactie;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden ervoor te zorgen dat hun vermogensbeheerders, de personen die beroepsmatig transacties aangaan of verrichten namens hen of elke andere persoon die beroepsmatig transacties aangaat of verricht namens hen, niet verhandelen gedurende de Gesloten Periodes en Verboden Periodes, ook wanneer deze vermogensbeheerders gemachtigde financiële tussenpersonen zijn die handelen volgens een volledig discretionair mandaat van vermogensbeheer.

Tijdens het voorbije boekjaar werd de functie van Compliance Officer van IMMOBEL waargenomen door Mevrouw Joëlle MICHA.

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

E. GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

De Raad van Bestuur van IMMOBEL verklaart dat er, naast deze opgenomen onder Nota 27 van de Geconsolideerde Financiële Staten “Belangrijkste voorwaardelijke Activa en Verplichtingen”, geen enkele tussenkomst van enige overheidsinstantie, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure bestaat, die een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben, of zou kunnen hebben gehad in een recent verleden, op de financiële positie of rendabiliteit van de Vennootschap en dat er, naar haar weten, geen situaties of feiten zijn welke deze gouvernementele tussenkomst, proces of arbitrage zouden veroorzaken.

IV. INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

A. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van de door IMMOBEL ontvangen transparantiemeldingen, zijn de hiernavolgende aandeelhouders (sedert 29 maart 2019) de belangrijkste:

Aandeelhouders	Stemrechten	% van het totaal der aandelen ²⁷
A ³ CAPITAL nv (en een verbonden vennootschap) ²⁸ met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52	5.875.369	58,77 %
IMMOBEL sa/nv (eigen aandelen) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.214.750 ²⁹	12,15 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT nv ³⁰ met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196	4,12 %

²⁷ Op een totaal van 9.997.356 uitgegeven aandelen.

²⁸ Vennootschappen gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

²⁹ Hetzij 1.185.603 aandelen op naam en 29.147 gematerialiseerde aandelen.

³⁰ Collectief beleggingsorganisme.

Er bestaan geen bijzondere stemrechten, noch, in de mate de Vennootschap ervan op de hoogte is, overeenkomsten tussen aandeelhouders. Ingevolge een beslissing van de Raad van Bestuur werden de rechten op dividenden verbonden aan de eigen aandelen gehouden door IMMOBEL, geschorst. In toepassing van het Wetboek van Vennootschappen hebben deze aandelen geen stemrechten.

B. ELEMENTEN DIE EEN INVLOED Zouden KUNNEN HEBBEN OP EEN PUBLIEK OVERNAMEBOD OP EFFECTEN VAN DE VENNOOTSCHAP

Tijdens de Algemene Vergadering van 17 november 2016 hebben de Aandeelhouders de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van 97.000.000 EUR op de data en op de wijzen vast te stellen door de Raad van Bestuur, en dit gedurende een periode van 5 jaar, te tellen vanaf de publicatie van de machtiging in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

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

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016, werd de Raad van Bestuur gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging werd toegestaan voor een periode van drie jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging of de vervreemding van aandelen van de vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het Wetboek van Vennootschappen.

De Raad van Bestuur werd bovendien bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016, gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20 %) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20 %) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste twintig dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het W. Venn.

De regels van toepassing op de benoeming en vervanging van Bestuurders, alsook op de wijziging van Statuten van de Vennootschap zijn deze voorzien door het W. Venn., zowel als door het Corporate Governance Charter van IMMOBEL.

De clausules inzake verandering van controle opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2018, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn.

V. ANDERE TUSSENKOMENDE PERSONEN

A. COMMISSARIS

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, met het hoofdkantoor in 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. De vaste vergoeding van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren gefactureerd aan IMMOBEL NV voor het nazicht en de herziening van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening bedroegen 127 KEUR (exclusief BTW). Zijn vergoeding voor de herziening van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroeg 116 KEUR (exclusief BTW).

De totale vergoedingen die door de Commissaris en zijn netwerk in 2018 in het kader van zijn functie op het niveau van de Groep bedroegen 307 KEUR (exclusief BTW).

B. HOOFDBETAALAGENT

BNP Paribas Fortis Bank is de Hoofdbetaalagent van IMMOBEL voor een onbepaalde termijn. De bezoldiging bestaat uit een commissie, die 0,20 % van het netto-bedrag van de coupon en van de inkomsten op effecten onder vorm van effectenrekening (excl. BTW) bedraagt.

AHO Consulting bvba
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Gedelegeerd Bestuurder

A³ Management bvba
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

BEZOLDIGINGSVERSLAG



I. PROCEDURE IN HET JAAR 2018 TOEGEPAST OM HET BEZOLDIGINGSBELEID UIT TE WERKEN

A. VAN DE BESTUURDERS

In 2018 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobelgroup.com).

- Het Bezoldigingscomité doet gedetailleerde voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de bezoldiging van de Bestuurders.
- De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt vervolgens de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de gebruiken van de markt. Deze bezoldiging omvat een vaste basisbezoldiging evenals een variabele bezoldiging voor de deelname aan de vergaderingen van de Raad van Bestuur of evenals aan deze van één of meer Comités die de Raad van Bestuur oprichtte of voor elk voorzitterschap van een Comité.

Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen noch jaarbonus, noch aandelenopties, noch enige deelneming in pensioenplannen. Ze hebben geen recht op enige vergoeding wanneer hun mandaat ten einde komt.

Geen enkele wijziging werd aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders in 2018.

B. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

In 2018 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobelgroup.com).

De Raad van Bestuur keurt, op aanbeveling van het Benoemingscomité, de voorstellen goed voor de aanstelling van de Leden van het Uitvoerend Comité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL worden jaarlijks herzien en zijn dusdanig dat gekwalificeerde en deskundige professionals aangetrokken, behouden en gemotiveerd kunnen worden, rekening houdend met de aard en de draagwijdte van hun individuele verantwoordelijkheden.

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties. De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging aan de Leden van het Uitvoerend Comité behoort toe aan de Raad van Bestuur (na evaluatie van de prestaties met het oog op de vooropgestelde doelstellingen/prestatiecriteria). Op initiatief van het Bezoldigingscomité analyseert de Raad van Bestuur de competitiviteit van de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

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

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

Er werd geen wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Uitvoerend Comité in 2018.

II. INDIVIDUELE BEZOLDIGING EN PROCEDURE TOEGEPAST IN 2018 VOOR DE BEPALING ERVAN

A. VAN DE UITVOEREND VOORZITTER

Het Corporate Governance Charter van IMMOBEL bepaalt dat de Raad van Bestuur onder zijn Leden een Voorzitter aanduidt. De Raad van Bestuur benoemt de Voorzitter op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De bezoldiging van de Voorzitter van de Raad bedraagt 50.000 EUR per jaar (exclusief BTW), voor diens niet-uitvoerende functies, waaronder o.m.:

- de leiding van de Raad van Bestuur. Hij neemt de nodige maatregelen voor de totstandkoming van een klimaat van vertrouwen binnen de Raad van Bestuur dat bijdraagt tot open discussies, opbouwende kritiek en steun voor de besluiten van de Raad van Bestuur; in dit kader is hij eveneens belast
 - toe te zien dat
 - de Bestuurders accurate, tijdige en duidelijke informatie ontvangen vóór de vergaderingen, en indien nodig, tussen de vergaderingen in;
 - alle Bestuurders met kennis van zaken kunnen bijdragen tot de besprekingen in de Raad van Bestuur en dat er voldoende tijd is voor beschouwing en discussie alvorens tot een besluit te komen;
 - de nieuwe Bestuurders en de Leden van de specifieke Comités zo nodig, en op hun verzoek, een gepaste vorming krijgen die ze in staat stelt om doeltreffend bij te dragen tot de werkzaamheden van de Raad van Bestuur en van de verschillende Comités;
 - na overleg met de Chief Executive Officer – de agenda van de vergaderingen van de Raad van Bestuur vast te stellen en erop toe te zien dat de procedures met betrekking tot de voorbereiding, beraadslaging, goedkeuring van resoluties en uitvoering van besluiten correct verlopen. De notulen van de vergadering geven een samenvatting van de besprekingen, specificeren de besluiten die werden genomen en maken melding van het eventuele voorbehoud van bepaalde Bestuurders;
- de efficiënte interactie stimuleren tussen de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Comité.

Naast zijn bestuurdersrol als Voorzitter van de Raad, is hij, in zijn hoedanigheid als Uitvoerend Voorzitter, belast met de leiding over en toezicht op (i) het opmaken van de strategie van Vastgoedontwikkeling binnen de krijtlijnen vastgesteld door de Raad van Bestuur en (ii) samen met de Chief Executive Officer, de departementen “Development”, “Technical” en “Marketing & Communication”.

Op voorstel van een externe onafhankelijke expert, heeft de Raad van Bestuur besloten de volgende bezoldigingen toe te kennen aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur, voor de uitoefening van zijn uitvoerende functies binnen de Vennootschap:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 325.000 EUR (maandelijks betaalbaar);
- een variabele vergoeding “Short Term Incentive”: indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100 %, zal de variabele bezoldiging 50 % van de vaste bezoldiging, bedragen (verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80 % - 20 % in 2018);
- een “Long Term Incentive”: “Performance Share Plan 2017 - 2019” goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V.).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen (“Return on Equity”) als kwantitatief criterium (80% van de totale variabele bezoldiging op 100 % score), zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Anderzijds zijn de kwalitatieve criteria (20 % van de totale variabele bezoldiging op 100 % score) (met een gelijke verhouding voor ieder ervan – 1 0%):

- Interne organisatie – met inbegrip van algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar aan alle Leden van het Uitvoerend Comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke zijn geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid;
- Acquisities van nieuwe projecten.

Het Bezoldigingscomité oordeelt of aan de vooropgestelde prestatiecriteria werd voldaan. Uiteindelijk zal de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders zich dienen uit te spreken over het Bezoldigingsverslag, en dit al dan niet goed te keuren.

B. VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Op voorstel van een externe onafhankelijke expert, omvat de bezoldiging van de Chief Executive Officer:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 325.000 EUR (maandelijks betaalbaar);
- een variabele vergoeding “Short Term Incentive”: indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100 %: zal de variabele bezoldiging 50 % bedragen van de vaste bezoldiging (verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80 % - 20 % in 2018);
- een “Long Term Incentive”: “Performance Share Plan 2017 - 2019” goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V. hierna).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen (“Return on Equity”) als kwantitatief criterium (80 % van de totale variabele bezoldiging op 100 % score), zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Anderzijds zijn de kwalitatieve criteria (20 % van de totale variabele bezoldiging op 100% score) (met een gelijke verhouding voor ieder ervan – 10 %):

- Interne organisatie – met inbegrip van algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar aan alle Leden van het Uitvoerend Comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke zijn geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid;
- Acquisities van nieuwe projecten.

Het Bezoldigingscomité oordeelt of aan de vooropgestelde prestatiecriteria werd voldaan. Uiteindelijk zal de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders zich dienen uit te spreken over het Bezoldigingsverslag, en dit al dan niet goed te keuren.

C. VAN DE NIET UITVOERENDE BESTUURDERS

U vindt hierna de samenvattende tabel met de in voege zijnde bezoldigingen:

	Geschatte frequentie van de vergaderingen	Bezoldiging & zitpenningen
Raad van Bestuur	4	Voorzitter = 50.000 EUR (jaarlijks forfait) Bestuurder: • 14.000 EUR (jaarlijks forfait) • 2.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Audit- en Financieel Comité	4	Voorzitter : • 3.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering Leden : • 2.100 EUR/fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Investeringscomité	4 (+ 6 – indien nodig,per telefoon)	Voorzitter = CEO - Nihil Leden : • 2.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Benoemingscomité	2	Voorzitter = Nihil Leden : • 1.050 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering
Bezoldigingscomité	3	Voorzitter : • 1.200 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering Leden : • 1.050 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering

De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun internationale reis- en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comités. De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de verantwoordelijkheden te dekken die de Leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen.

D. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité en de kwantitatieve en kwalitatieve criteria van hun variabele bezoldiging worden bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité en op voorstel van de Uitvoerend Voorzitter en van de Chief Executive Offiver.

III. BEDRAG VAN DE IN 2018 TOEGEKENDE BEZOLDIGINGEN EN ANDERE RECHTSTREEKSE OF ONRECHTSTREEKSE VOORDELEN, AAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS EN AAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD, IN DE UITOEFENING VAN ZIJN NIET-UITVOERENDE FUNCTIES

De individuele bedragen van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de niet-uitvoerende Bestuurders en aan de Voorzitter van de Raad in de uitoefening van zijn niet-uitvoerende functies, voor het boekjaar 2018, worden vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn, desgevallend, brutobedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	Aanwezigheden					Basisbezoldiging (excl. BTW)
	RvB	AFC	BzC	BnC	IC	
A ³ MANAGEMENT bvba ¹	4	4	3	3	10	50.000
ADL Comm.V ²	4		3	2		27.050
ARFIN sprl ³	5	4	1	1	1	39.000
ZOU2 sprl ⁴	4				7	29.227
Piet VERCRUYSE	5	4	4		10	49.175
A.V.O.-MANAGEMENT bvba ⁵	5		4	3		30.800
Karin KOKS-van der SLUIJS	5	4			10	45.500
TOTALE BRUTO BEZOLDIGING						270.752

IV. BEZOLDIGING VAN DE UITVOEREND VOORZITTER, VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN VAN DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2018

A. DE PRINCIPES EN HET VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING EN PRESTATIES

Uitgezonderd deze van de Chief Development Officer, wordt de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, zoals hierboven in detail opgenomen), opgesplitst in een vast deel, een variabel deel STI ("Short Term Incentive") en een variabel deel LTI ("Long Term Incentive").

Het variabel deel STI omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen;
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging in functie van de algemene criteria van toepassing op alle Leden van het Uitvoerend Comité. Deze algemene criteria zijn:
 - "Sense of urgency and optimal management of priorities;
 - Respecting general/ internal deadlines ;
 - Ownership of the projects;
 - Added-value business partner for other departments;
 - People Management/ Teamwork;
 - Leadership."
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Uitvoerend Comité individueel dienen te bereiken tijdens het betrokken boekjaar.

Voor wat betreft het variabel deel LTI, zijn de belangrijkste bepalingen van het IMMOBEL Performance Share Plan hierna opgenomen:

"Under this plan, you will receive a conditional grant of shares ("Performance Shares") that vest at the end of the Performance Period, subject to and upon realization of the Performance Conditions.

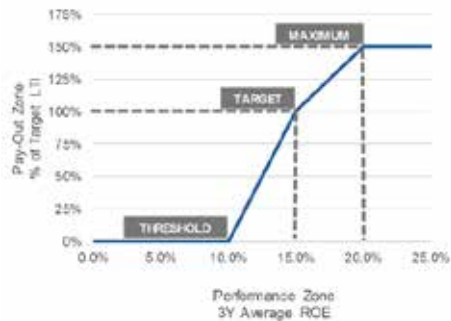
Performance Conditions

The Performance Shares granted will become unconditional / will vest following a Performance Period / vesting period of three full calendar years, conditional to the achievement of two Performance Conditions which are equally weighted:

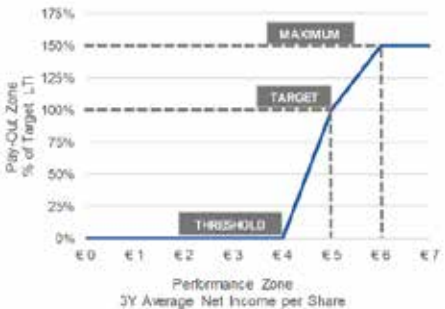
- 3Y Average Return on Equity (ROE) at IMMOBEL Group level
- 3Y Average Net Income per Share at IMMOBEL Group level (excluding Treasury Shares)

The precise vesting level of the Performance Shares will depend upon the actual achievement level of the Performance Conditions:

3Y Average ROE		
Performance		Pay-Out % of Target
≤ Threshold	3Y Average ROE ≤ 10%	0%
At Target	3Y Average ROE = 15%	100%
≥ Maximum	3Y Average ROE ≥ 20%	150%



3Y Average Net Income per Share		
Performance		Pay-Out % of Target
≤ Threshold	3Y Average Net Income per Share ≤ € 4	0%
At Target	3Y Average Net Income per Share = € 5	100%
≥ Maximum	3Y Average Net Income per Share ≥ € 6	150%



Performance Period

The achievement of the Performance Conditions will be determined over a three-full calendar year Performance Period, i.e. January 1st, 2017 – December 31st, 2019.

Dividends

Upon vesting, you will not receive the value of the dividends relating to the previous three years with respect to the Performance Shares vested.

Vesting

The Performance Shares granted under the Plan will vest at the end of the Performance Period, subject to and upon realization of the Performance Conditions. Performance Shares that do not become vested are forfeited and lapse. In addition, good leaver / bad leaver provisions apply in case of termination of the management services agreement entered into between the Member of the Executive Committee and IMMOBEL during the Performance Period."

B. HET RELATIEVE BELANG VAN DE VERSCHILLENDE BESTANDDELEN VAN DE BEZOLDIGING

Voor sommige Leden van het Uitvoerend Comité, bedraagt de verhouding, in vergelijking tot de variabele totale bezoldiging, 80 % voor de kwantitatieve aspecten en 20 % voor de kwalitatieve aspecten; voor de andere Leden is de verhouding 50 % - 50 %.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2018 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2018, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, 20,91 % van de totale basisbezoldiging voor 2018 (met uitzondering van deze van de Uitvoerend Voorzitter en van de Chief Executive Officer, zoals hierboven in detail opgenomen).

De variabele bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter, van de Chief Executive Officer en van andere Leden van het Uitvoerend Comité bedraagt meer dan 25 % van hun respectieve jaarlijkse bezoldiging. Ingevolge de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 werd uitdrukkelijk voorzien in artikel 16 van de statuten, dat de Vennootschap kan afwijken van de bepalingen van artikel 520ter, alinea 1 en 2 en van artikel 525 laatste alinea van het Wetboek van Vennootschappen voor ieder persoon die valt binnen het toepassingsgebied van deze bepalingen. Aldus wordt hun variabele vergoeding niet gespreid in de tijd.

IMMOBEL heeft een lange termijn incentive plan ingevoerd voor de Uitvoerend Voorzitter, de Chief Executive Officer en andere Leden van het Uitvoerend Comité (zoals hieronder gedetailleerd).

¹ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Marnix GALLE.

² Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Astrid DE LATHAUWER.

³ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Pierre NOTHOMB.

⁴ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Sophie LAMBRIGHTS tot 21 november 2018.

⁵ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Annick van OVERSTRAETEN.

V. BEZOLDIGINGEN EN ANDERE VOORDELEN, DIE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS WORDEN TOEGEKEND AAN DE UITVOEREND VOORZITTER, AAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN AAN DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

(01.01.2018-31.12.2018)	Uitvoerend Voorzitter	CEO	Uitvoerend Comité ⁶
Basisbezoldiging	325.000	325.000	1.279.402 ⁷
Variabele bezoldiging STI ⁸	254.638	254.638	267.500 ⁹
Variabele bezoldiging LTI ¹⁰	1.477 aandelen	1.477 aandelen	1.052 aandelen ¹¹
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil	Nihil
Andere	25.000 ¹²	Nihil	1.246 ¹³

De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen “Short Term Incentive” zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de Raad van Bestuur van maart 2019 dewelke de Jaarrekening per 31 december 2018 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van mei 2019.

Herinnerd wordt dat de Aandeelhouders op datum van 17 november 2016 en van 24 mei 2017 hebben besloten een performance share plan “Performance Share Plan 2017-2019” goed te keuren. Dit plan biedt jaarlijks aan, onder bepaalde voorwaarden, aandelen aan de Uitvoerend Voorzitter, aan de Chief Executive Officer en aan andere Leden van het Uitvoerend Comité. De gratis aan de begunstigden aangeboden Performance Shares zullen definitief verworven worden na afloop van een periode van drie volledige kalenderjaren, onder voorwaarde van het bereiken van de vooropgestelde prestatiedoelen, gebaseerd op het driejaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook het driejaarlijkse gemiddelde netto-inkomen per aandeel (uitgezonderd de eigen aandelen). Deze Performance Shares zijn gewone aandelen en houden dezelfde rechten in als de bestaande aandelen. De objectieven worden jaarlijks vastgesteld door de Raad van Bestuur, in lijn met de strategie van de Vennootschap.

De precieze mate waarin de Performance Shares definitief verworven worden, zal afhankelijk zijn van het werkelijk bereikte prestatieniveau van de objectieven:

- geen enkele definitieve verwerving indien de werkelijke prestatie lager is of gelijk aan het vastgelegde minimum;
- de volledige verwezenlijking van de objectieven zal leiden tot een toekenning van 100 % van de voorziene Performance Shares;
- een maximale definitieve verwerving van 150 % van de toegekende Performance Shares indien de werkelijke prestaties gelijk zijn aan, of hoger zijn dan het overeengekomen maximum;
- tussen deze waarden, zal de definitieve verwerving proportioneel zijn.

Op het ogenblik van de definitieve verwerving, zullen de begunstigden de waarde van de dividenden over de laatste drie jaar waarop de verworven Performance Shares betrekking hebben, niet ontvangen.

In toepassing van voormeld plan, vindt er één toekenning van Performance Shares plaats in elk van de jaren 2017 tot en met 2019, en het totale aantal toe te kennen Performance Shares, aan de Uitvoerend Voorzitter en aan de Chief Executive Officer, zal, per jaar, 25 % als ‘target’ van de jaarlijkse bezoldiging bedragen, en 10 % of 15 % voor bepaalde andere Leden van het Uitvoerend Comité.

In 2018 werden in totaal 4.406¹⁴ aandelen toegekend, onder voorwaarde van het bereiken van de prestatiedoelen aan 100 %, als volgt opgesplitst:

Uitvoerend Voorzitter :	1.477 Performance Shares.
Chief Executive Officer :	1.477 Performance Shares.
Chief Financial Officer ¹⁵ :	233 Performance Shares.
Chief Financial Officer ¹⁶ :	205 Performance Shares.
Head of Technical Department	614 Performance Shares
Head of Project Structuring & Financing	400 Performance Shares ¹⁷

De Performance Shares die onder het Plan worden toegekend, worden onvoorwaardelijk aan het einde van de Prestatieperiode, afhankelijk van de realisatie van de Prestatievoorwaarden. Als gevolg hiervan werden er in 2018 nog geen opties uitgeoefend.

In 2019 zullen in totaal 3.746 aandelen worden toegekend, onder voorwaarde van het bereiken van de prestatiedoelen aan 100 %, als volgt verdeeld (op basis van de waarde van het IMMOBEL-aandeel per 2 januari 2019):

Uitvoerend Voorzitter:	1.606 Performance Shares.
Chief Executive Officer:	1.606 Performance Shares.
Chief Financial Officer	534 Performance Shares.

VI. BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

Het Corporate Governance Charter voorziet dat de Raad van Bestuur regelmatig zijn eigen prestaties en deze van zijn Comités, evenals de doeltreffendheid van de bestuursstructuur van IMMOBEL, met inbegrip van het aantal, de rol en de verantwoordelijkheden van de verschillende Comités die door de Raad van Bestuur werden opgericht, onderzoekt en beoordeelt, onder leiding van zijn Voorzitter.

De interactie tussen de niet-uitvoerende Bestuurders en het Uitvoerend Management werd gedurende het jaar 2018 geëvalueerd.

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

Elk jaar legt de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, de doelstellingen van de Uitvoerend Voorzitter en van de Chief Executive Officer voor het komende boekjaar vast en beoordeelt hun prestaties over de voorbije periode, overeenkomstig de bestaande procedure. Deze beoordeling van de prestaties dient ook voor de bepaling van het variabele deel van hun jaarlijkse bezoldiging.

VII. AANTAL EN BELANGRIJKSTE KENMERKEN VAN DE (OPTIES OP) AANDELEN/WARRANTS – “INCENTIVES”

De Aandeelhouders hebben op 17 november 2016 en 24 mei 2017 een performance share plan (“Performance Share Plan 2017-2019”) goedgekeurd, ten voordele van de Uitvoerend Voorzitter, de Chief Executive Officer en andere Leden van het Uitvoerend Comité, voor de boekjaren 2017, 2018 en 2019 (cfr. de details van de voorwaarden en van de betrokken Aandelen supra).

Zoals reeds vermeld zijn de Performance Shares van het type “gewone aandelen”, en kennen zij de rechthebbenden dezelfde rechten toe als deze van de bestaande aandelen, zonder recht op dividenden voor het verleden.

VIII. INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN

Voor zover als nodig, wordt eraan herinnerd dat het bezoldigingsbeleid in de loop van de jaren 2016 en 2017 herzien werd voor de komende jaren (cfr. supra, punt II.).

⁶ Zie samenstelling van het Uitvoerend Comité supra.

⁷ Met inbegrip van de bedragen betaald aan dhr Valéry AUTIN, aan Mw. Hilde DE VALCK en aan dhr. Rudi op ‘t ROODT, en/of hun respectieve vennootschappen.

⁸ Met betrekking tot 2018, maar betaalbaar in 2019.

⁹ Met inbegrip van de bedragen betaald aan dhr Rudi op ‘t ROODT en/of zijn vennootschap, tot 30 juni 2018 inbegrepen.

¹⁰ Met betrekking tot 2018.

¹¹ Met inbegrip van de aandelen toegekend aan dhr Valéry AUTIN en aan dhr Rudi op ‘t ROODT, en/of hun respectieve vennootschappen, tot respectievelijk 31 juli 2018 en 30 juni 2018 inbegrepen.

¹² Dit bedrag vertegenwoordigt een tegemoetkoming in de kosten van een wagen.

¹³ Dit bedrag vertegenwoordigt terugbetalingen van gsm-onkosten.

¹⁴ Waarvan 400 werden vernietigd ten gevolge de ondertekening van een verbrekingsovereenkomst (dading) met Mw. Hilde DE VALCK en haar vennootschap.

¹⁵ Tot en met 31 juli 2018, dhr Valéry AUTIN, permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Val U Invest bvba.

¹⁶ Sedert 1 augustus 2018, dhr Karel BREDA, permanent vertegenwoordiger van de vennootschap KB Financial Services bvba.

¹⁷ Plan vernietigd ten gevolge de ondertekening van een “verbrekingsovereenkomst”.

IX. BELANGRIJKSTE CONTRACTUELE BEPALINGEN IN VERBAND MET DE AANWERVING EN HET VERTREK BIJ IMMOBEL EN/OF EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP, DE BEPALINGEN INZAKE DE BEZOLDIGING BIJ VERVROEGD VERTREK INBEGREPEN

A. AANWERVING

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

B. VERTREK

De vergoeding door IMMOBEL eventueel verschuldigd aan een Lid van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurder bij de beëindiging van zijn dienstverleningscontract, is afhankelijk van de voorwaarden van de betrokken overeenkomst, zoals hierna vermeld, desgevallend verhoogd met een deel van de variabele bezoldiging van het Lid van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurder, gekoppeld aan de resultaten van IMMOBEL.

De lijst hierna geeft een overzicht van de opzegtermijnen of van de compenserende opzegvergoeding die IMMOBEL verschuldigd is ingevolge de verbreking van de contracten met de volgende leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders, werkzaam binnen IMMOBEL per 31 december 2018:

Marnix Galle	: 12 maanden
Alexander Hodac	: 6 maanden
Karel Breda	: 6 maanden
Adel Yahia	: 3 maanden ¹⁸

Hierna volgt een overzicht van de opzegtermijnen of van de compenserende opzegvergoeding die IMMOBEL effectief betaald heeft ingevolge de verbreking van de contracten met de volgende Leden van het Uitvoerend Comité:

Valéry Autin	: 4 maanden ¹⁹
Hilde De Valck	: 6 maanden ²⁰ .

Voor zover als nodig, wordt benadrukt dat de verbrekingsvergoedingen werden onderhandeld en vervolgens uitbetaald rekeninghoudend met minstens de bestaande contractuele bedingen.

C. TERUGVORDERINGSRECHT

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, uitgezonderd in het hogervermeld Performance Share Plan hetwelk in een Claw Back-clausule voorziet. Zoals hierboven reeds opgenomen (punt V.), heeft de Raad van Bestuur besloten dat de variabele vergoedingen “Short Term Incentive” zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders na de Raad van Bestuur van 29 maart 2019 die de Jaarrekening per 31 december 2018 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van mei 2019.

ADL Comm.V
Voorzitter van het Bezoldigingscomité
(vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer)

A³ Management bvba
Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur
(vertegenwoordigd door Marnix Galle)

¹⁸ Echter, contractueel tot december 2019, bedraagt de compenserende opzegvergoeding 12 maanden.
¹⁹ Te vervolledigen met 16.833 EUR.
²⁰ Te vervolledigen met 115.000 EUR, per slot van alle rekening.

GECONSOLIDEERDE
STATEN en STATUTAIRE
JAARREKENING



I. GECONSOLIDEERDE STATEN	64
A. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)	64
B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	65
C. GECONSOLIDEERD KASTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)	66
D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR)	67
E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN	68
1) ALGEMENE INFORMATIE	68
2) IFRS-CONFORMITEITVERKLARING	68
3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN	71
4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN	71
5) VREEMDE MUNTEN	72
6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	73
7) MATERIËLE VASTE ACTIVA	73
8) VASTGOEDBELEGGINGEN	73
9) LEASECONTRACTEN	73
10) FINANCIËLE INSTRUMENTEN	74
11) VOORRADEN	76
12) VOORZIENINGEN	76
13) PERSONEELSBELONINGEN	76
14) INVESTERINGSSUBSIDIES	76
15) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN	77
16) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA	78
17) BELASTINGEN	78
18) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN	78
19) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN	78
20) TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN	79
21) GESEGMENTEERDE INFORMATIE	79
F. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR)	79
1) SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR	79
2) OMZET	82
3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	83
4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET	83
5) KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE	84
6) ADMINISTRATIEKOSTEN	84
7) JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	85
8) FINANCIËEL RESULTAAT	85
9) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	86
10) RESULTAAT PER AANDEEL	86
11) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	87
12) MATERIËLE VASTE ACTIVA	87
13) VASTGOEDBELEGGINGEN	88
14) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	88
15) UITGESTELDE BELASTINGEN	93
16) VOORRADEN	94
17) HANDELSVORDERINGEN	95
18) CONTRACTACTIVA	95

19) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	96
20) INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD	96
21) EIGEN VERMOGEN	99
22) PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN	100
23) VOORZIENINGEN	101
24) HANDELSCHULDEN	101
25) CONTRACTVERPLICHTINGEN	101
26) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	102
27) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	102
28) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	103
29) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN	103
30) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	103
31) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL	104
G. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	106
H. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	107
II. STATUTAIRE JAARREKENING	114
A. FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	114
B. RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	115
C. RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	115
D. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	116

I. GECONSOLIDEERDE STATEN

A. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		326 131	148 999
Omzet	2	313 420	145 000
Overige bedrijfsopbrengsten	3	12 711	3 999
BEDRIJFSKOSTEN		-260 953	-127 082
Kostprijs van de omzet	4	-235 325	-106 711
Kosten voor commercialisatie	5	-1 193	-2 177
Administratiekosten	6	-24 435	-18 194
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		5 171	3 379
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	- 114	4 368
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	5 285	- 989
BEDRIJFSRESULTAAT		70 349	25 296
Renteopbrengsten		2 099	2 199
Rentelasten		-5 215	-4 178
Overige financiële opbrengsten		1 095	1 152
Overige financiële kosten		-2 786	-3 941
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-4 807	-4 768
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		65 542	20 529
Belastingen	9	-8 629	-9 596
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		56 913	10 933
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 913	10 933
Aandeel van de minderheidsbelangen		99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 814	11 035
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		56 913	10 933
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		77	21
Omrekeningsverschillen		77	21
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	22	45	- 560
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	22	45	- 560
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		122	- 539
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		57 035	10 394
Aandeel van de minderheidsbelangen		99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL		56 936	10 496
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	10	6,48	1,26
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	10	6,49	1,20
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	10	6,47	1,26
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	10	6,48	1,20

B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
VASTE ACTIVA		181 670	66 179
Immateriële vaste activa	11	427	405
Materiële vaste activa	12	947	1 034
Vastgoedbeleggingen	13	104 290	2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	46 451	26 387
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	24 151	24 345
Overige financiële vaste activa		806	1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	15	4 501	4 167
Overige vaste activa		97	5 623
VLOTTENDE ACTIVA		784 700	734 063
Voorraden	16	511 837	518 514
Handelsvorderingen	17	20 734	11 694
Contractactiva	18	10 954	
Fiscale vorderingen		921	165
Overige vlottende activa	19	22 562	36 063
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		46 328	18 934
Overige financiële vlottende activa		478	768
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	170 886	147 926
TOTAAL ACTIVA		966 370	800 242

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	21	344 749	303 578
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		344 633	303 561
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		247 174	206 224
Reserves		203	82
MINDERHEIDSBELANGEN		116	17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		332 875	338 838
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	618	672
Uitgestelde belastingsschulden	15	9 681	6 507
Financiële schulden	20	322 040	330 090
Afgeleide financiële instrumenten	20	536	1 568
Handelsschulden		-	-
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		288 746	157 826
Voorzieningen	23	1 896	1 355
Financiële schulden	20	193 749	68 816
Afgeleide financiële instrumenten		-	-
Handelsschulden	24	48 470	41 493
Contract verplichtingen	25	7 259	
Fiscale schulden		5 303	6 211
Overige kortlopende verplichtingen	26	32 069	39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		966 370	800 242

C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTES	31/12/2018	31/12/2017
Bedrijfsopbrengsten		326 131	148 999
Bedrijfskosten		-260 953	-127 082
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		4 698	470
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen			- 86
Wijziging van voorzieningen		32	- 468
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		226	
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	117	15 361
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde onderneming		4 635	24 841
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde onde		-15 846	-9 269
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		59 040	52 766
Schommeling van het bedrijfskapitaal	28	-97 996	-45 862
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-38 956	6 904
Betaalde rente	8	-13 064	-14 020
Ontvangen rente		2 056	2 199
Overige financieringskasstromen		-2 389	-1 638
Betaalde belastingen	9	-8 589	-7 997
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-60 942	-14 552
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 354	- 895
Aanschaffingen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen			-10 000
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa			215
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		- 354	-10 680
Nieuwe leningen		224 153	168 833
Terugbetaling leningen		-120 599	-95 944
Betaalde bruto dividenden		-19 298	-20 369
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		84 256	52 520
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		22 960	27 288
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		147 926	120 638
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		170 886	147 926

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk bedrijfsopbrengsten, bedrijfskosten en schommeling van het bedrijfskapitaal. Acquisities van joint ventures en geassocieerde ondernemingen die in 2017 in kasstromen uit investeringsactiviteiten werden gerapporteerd, hielden specifiek verband met een acquisitie die niet gerelateerd was aan een project.

Aankopen van vastgoedbeleggingen, voor zover deze betrekking hebben op een toekomstig ontwikkelingsproject, worden opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR)

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS- VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2017								
Situatie op 01-01-2017	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949
Zonder eigen aandelen	97 189	143 694	124 869	- 43	691	366 400	3 917	370 317
Eigen aandelen			-55 368			-55 368		-55 368
Globaal resultaat van het boekjaar		10 821	214			11 035	- 102	10 933
Andere elementen van het globaal resultaat				21	- 560	- 539		- 539
Betaalde bruto dividenden		-18 059				-18 059	-2 310	-20 369
Overige wijzigingen	66	26				92	-1 488	-1 396
Schommelingen van het boekjaar	66	-7 212	214	21	- 560	-7 471	-3 900	-11 371
Situatie op 31-12-2017	97 256	136 482	69 715	- 22	131	303 561	17	303 578
Zonder eigen aandelen	97 256	136 482	124 869	- 22	131	358 715	17	358 732
Eigen aandelen			-55 154			-55 154		-55 154

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS- VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN- PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2018								
Situatie op 01-01-2018 (vóór herwerking IFRS 15)	97 256	136 482	69 715	- 22	131	303 562	17	303 579
Zonder eigen aandelen	97 256	136 482	124 869	- 22	131	358 716	17	358 733
Eigen aandelen			-55 154			-55 154		-55 154
Herwerking IFRS 15 op openingsbalans (zie toelichting E.2.)	-	3 379	-	-	-	3 379	-	3 379
Globaal resultaat van het boekjaar	-	56 569	245			56 814	99	56 913
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-	77	45	122	-	122
Betaalde bruto dividenden	-	-19 298	-	-	-	-19 298	-	-19 298
Overige wijzigingen	-	55		-	-	55	-	55
Wijziging eigen aandelen aan de werkelijke waarde	-	-		-	-		-	
Schommelingen van het boekjaar		40 705	245	77	45	41 072	99	41 171
Situatie op 31-12-2018	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Zonder eigen aandelen	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Eigen aandelen			-54 909			-54 909		-54 909

De Raad van Bestuur van 29 maart 2019 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 2,42 EUR per aandeel (zonder eigen aandelen). Deze uitkering zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de financiële staten per 31 december 2018.

Op 31 december 2018 blijft het saldo van de eigen aandelen, ontstaan door de fusie met ALLFIN, gewaardeerd aan de beurskoers van 29 juni 2016, datum van de fusie.

E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1) ALGEMENE INFORMATIE

IMMOBEL (hierna de “Vennootschap” genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel.

2) IFRS-CONFORMITEITVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 29 maart 2019 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

De Boekhoudkundige principes en methoden die gebruikt zijn, zijn dezelfde als deze die gebruikt zijn voor de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2017, met uitzondering van de impact van de standaarden IFRS 15 en IFRS 9, alsook de aanpassing van IAS 40, die toepasbaar zijn vanaf 1 januari 2018, en die verder hieronder worden uitgelegd. Een wijziging in de boekhoudmethode werd voor de waardering van vastgoedbeleggingen vanaf 1 januari 2018 toegepast.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2018

- Aanpassing van IAS 40 - Overdracht van vastgoedbeleggingen
- IFRS 9 - Financiële instrumenten en de daaropvolgende aanpassingen
- Aanpassing van IFRS 2 - Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen
- Aanpassing van IFRS 4 - Toepassing van IFRS 9 Financiële instrumenten met IFRS 4 Verzekeringscontracten
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 1, IFRS 12 en IAS 28
- IFRIC 22 - Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen
- IFRS 15 - Opbrengsten uit contracten met klanten

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2018

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 19 Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 9 Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture (ingangsdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, en daarom is ook de goedkeuring binnen de Europese Unie uitgesteld)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 14 Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 Lease-overeenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De procedure van bepaling van de potentiële impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de Groep is aan de gang. Behalve voor IFRS 16, waarvan de impact hieronder wordt uitgelegd, verwacht de Groep geen wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.

Wat de IFRS 16 huurcontracten norm betreft, heeft de Groep gekozen om de vereenvoudigde retrospectieve methode vanaf 1 januari 2019 te toepassen. De gekozen overgangsoptie bestaat uit het waarderen van het actief op hetzelfde bedrag als de schuld. Minderwaardige activa en kortetermijnverhuur zijn echter uitgesloten en in de resultaat rekening opgenomen. Volgens schattingen,

het activa- en schuldbedrag die aan de balans op 1 januari 2019 in toepassing van IFRS 16 gerapporteerd zal zijn bedraagt aan 2,9 miljoen.

IFRS 15 - OPBRENGSTEN (OMZET) UIT CONTRACTEN MET KLANTEN (TOEPASBAAR VOOR BOEKJAREN VANAF 1 JANUARI 2018)

In mei 2014 publiceerde de IASB een nieuwe standaard over de boeking van omzet. Volgens deze standaard moet de omzet worden erkend wanneer de klant de controle verkrijgt over de verkochte goederen of diensten, voor een bedrag dat weerspiegelt wat de entiteit voor die goederen of diensten verwacht te ontvangen.

IFRS 15 is verplicht van toepassing sinds 1 januari 2018.

De belangrijkste categorieën van verkoopcontracten van de Groep zijn:

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN

Het inkomen uit de verkoopcontracten van kantoorgebouwen werd onder de vroegere IAS 18-norm geboekt als een of twee prestatieverplichting(en) waarvan de opbrengst van de verkoop werd erkend op de leveringsdatum, tenzij het contract als bouwcontract werd gekwalificeerd of voorzag in een voortdurende eigendomsoverdracht waardoor de opbrengst van de verkoop naarmate van die overdracht, zijnde naarmate van de voortgang van de werken, kon worden erkend.

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt IMMOBEL voortaan geval per geval:

- Of de overeenkomst, het contract of de transactie binnen het toepassingsgebied van IFRS 15 valt, met name rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat de entiteit de tegenprestatie waarop zij recht heeft, zal realiseren;
- Of binnen een contract de verkoop van de grond, de constructies en de verkoop afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn;
- Of voor elke verplichting het inkomen al dan niet het voorwerp uitmaakt van een geleidelijke overdracht van controle, voornamelijk de projecten die voldoen aan het derde criteria dat door IFRS 15.36 wordt gedefinieerd ('de prestaties creëren een actief en de entiteit heeft een afdwingbaar recht op een betaling voor reeds verrichte prestaties') en geleidelijk moet worden erkend.

Aangezien geen enkel 'Kantoor'-contract dat op 31 december 2017 liep een geleidelijke overdracht organiseert, is er per 1 januari 2018 geen materiële wijziging van toepassing.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

Voor de "residentiële" projecten kon aan de hand van de analyse een onderscheid worden gemaakt tussen de inkomsten uit de contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (Wet Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg) de geleidelijke overdracht van de controle over het actief aan de koper organiseren naarmate de bouw vordert en andere inkomsten die verband houden met de voltooiing van een verplichting.

Residentiële eenheid van een project - Contracten van het type Wet Breyne (België/Luxemburg)

Het wettelijk kader in België en Luxemburg draagt de eigendom van de eenheden tijdens de bouwperiode geleidelijk over aan de koper. In een dergelijke situatie wordt de prestatieverplichting geleidelijk aan vervuld aangezien de controle over het actief wordt overgedragen naarmate de bouw vordert. Het in aanmerking nemen van één enkele prestatieverplichting (zonder onderscheid tussen "gronden" en "bouwwerken") betekent een wijziging ten opzichte van de huidige boekingsmethode. Tot nu toe erkende de Groep een marge voor grond (bij de akte) en een marge voor de bouw (naarmate van de voortgang).

Voortaan wordt één enkele marge erkend voor elke verkoop naarmate het ontwikkeld actief wordt overgedragen.

De toepassing van IFRS 15 brengt dus een herwerking mee die leidt tot een verhoging van de eigen middelen bij de opening op 1 januari 2018 voor een bedrag van EUR 3.380 duizend.

Residentiële eenheid van een project - andere bepalingen (Polen)

De analyse van het Poolse regelgevingskader leidde tot de conclusie dat de inkomsten moesten worden erkend bij de vervulling van de prestatieverplichting (bij de ondertekening van de eindakte, nadat de verkochte eenheid werd geleverd), zonder impact op de eigen middelen bij de opening.

Andere verkopen van residentiële projecten

Andere vormen van verkoop zijn mogelijk (verkoop van een volledig project, hotel, handelsoppervlakte, ...). Deze transacties worden bijgevolg geval per geval geanalyseerd, volgens een gelijkaardige benadering als deze die voor de 'Kantoor'-projecten werd beschreven.

VERKADELING

De Groep verwacht geen impact voor dit activiteitensegment. De opbrengst wordt nog steeds erkend op het moment van de overdracht van het actief.

HERWERKING VAN DE VERGELIJKENDE INFORMATIE

Voor de implementatie van de IFRS 15-standaard heeft de Groep gekozen voor de vereenvoudigde retrospectieve methode. De vergelijkende financiële staten werden niet aangepast, maar de netto impact werd geboekt in de openingspositie per 1 januari 2018. De gegevens over het boekjaar 2017, die voor vergelijkingsdoeleinden worden gepresenteerd in het geconsolideerde overzicht van het globaal resultaat, werd niet aangepast en worden nog steeds gepresenteerd in overeenstemming met het in 2017 geldende boekhoudkundig kader.

EFFECTEN OP DE FINANCIËLE SITUATIE PER 31 DECEMBER 2017

De effecten van de implementatie van de IFRS 15-standaard op het overzicht van de financiële positie per 31 december 2017 worden in de volgende tabel weergegeven:

OVERZICHT VAN DE VOORNAMELIJKSTE EFFECTEN (IN DUIZENDEN €)				
ACTIVA	31/12/2017	Herclassifi- caties	Herwerkin- gen	01/01/2018
VASTE ACTIVA	66 179	0	275	66 454
Immateriële vaste activa	405			405
Materiële vaste activa	1 034			1 034
Vastgoedbeleggingen	2 960			2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	26 387		65	26 452
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	24 345			24 345
Overige financiële vaste activa	1 259			1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	4 167		210	4 377
Overige vaste activa	5 623			5 623
VLOTTENDE ACTIVA	734 063	0	4 922	738 985
Voorraden	518 514		1 459	519 973
Handelsvorderingen	11 694			11 694
Contractactiva		4 817	3 463	8 280
Fiscale vorderingen	165			165
Overige vlottende activa	36 063	-4 817		31 246
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	18 934			18 934
Overige financiële vlottende activa	768			768
Geldmiddelen en kasequivalenten	147 926			147 926
TOTAAL ACTIVA	800 242	0	5 197	805 439
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2017	Herclassifi- caties	Herwerkin- gen	01/01/2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	303 579	0	3 380	306 958
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL	303 562	0	3 380	306 941
Kapitaal	97 256			97 256
Ingehouden winsten	206 224		3 380	209 604
Reserves	82			82
MINDERHEIDSBELANGEN	17			17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	338 838	0	1 347	340 185
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	672			672
Uitgestelde belastingschulden	6 507		1 347	7 854
Financiële schulden	330 090			330 090
Afgeleide financiële instrumenten	1 568			1 568
Handelsschulden	-			0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	157 826	0	470	158 296
Voorzieningen	1 355			1 355
Financiële schulden	68 816			68 816
Afgeleide financiële instrumenten	-			0
Handelsschulden	41 493			41 493
Contract verplichtingen			470	470
Fiscale schulden	6 211			6 211
Overige kortlopende verplichtingen	39 952			39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	800 243	0	5 197	805 439

IFRS 9 - FINANCIËLE INSTRUMENTEN (TOEPASBAAR VOOR BOEKJAREN VANAF 1 JANUARI 2018)

In juli 2014 publiceerde de IASB een nieuwe norm over de financiële instrumenten. IFRS 9 omvat de volgende drie hoofdcomponenten:

Classificatie en waardering van de financiële activa en passiva

IFRS 9 vereist dat de financiële activa worden geclassificeerd op basis van hun aard, de kenmerken van hun contractuele kasstromen en het economische model dat wordt gebruikt om deze te beheren.

Instrumenten die geclassificeerd waren als “leningen en vorderingen” in overeenstemming met IAS 39 worden nu geclassificeerd als “financiële activa tegen geamortiseerde kostprijs”. “Voor verkoop beschikbare” instrumenten zijn geclassificeerd als “financiële activa tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening”.

Waardevermindering

IFRS 9 bepaalt de grondslagen en de methodologie voor het waarderen en boeken van de verwachte kredietverliezen op de financiële activa, de verbintenissen van leningen en de financiële garanties.

De norm introduceert hoofdzakelijk de boeking van de verwachte waardeverminderingen wegens kredietrisico's vanaf de initiële boeking van de vorderingen of vanaf de verbintenissen van leningen of financiële garanties. De belangrijkste componenten zijn de voorschotten aan geassocieerde ondernemingen en joint ventures alsook de waarborgen die hen kunnen worden toegekend. Voor de waardering van die verwachte waardeverminderingen past IMMOBEL een vereenvoudigd model toe en waardeert het risico op de levensduur van de activa.

De invoering van dit nieuwe model heeft geen significante impact op de financiële staten van de Groep per 1 januari 2018 door het feit dat een fysiek actief in het algemeen kan worden gebruikt als garantie voor de waardering van deze verwachte kredietverliezen. Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op de verkoop van residentiële activa in aanbouw en voorschotten op joint ventures hebben betrekking op de financiering van ontwikkelingsprojecten.

Hedge accounting

Deze bepaling zal geen impact hebben op de resultaten van de Groep aangezien de Groep op vandaag geen gebruik maakt van afgeleide financiële instrumenten die kwalificeren als “hedge accounting”.

De Groep heeft ervoor gekozen om de cijfers 2017 niet te herwerken en IFRS 9 toe te passen vanaf 1 januari 2018.

AANPASSING VAN IAS 40 – OVERDRACHT VAN VASTGOEDBELEGGINGEN

In toepassing van de aanpassingen van IAS 40 – Overdracht van vastgoedbeleggingen, heeft IMMOBEL de classificatie van gebouwen verworven voor toekomstige ontwikkeling en verhuurd, heroverweegt. Deze worden nu verantwoord als vastgoedbeleggingen. Deze wijziging werd toegepast op 1 januari 2018 omdat IMMOBEL niet koos voor een toepassing met terugwerkende kracht. Deze herclassificatie had geen invloed op het eigen vermogen per 1 januari 2018, aangezien vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd aan kostprijs (zie de volgende alinea).

VERANDERING IN BOEKHOUDMETHODE VOOR VASTGOEDBELEGGINGEN

Aangezien vastgoedbeleggingen vooral toekomstige ontwikkelingsprojecten betreffen, was het management van mening dat het kostenmodel een meer geschikte waarderingsmethode was dan de reële waarde. De reële waarde kan inderdaad worden beïnvloed door ontwikkelingsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld het verkrijgen van vergunningen, die zouden leiden tot de erkenning van een winst voordat het project wordt verkocht.

Als gevolg hiervan moet de bestaande vastgoedbelegging (erfpachtgrond) met terugwerkende kracht worden verwerkt tegen de aanschaffingswaarde. Dit heeft geen invloed op de geconsolideerde jaarrekening, gezien het beperkte bedrag van de bewegingen met betrekking tot de reële waarde.

3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

Ze zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van de vastgoedbeleggingen, de aandelen bestemd voor transacties, de aandelen beschikbaar voor de verkoop en de afgeleide financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde.

4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

De geconsolideerde financiële staten omvatten deze van de Vennootschap en van haar dochterondernemingen evenals de aandelen in geconsolideerde joint ventures en in de verbonden ondernemingen waarop de vermogensmutatie methode wordt toegepast.

Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd.

DOCHTERONDERNEMINGEN

Onder dochterondernemingen moet men verstaan de vennootschappen die door de Vennootschap gecontroleerd worden.

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer zij:

- De macht over de deelneming heeft;
- Is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming;
- Over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van haar opbrengsten te beïnvloeden.

De Groep moet opnieuw beoordelen of zij zeggenschap uitoefent over een deelneming als uit feiten en omstandigheden blijkt dat er zich veranderingen hebben voorgedaan in één of meer van de opgesomde drie elementen van zeggenschap.

De financiële staten van de dochterondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde staten vanaf de begindatum van de controle tot de einddatum van de controle.

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

Een joint venture is een contractuele overeenkomst op grond waarvan de Groep en één of meerdere partijen overeenkomen een economische activiteit onder gezamenlijke controle uit te voeren. De joint venture-overeenkomst impliceert over het algemeen dat één of meerdere afzonderlijke entiteiten die gezamenlijk gecontroleerd worden, opgericht worden.

Sinds 1 januari 2014, worden joint ventures, die voorheen werden geconsolideerd volgens de proportionele methode, opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de vermogensmutatie methode, tot de datum waarop de controle eindigt.

AANDELEN IN DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

Een verbonden onderneming is een onderneming waarin de Groep een aanzienlijke invloed heeft, door haar deelname in beslissingen over het financiële en operationele beleid van de betrokken onderneming, maar die geen dochteronderneming of joint venture van de Groep is.

De aanzienlijke invloed is verondersteld wanneer de Groep, rechtstreeks of onrechtstreeks, door middel van haar dochterondernemingen, 20 % of meer van de stemrechten heeft, maar minder dan 50 %.

De deelnemingen in de verbonden ondernemingen zijn opgenomen in de geconsolideerde financiële staten volgens de methode van vermogensmutatie vanaf de begindatum van de aanzienlijke invloed tot de datum waarop deze invloed ophoudt. De boekwaarde van de deelnemingen wordt verminderd, in voorkomend geval, om enig waardeverlies van de individuele deelnemingen vast te stellen.

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

De financiële staten van de dochterondernemingen, joint ventures en verbonden ondernemingen waarvan de afsluiting niet gebeurd is op 31 december (verslagdatum van de Vennootschap) zijn aangepast om rekening te houden met de gevolgen van de transacties en belangrijke gebeurtenissen die gebeurd zijn tussen de afsluitingsdatum van de dochteronderneming, de joint venture en de verbonden onderneming en 31 december. Het verschil tussen 31 december en de afsluitingsdatum van de dochteronderneming, joint venture of verbonden onderneming is nooit groter dan 3 maanden.

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

IMMOBEL analyseert elke acquisitie van dochterondernemingen op basis van IFRS 3 en neemt de criteria op die worden voorgesteld door IFRS 3 § B5 tot en met B12 om elke bedrijfscombinatie te identificeren en een bedrijfsactiviteit te definiëren. In overeenstemming met IFRS 3 wordt de overname behandeld als een "verwerving van activa" als de verworven activa geen bedrijfsactiviteit vormen.

GOODWILL

Goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen de prijs van de bedrijfscombinatie (met inbegrip van de schatting van de toekomstige aanpassingen aan de prijs, maar zonder de aan de overname gerelateerde kosten) vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen) en het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

De goodwill naar aanleiding van de overname van een verbonden onderneming wordt verrekend in de boekwaarde van de verbonden onderneming. Goodwill afkomstig van de overname van dochterondernemingen of gezamenlijk gecontroleerde entiteiten staat afzonderlijk in de balans.

Goodwill die voortvloeit uit de acquisitie van een geassocieerde onderneming wordt opgenomen in de boekwaarde van de geassocieerde onderneming. Goodwill uit de acquisitie van dochterondernemingen en entiteiten waarover zeggenschap wordt uitgeoefend, wordt afzonderlijk in de balans gepresenteerd.

In geval van overdracht van een dochteronderneming, een gezamenlijk gecontroleerde entiteit of een verbonden onderneming wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen voor de bepaling van het resultaat op de verkoop.

NEGATIEVE GOODWILL

De negatieve goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van een dochteronderneming, een gezamenlijk gecontroleerde entiteit of een verbonden onderneming en de prijs van de bedrijfscombinatie vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen). In de mate dat de overwaarde blijft bestaan na nieuw onderzoek en herwaardering van de waarden, wordt de negatieve goodwill onmiddellijk in het resultaat geboekt.

5) VREEMDE MUNTEN

OMREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN

De balansen van de buitenlandse ondernemingen worden omgerekend naar euro tegen de officiële wisselkoers per einde van het boekjaar, en de resultatenrekeningen tegen de gemiddelde wisselkoers van het boekjaar.

De uit deze omrekeningsmethode voortvloeiende verschillen worden geboekt bij het eigen vermogen onder de rubriek "Omrekeningsverschillen". Bij de overdracht van de betrokken onderneming, worden de omrekeningsverschillen in het resultaat geboekt.

TRANSACTIES IN DE VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

De transacties worden eerst geboekt tegen de koers op de datum van de transactie. Bij de afsluiting van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de officiële wisselkoers per eind van het boekjaar. De uit deze omrekening voortvloeiende winsten en verliezen worden in het financiële resultaat geboekt.

6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa worden geboekt op de balans als het waarschijnlijk is dat de verwachte economische voordelen in de toekomst die toegeschreven kunnen worden aan de activa zullen terugkomen naar de Vennootschap en als de kostprijs van deze activa betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingverliezen.

De immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode op basis van de best geschatte levensduur. De afschrijvingsduur en -methode worden op elke afsluitingsdatum opnieuw onderzocht.

7) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingverliezen. De materiële vaste activa worden pro rata temporis afgeschreven volgens de lineaire methode over hun levensduur. De levensduur wordt als volgt bepaald :

- gebouwen : 20 tot 50 jaar,
- uitrusting en meubilair : 3 tot 10 jaar,
- complexe installaties, machines en specifiek materiaal : 5 tot 20 jaar.

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbeperkt is.

De latere uitgaven verbonden aan de materiële vaste activa worden enkel geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen, verbonden aan dit element, in de toekomst naar de entiteit zullen terugvloeien en als de kostprijs betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De gebouwen in aanbouw voor productie, verhuur of kantoorruimte, zijn opgenomen tegen hun kostprijs, verminderd met de eventuele waardeverminderingverliezen. De afschrijvingen van deze activa beginnen als de activa klaar zijn om gebruikt te worden.

8) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van de kostprijs in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) van de Groep om huurgelden te ontvangen en/of de onroerende goederen te schatten eerder dan om ze te gebruiken of te verkopen. Dit zijn voornamelijk gebouwen die zijn verworven om te worden ontwikkeld en verhuurd tot het begin van de ontwikkeling.

Vastgoedbeleggingen worden geamortiseerd over een periode tot het begin van de ontwikkeling, waarna ze worden overgedragen naar voorraden en rekening houdend met een restwaarde die op die datum wordt geschat.

9) LEASECONTRACTEN

De Groep maakt het onderscheid tussen financiële en operationele leaseovereenkomsten door objectieve criteria te hanteren die aanwijzen dat een belangrijk gedeelte van het actief verbruikt zal worden door de Groep:

- omdat de contante waarde van de minimale leasebetalingen de reële waarde van het actief grotendeels benadert;
- omdat de leaseperiode de gebruiksduur van het actief grotendeels benadert;
- omdat de Groep over een aankoopoptie beschikt tegen een prijs die lager is dan de geschatte waarde van het actief op uitoefendatum;
- op basis van andere indicatoren

FINANCIËLE LEASING

De activa van de Groep aangehouden onder financiële leasing worden aanvankelijk geboekt tegen hun reële waarde of, indien deze lager is, tegen de geactualiseerde waarde van de minimale leasebetalingen. De schuld tegenover de verhuurder met betrekking tot deze activa wordt opgenomen in de balans als een leasingschuld.

De leasebetalingen worden evenredig verdeeld over de financiële kosten en de vermindering van de leasingschuld en dit tegen een vaste rentevoet ten opzichte van het schuldsaldo. De financiële kosten worden rechtstreeks opgenomen in het resultaat. De activa aangehouden onder financiële leasing worden afgeschreven volgens de lineaire methode over de kortste van de levensduur en de duur van het leasecontract.

IMMOBEL heeft geen financiële leasecontracten waarvoor IMMOBEL de verhuurder is.

OPERATIONELE LEASING

De betalingen met betrekking tot de operationele leasing worden geboekt als lasten in het resultaat volgens een lineaire methode over de duur van het leasecontract.

10) FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De financiële activa en passiva worden op de balans geboekt wanneer de Groep voldoet aan de contractuele bepalingen van het instrument.

CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële activa en passiva worden initieel gewaardeerd aan reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van financiële activa en financiële verplichtingen (andere dan financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening) worden toegevoegd aan of afgetrokken van de reële waarde van financiële activa of financiële verplichtingen, naargelang het geval, bij de eerste opname. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van financiële activa of financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Financiële activa omvatten investeringen in eigen-vermogensinstrumenten die worden opgenomen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, leningen aan verbonden partijen, handelsvorderingen, inclusief handelsvorderingen en overige vorderingen, afgeleide financiële instrumenten, geldmiddelen en kasequivalenten.

Aankopen en verkopen van financiële activa worden op de transactiedatum geboekt.

FINANCIËLE ACTIVA - SCHULDINSTRUMENTEN

Alle erkende financiële activa worden vervolgens volledig gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of reële waarde, op basis van de classificatie van financiële activa.

Schuldbewijzen die aan de volgende voorwaarden voldoen, worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs:

- Het financieel actief wordt aangehouden in een bedrijfsmodel dat tot doel heeft financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen; en
- De contractuele voorwaarden van het financieel actief genereren op specifieke data kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente over de uitstaande hoofdsom.

Schuldbewijzen omvatten:

- Vorderingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs (voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, overige vaste financiële activa, contractactiva);
- handelsvorderingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs;
- Geldmiddelen en kasequivalenten. Contanten omvatten bankkas- en kortlopende financiële rekeningen bij niet-geconsolideerde ondernemingen. Kasequivalenten bestaan uit risicovrije beleggingen met een looptijd van maximaal drie maanden of die vrijwel onmiddellijk in contanten kunnen worden omgezet. Deze posten worden opgenomen in de balans tegen hun nominale waarde. Rekening-courantkredieten worden opgenomen onder de kortlopende financiële verplichtingen. Deze posten worden opgenomen in de balans tegen hun nominale waarde.

FINANCIËLE ACTIVA - BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

Bij de eerste opname heeft de Groep een onherroepelijke verkiezing gemaakt (instrument op instrument) om investeringen in eigen-vermogensinstrumenten aan te duiden tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. Beleggingen in eigen-vermogensinstrumenten tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden initieel gewaardeerd aan reële waarde plus transactiekosten. Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen reële waarde met winsten en verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarde die in de winst- en verliesrekening zijn opgenomen.

GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVE RENTEMETHODE

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een leninginstrument en de verdeling van rentebaten over de periode.

Voor andere financiële instrumenten dan afgeschreven financiële activa die zijn verworven of gecreëerd, is de effectieve rentevoet de rente die exact de geschatte toekomstige inkomsten (inclusief alle betaalde of ontvangen vergoedingen en ontvangen kortingen die een integraal onderdeel zijn van de rentevoet) compenseert. effectieve rente, transactiekosten en andere premies of kortingen), exclusief verwachte kredietverliezen, over de verwachte levensduur van het schuldinstrument of, indien van toepassing, over een kortere periode, brutoverplichting van het schuldinstrument bij eerste opname.

De geamortiseerde kostprijs van een financieel actief is het bedrag waartegen het financiële actief bij de eerste opname wordt gewaardeerd, verminderd met aflossingen van de hoofdsom, plus geaccumuleerde afschrijving op basis van de effectieve-rentemethode van een verschil tussen dat initiële bedrag, en het bedrag op de vervaldag gecorrigeerd voor een voorziening voor mogelijk verlies. Anderzijds is de brutoboekwaarde van een financieel actief de geamortiseerde kostprijs van een financieel actief vóór aanpassing voor een voorziening voor mogelijk verlies.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN HEDGING

Afgeleide financiële instrumenten worden initieel gewaardeerd aan kostprijs en vervolgens gewaardeerd tegen reële waarde. Veranderingen in de reële waarde van afgeleide instrumenten worden rechtstreeks in de winst- en verliesrekening opgenomen omdat de Groep geen hedge accounting toepast.

Een derivaat met een positieve reële waarde wordt opgenomen als een financieel actief, terwijl een derivaat met een negatieve reële waarde wordt opgenomen als een financiële verplichting. Een derivaat wordt gepresenteerd als een vast actief of een langlopende verplichting als de resterende looptijd van het instrument langer is dan 12 maanden en het actief naar verwachting niet zal worden gerealiseerd of gerealiseerd. aansprakelijkheid verrekend binnen 12 maanden. Andere derivaten worden gepresenteerd als vlottende activa of kortlopende verplichtingen.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa wordt een model voor het verwachte kredietverlies toegepast. Het verwachte kredietverliesmodel vereist dat de Groep verwachte kredietverliezen en verwachte veranderingen in verwachte kredietverliezen op elke verslagdatum verantwoordt als gevolg van veranderingen in kredietrisico sinds de eerste opname van financiële activa. Meer specifiek zijn de volgende activa opgenomen in de beoordeling van de bijzondere waardevermindering van de Groep: 1) handelsvorderingen; (2) kortlopende en langlopende vorderingen en leningen aan verbonden partijen; 3) geldmiddelen en kasequivalenten.

Onder IFRS 9 is de Groep verplicht om de voorziening voor verliezen met betrekking tot een financieel instrument te waarderen voor een bedrag dat gelijk is aan de waarde van verwachte kredietverliezen als het kredietrisico verbonden aan dat financiële instrument aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname. Anderzijds, als het kredietrisico op een financieel instrument niet aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname, is de Groep verplicht de voorziening voor verliezen met betrekking tot dit financiële instrument te waarderen op een bedrag gelijk aan 12 maanden verlies. verwachte claims. Voor langetermijnvorderingen biedt IFRS 9 de mogelijkheid om verwachte kredietverliezen te meten met behulp van het verwachte of verwachte kredietverliesmodel over een periode van 12 maanden. De Groep heeft het model van verwachte kredietverliezen geselecteerd gedurende de levensduur van het bedrijf. Verwachte kredietverliezen worden beoordeeld voor elk financieel actief op individuele basis en zijn doorgaans onbeduidend omdat een fysiek actief kan dienen als onderpand bij de waardering van deze verwachte kredietverliezen. De handelsvorderingen hebben over het algemeen betrekking op de verkoop van woningen in aanbouw en de voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de financiering van projecten in ontwikkeling.

NIET LANGER OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

De Groep neemt een financieel actief alleen niet langer in de balans op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere entiteit. part. Als de Groep niet nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom overdraagt of behoudt en het overgedragen actief blijft beheersen, neemt de Groep haar behouden belangen in het actief en een overeenkomstige verplichting op voor alle bedragen die deze heeft. gebracht om te betalen. Als de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen financieel actief behoudt, blijft de Groep het financiële actief opnemen en neemt ook een gewaarborgde lening voor de ontvangen opbrengsten op.

Bij het niet langer opnemen van een financieel actief gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, wordt het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de som van de ontvangen vergoeding en vordering opgenomen in de winst- en verliesrekening.

FINANCIËLE SCHULDEN

Alle financiële verplichtingen van de Groep worden vervolgens gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

Rentedragende bankleningen en rekening-courantkredieten worden opgenomen tegen het verkregen bedrag aan contanten, na aftrek van eventuele transactiekosten. Na de eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen vergoeding en de aflossingswaarde wordt opgenomen in het inkomen over de periode van de lening op basis van de effectieve rentevoet.

De groep neemt de financiële verplichtingen niet meer in aanmerking wanneer, en alleen wanneer, haar verplichtingen zijn vervallen, geannuleerd of vervallen. Het verschil tussen de boekwaarde van de niet langer opgenomen financiële verplichting en de betaalde en te betalen vergoeding, inclusief overgedragen niet-monetaire activa of overgenomen verplichtingen, wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.

EIGEN VERMOGEN

Uitgiftekosten die direct toewijsbaar zijn aan een eigen-vermogenstransactie worden geboekt als een vermindering van het eigen vermogen, wat betekent dat kapitaalverhogingen worden geboekt in de ontvangen bedragen, na aftrek van uitgiftekosten. Evenzo worden transacties in eigen aandelen rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

CASH FLOW

Kasstroom is de instroom en uitstroom van geldmiddelen en kasequivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de belangrijkste inkomstengenererende activiteiten van de entiteit en alle andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. Aankopen en verkopen van projecten, hetzij rechtstreeks door de aankoop of verkoop van activa, hetzij indirect door de verwerving of verkoop van een bedrijf dat zich toelegt op het project, worden beschouwd als operationele activiteiten en zijn opgenomen in kasstroom uit operationele activiteiten. Alle projectaankopen worden beschouwd als operationele activiteiten, die het project moet worden geclassificeerd in de inventaris of in vastgoedbeleggingen als het voorafgaand aan de ontwikkeling wordt verhuurd.

Beleggingsactiviteiten zijn overnames en verkopen van langlevende activa en andere beleggingen die niet zijn opgenomen in kasequivalenten.

Financieringsactiviteiten zijn die activiteiten die voortvloeien uit veranderingen in de omvang en samenstelling van het ingebrachte kapitaal en de leningen van de entiteit.

11) VOORRADEN

De voorraden worden gewaardeerd tegen de specifiek actief kostprijs of de netto-realisatiewaarde indien deze lager is. De netto verkoopwaarde komt overeen met de geschatte verkoopprijs verminderd met de gemaakte en nog te maken kosten.

De kostprijs van de aangekochte producten omvat de aanschaffingsprijs en de bijkomende kosten. Voor afgewerkte producten en de goederen in bewerking houdt de kostprijs rekening met de directe kosten en een gedeelte van de indirecte productiekosten, zonder administratieve of financiële kosten op te nemen.

De netto-realisatiewaarde is de geschatte verkoopprijs bij het normale verloop van de activiteit, verminderd met de geschatte kosten voor de afwerking en de geschatte kosten noodzakelijk voor de realisatie van de verkoop. De waardevermindering of het verlies op voorraden om ze om te rekenen naar hun netto-realisatiewaarde wordt geboekt in het boekjaar waarin de waardevermindering of het verlies zich heeft voorgedaan.

De financieringskosten worden geactiveerd afhankelijk van de aard van de financiering. De kosten voor “project financiering” worden volledig toegewezen op het gefinancierde project. De financieringskosten, met de betrekking tot “corporate financiering” en “obligaties”, worden toegewezen aan de verschillende projecten op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel houdt rekening met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activatie van de financieringskosten wordt stopgezet op het moment van de voorlopige oplevering of op het moment dat er een voorschot wordt ontvangen dat groter is dan de waarde van de voorraad.

12) VOORZIENINGEN

De voorzieningen worden geboekt wanneer de Groep een bestaande verplichting heeft (juridisch of impliciet) die voortvloeit uit een gebeurtenis uit het verleden, wanneer het waarschijnlijk is dat een uitgaande kasstroom noodzakelijk zal zijn om te voldoen aan de verplichting en wanneer het bedrag van de verplichting betrouwbaar geschat kan worden.

Het bedrag van de voorziening komt overeen met de beste schatting van de uitgave nodig om te voldoen aan de geactualiseerde verplichting indien noodzakelijk.

ZEKERHEDEN

Een voorziening voor zekerheden wordt aangelegd wanneer de onderliggende producten of diensten verkocht worden. Het bedrag van de voorziening wordt bepaald op basis van historische gegevens en van de weging van alle mogelijke resultaten waaraan waarschijnlijkheden verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

Voorwaardelijke verplichtingen, waarvan het ontstaan niet waarschijnlijk is, worden opgenomen als een voorziening en worden vermelden in de toelichting bij de jaarrekening op voorwaarde dat het risico aanzienlijk is.

Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.

13) PERSONEELSBELONINGEN

VERPLICHTINGEN INZAKE PENSIOENEN

De Groep past pensioenplannen toe van het type “toegezegde-pensioenregeling” en “toegezegde-bijdragenregeling”.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-bijdragenregeling”

De bijdragen aan deze pensioenplannen worden opgenomen in de resultatenrekening van het boekjaar waarin ze betaald worden.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-pensioenregeling”

Volgens deze methode worden de kosten van elk plan geschat op basis van de “projected unit credit”-methode, volgens een berekening van de geactualiseerde waarde op afsluitdatum.

Het bedrag dat geboekt wordt op de balans vertegenwoordigd de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake toegezegd-pensioenregelingen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan en de kosten van de diensten uit het verleden die nog niet geboekt zijn. Alle uit deze berekening voortvloeiende activa zijn beperkt tot de geactualiseerde waarde van de mogelijke terugbetalingen voor de Groep en de verminderingen van de toekomstige bijdragen in het kader van het plan.

De actuariële winsten en verliezen worden onmiddellijk geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat en in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen gepresenteerd.

BONUS

De bonussen worden toegekend aan bedienden en hogere kaderleden en worden berekend op basis van te bereiken financiële kernindicatoren. Het geschatte bedrag van de bonussen wordt opgenomen als last van het boekjaar waarop ze betrekking hebben.

14) INVESTERINGSSUBSIDIES

De ontvangen investeringssubsidies zijn geboekt op de balans (voorgesteld in de overige langlopende verplichtingen of in de overige kortlopende verplichtingen) als uitgestelde opbrengsten. Ze worden geboekt als opbrengsten volgens hetzelfde ritme als de erkenning van de activamarge waarop ze betrekking hebben.

15) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN

De inkomsten van de Groep zijn afkomstig van de opbrengsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling (inclusief de diensten verbonden aan het Projectmanagement) en daarnaast de huurcontracten.

In overeenstemming met IFRS 15 moeten opbrengsten worden opgenomen wanneer de klant zeggenschap verkrijgt over de verkochte goederen of diensten voor een bedrag dat overeenkomt met wat de entiteit verwacht te ontvangen voor die goederen of diensten.

De belangrijkste categorieën van verkoopcontracten die door de Groep worden behouden, zijn onder meer:

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUW

In overeenstemming met IFRS 15, evalueert IMMOBEL van geval tot geval:

- Indien de overeenkomst, het contract of de transactie binnen de reikwijdte van IFRS 15 valt, met inbegrip van de waarschijnlijkheid dat de entiteit de tegenprestatie waarop zij recht heeft zal recupereren;
- Indien binnen een contract de verkoop van grond, gebouwen en marketing afzonderlijke prestatieverplichtingen vertegenwoordigen;
- Indien voor elke verplichting het inkomen het voorwerp is van een geleidelijke overdracht van zeggenschap of niet, met name projecten die voldoen aan het derde criterium gedefinieerd door IFRS 15.36 ("voordeel dat een specifiek actief creëert en aanleiding geeft tot een afdwingbaar recht op een betaling"). ten aanzien van de tot op de desbetreffende datum uitgevoerde dienst) en moet geleidelijk worden erkend.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

Voor residentiële projecten moet een onderscheid gemaakt worden tussen de opbrengsten uit de contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (Wet Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg) de geleidelijke overdracht van de controle over het actief aan de koper organiseren naarmate de bouw vordert en andere inkomsten die verband houden met de voltooiing van een verplichting.

Residentiële eenheid van een project - Contracten van het type Wet Breyne (België / Luxemburg)

Het wettelijke kader in België en Luxemburg draagt geleidelijk het eigendom van de eenheden over aan de koper tijdens de bouwperiode. In een dergelijke situatie wordt geleidelijk aan de verplichting om voordelen te bieden voldaan wanneer de zeggenschap over het actief wordt overgedragen naarmate de bouw vordert.

Een enkele marge (ongeacht "grond" en "constructie") wordt voor elke verkoop erkend wanneer het actief wordt overgedragen.

Residentiële eenheid van een project - andere bepalingen (Polen)

Het regelgevingskader in Polen vereist de erkenning van inkomsten bij de nakoming van de prestatieverplichting (bij de ondertekening van de definitieve handeling, zodra de verkochte eenheid is geleverd).

Andere vormen van verkoop zijn mogelijk (verkoop van een volledige project, hotel, handelsoppervlakte, ...). Deze transacties worden daarom van geval tot geval geanalyseerd aan de hand van een benadering die vergelijkbaar is met die beschreven voor de “Kantoor” projecten.

VERKAVELING

Voor dit segment worden verkoopopbrengsten erkend op het moment van de overdracht van het actief.

De inkomsten uit de verkoop van een project worden opgenomen in bruto (verkoopprijs en kostprijs van verkopen) ongeacht de structuur van de transactie (deal delen / asset deal). Vervreemdingen van gecontroleerde bedrijven die zich toeleggen op een project worden daarom beschouwd als onderdeel van de normale activiteiten van de Groep en worden daarom opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet.

De wijze van juridisch eigendom heeft geen invloed op de herkenning van de marge maar op de presentatie ervan, die zal verschillen afhankelijk van of het:

- Directe eigendom, dochteronderneming: de resultaten worden opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet, ongeacht de wettelijke eigendomsstructuur van het actief;
- Joint ventures / joint ventures: in overeenstemming met IFRS 11, in samenwerking resulteert in een gezamenlijke controle van de netto-activa, IMMOBEL herkent een investering voor zijn deelname aan de joint venture en de rekeningen door het toepassen van de methode van de vermogensmutatiemethode (IAS 28). Het resultaat van de verkopen wordt daarom gepresenteerd onder de rubriek "Aandeel in de winst of het verlies van joint ventures en geassocieerde deelnemingen".
- Gezamenlijke acties in overeenstemming met IFRS 11, in het geval van het partnerschap waarin de partijen die de gezamenlijke zeggenschap hebben rechten hebben op de activa en verplichtingen voor de passiva, IMMOBEL erkent de activa, passiva en resultaten zijn aandeel gezamenlijk gehouden (proportionele consolidatiemethode).

Ten aanzien van operationele leasecontracten, zijn de huurprijzen in het resultaat opgenomen lineair over de looptijd van het huurcontract, zelfs als de betalingen niet op deze basis. De voordelen toegekend door de Groep bij de onderhandelingen over of het vernieuwen van een operationele lease worden geboekt als een vermindering van de huurinkomsten op een lineaire basis over de leaseperiode. Huurprijzen worden opgenomen in overige bedrijfsopbrengsten in de geconsolideerde staat van het globaal resultaat.

16) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA

De boekwaarde van vaste activa (met uitzondering van financiële activa in het toepassingsgebied van IFRS 9 uitgestelde belastingen en vaste activa aangehouden voor verkoop) wordt jaarlijks herzien om te bepalen of er aanwijzingen bestaan dat een actief aan waarde heeft verloren. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde bepaald. Voor wat betreft de immateriële activa met een onbepaalde gebruiksduur en goodwill wordt de realiseerbare waarde jaarlijks bepaald. Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen wanneer de boekwaarde de realiseerbare waarde van het actief of van de kasstroom genererende eenheid overschrijdt. De bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening.

Wanneer de te dekken waarde niet individueel bepaald kan worden voor activa, inclusief voor de goodwill, wordt ze geschat op basis van de thesaurie genererende eenheid waartoe deze activa behoren.

De realiseerbare waarde van de vorderingen en beleggingen van de onderneming die worden aangehouden tot de vervaldag is de contante waarde van de toekomstige kasstromen, gedisconteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rentevoet voor deze activa.

De realiseerbare waarde van andere activa of van een cash genererende eenheid is het hoogste bedrag van de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de bedrijfswaarde. Deze laatste komt overeen met de geactualiseerde waarde van de toekomstige verwachte kasstromen afkomstig uit de activa of van de betrokken cash genererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de toekomstige geschatte kasstromen verdisconteerd door gebruik te maken van de disconteringsvoet voor belastingen die de marktrentevoet en de specifieke risico's verbonden aan het actief weerspiegelt.

Een terugname van het waardeverminderingverlies wordt geboekt bij de opbrengsten indien de realiseerbare waarde hoger is dan de netto-boekwaarde. De terugname kan echter een boekwaarde genereren die hoger is dan deze die bepaald zou zijn als aanvankelijk geen enkele waardeverminderingverlies opgenomen was door deze activa (kas genererende eenheid). Geen enkel terugname van bijzonder waardeverminderingverlies op goodwill wordt opgenomen.

17) BELASTINGEN

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de lopende belastingen en de uitgestelde belastingen. De lopende en uitgestelde belastingen worden geboekt in het resultaat, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks geboekt worden onder het eigen vermogen. In dit laatste geval worden de lopende en uitgestelde belastingen opgenomen onder het eigen vermogen.

De lopende belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde (of terug te vorderen) belastingen op de winst (of het verlies) van een boekjaar en de aanpassingen van de belastinglasten van vorige boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele rapportering gebaseerd op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en passiva van de geconsolideerde jaarrekeningen en hun fiscale basis.

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden enkel geboekt voor aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst beschouwd kunnen worden als een belastbare winst. Dit criterium wordt op elke afsluitingsdatum opnieuw geëvalueerd.

18) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een deel van de Groep die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. De beëindigde bedrijfsactiviteit vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied, die operationeel en voor financiële verslaggeving duidelijk kan worden onderscheiden. Het nettoresultaat van de beëindigde bedrijfsactiviteiten (met inbegrip van het eventuele resultaat bij verkoop en belastingen) wordt afzonderlijk gepresenteerd van de voortgezette bedrijfsactiviteiten in de winst- en verliesrekening.

19) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

De uitgestelde belastingactiva worden enkel geboekt in de mate dat ze mogelijkwijze in de toekomst van een belastbare winst afgetrokken kunnen worden.

De materiële en immateriële vaste activa met een vaste gebruiksduur worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte gebruiksduur van het betrokken vaste actief.

Vastgoedbeleggingen geamortiseerd op lineaire basis op basis van de schatting van de looptijd tot het begin van de ontwikkeling van het project, de datum waarop ze de voorraden worden overgedragen en de rekening van een restwaarde datum van de kapitalisatie in kwestie.

In het kader van de waardevermindering toetsen wordt de invorderbare waarde van het activa geschat op basis van de geactualiseerde waarde van de toekomstig verwachte kasstromen die door dit actief zullen gegenereerd worden.

Voor de voorzieningen, stemt het geboekte bedrag overeen met de beste schatting van uitgave die nodig zal zijn voor de delging van de huidige (juridische of impliciete) verbintenis op afsluitdatum.

De projecten in voorraad en de bouwcontracten worden onderworpen aan haalbaarheidsstudies, die dienen tot de vrijmaking van de marges en tot de berekening van de vorderingsgraad. Op elke afsluitdatum wordt een schatting gemaakt van de nog te maken kosten.

De beoordeling van de realiseerbare waarde van een project gebeurd op basis van veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen die onderhevig kunnen zijn aan veranderingsrisico's. Deze veronderstellingen hebben voornamelijk betrekking op de

verwachte verkoopprijs (op basis van de aard van het project, de ligging, ...), de geschatte kostprijs per project en de economische markcondities. Deze veronderstellingen worden tijdens het project opgevolgd door de projectmanager aan de hand van een update van de haalbaarheidsstudie en op kwartaalbasis door het management.

De waardering van inkomsten uit verkopen van ontwikkelingsprojecten omvat belangrijke beoordelingen, voornamelijk met betrekking tot de vaststelling van het bestaan van een effectief contract in overeenstemming met IFRS 15, de beoordeling wanneer IMMOBEL voldoet aan de prestatieverplichting (om een bepaald moment of naarmate de bouw vordert (op basis van het voltooiingspercentage), de evaluatie van de kosten die moeten worden gemaakt en, in het geval van een erkenning van het inkomen bij voltooiing, de vaststelling het percentage van voltooiing van het project, rekening houdend met de reeds gemaakte contractkosten en de totale geschatte kostprijs.

Zoals vermeld in toelichting E. 15, worden, de inkomsten uit de verkoop van een project, bruto opgenomen in de resultatenrekening (omzet en kostprijs van de omzet) ongeacht de structuur van de transactie (asset deal / share deal). De verkopen van gecontroleerde ondernemingen, die gelinkt zijn aan een project, worden daarom beschouwd als een normale bedrijfsactiviteit van de Groep en daarom opgenomen in de resultatenrekening onder de omzet en de kostprijs van de omzet. Deze boekhoudkundige presentatie is een keuze van de Groep om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de sector.

20) TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN

De rekeningen van de tijdelijke handelsvennootschappen zijn in de financiële staten opgenomen volgens de proportionele methode, elke rubriek van de balans en van de resultatenrekening is geïntegreerd in proportie van het aandeel van de partner in de tijdelijke handelsvennootschap.

IMMOBEL is van mening dat de activiteiten, die worden uitgevoerd via tijdelijke ondernemingen, die geen rechtspersoonlijkheid hebben, voldoen aan de definitie die wordt voorgesteld door de standaard IFRS 11 van de gezamenlijke activiteit, dat wil zeggen, een gezamenlijke overeenkomst waarbij partijen die gezamenlijke zeggenschap uitoefenen over de activa en passiva.

21) GESEGMENTEERDE INFORMATIE

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep IMMOBEL dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgetten. De Groep IMMOBEL bestaat uit 3 sectoren: kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling.

F. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR)

1) SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

De sectoriële informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele sectoren. De resultaten, activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

De kernactiviteit van de groep, vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "kantoren", "residentiële ontwikkeling" en "verkaveling".

Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De groep is actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen. De verdeling per omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten, opgesteld volgens de propoortionele methode (vóór IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de

Groep op te volgen en worden hierna voorgesteld:

URBAN LIVING BELGIUM en NAFILYAN worden als geassocieerde ondernemingen in de interne geconsolideerde staten behandeld.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE STATEN

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31/12/2018	31/12/2017
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	371 265	226 716
Omzet	357 131	222 165
Overige bedrijfsopbrengsten	14 134	4 551
BEDRIJFSKOSTEN	-297 440	-198 940
Kostprijs van de omzet	-270 994	-176 778
Kosten voor commercialisatie	-1 288	-2 741
Administratiekosten	-25 158	-19 421
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 445	- 326
Opbrengsten uit de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 114	
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 331	- 326
BEDRIJFSRESULTAAT	73 380	27 450
Renteopbrengsten	1 736	1 732
Rentelasten	-5 746	-5 159
Overige financiële opbrengsten / kosten	-1 766	-2 954
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 776	-6 381
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	67 604	21 069
Belastingen	-10 691	-10 140
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	56 913	10 930
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	56 913	10 930
Aandeel van de minderheidsbelangen	99	- 102
AANDEEL VAN IMMOBEL	56 814	11 032

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017
KANTOREN				
België		- 57	9 963	4 608
Groothertogdom Luxemburg			55 050	- 769
Polen	125 413	21 534		-1 959
SUBTOTAAL KANTOREN	125 413	21 477	65 013	1 880
RESIDENTIEEL				
België	137 057	26 996	110 448	18 161
Groothertogdom Luxemburg	64 216	15 443	24 515	3 114
Polen	9 330	2 328		- 792
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	210 603	44 767	134 963	20 483
VERKADELING				
België	21 115	7 136	22 190	5 087
SUBTOTAAL VERKADELING	21 115	7 136	22 190	5 087
TOTAAL GECONSOLIDEERD	357 131	73 380	222 166	27 450
België	158 172	34 075	142 601	27 856
Groothertogdom Luxemburg	64 216	15 443	79 565	2 345
Polen	134 743	23 862		-2 751

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31/12/2018	31/12/2017
VASTE ACTIVA	187 279	25 398
Immateriële en materiële vaste activa	1 374	1 439
Vastgoedbeleggingen	158 284	2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	21 224	9 627
Uitgestelde belastingvorderingen	5 487	4 487
Overige vaste activa	910	6 885
VLOTTENDE ACTIVA	896 035	845 576
Voorraden	598 057	606 585
Handelsvorderingen	21 558	11 773
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	90 327	67 884
Geldmiddelen en kasequivalenten	186 093	159 334
TOTAAL ACTIVA	1 083 314	870 974
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	344 749	303 578
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	414 877	383 990
Financiële schulden	403 805	368 671
Uitgestelde belastingschulden	9 918	6 507
Overige langlopende verplichtingen	1 154	8 812
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	323 688	183 406
Financiële schulden	194 522	68 888
Handelsschulden	56 328	46 068
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	72 838	68 450
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 083 314	870 974

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVE- LINGEN	GECONSOLI- DEERD
Sectoriële activa	207 896	575 305	106 066	889 267
Niet-toegewezen elementen ¹				194 047
TOTAAL ACTIVA				1 083 314
Sectoriële passiva	167 905	492 785	57 959	718 649
Niet-toegewezen elementen ¹				19 916
TOTAAL PASSIVA				738 565
	BELGIË	GROOT- HERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN	FRANKRIJK
Sectoriële activa	591 264	245 677	42 322	10 000
Sectoriële vaste activa	126 813	43 987	83	10 000

1. Niet-toegewezen elementen: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Overige financiële vaste activa - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Overige financiële vlottende activa - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Voorzieningen - Uitgestelde belastingverplichtingen - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Materiële en immateriële vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.

Voor de analyse van lopende projecten per sector en per geografische zone, moeten de voorraden in aanmerking worden genomen, evenals de vastgoedbeleggingen voor zover deze activa verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling en die huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling bevat.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2018	31/12/2017
Uitsplitsing van de voorraden en vastgoedbeleggingen per sector:		
Kantoren	192 522	167 372
Residentieel	463 925	352 575
Verkaveling	99 894	89 598
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	756 341	609 545
Uitsplitsing van de voorraden en vastgoedbeleggingen per geografische zone:		
België	498 156	393 855
Groothertogdom Luxemburg	225 818	114 944
Polen	32 367	100 746
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	756 341	609 545

SAMENVATTING

	Sectoriële informatie	31/12/2018 Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	357 131	-43 711	313 420
Bedrijfsresultaat	73 380	-3 031	70 349
Balanstotaal	1 083 314	-116 944	966 370

De joint ventures worden, voor de sectoriële informatie, geconsolideerd volgens de proportionele methode. De aanpassingen komen voort uit de toepassing van IFRS 11, waar de joint ventures geconsolideerd worden volgens de vermogensmutatiemethode.

2) OMZET

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per sector:

Uitsplitsing per sector en geografische zone	België	Groot-Hertogdom Luxemburg	Polen	31/12/2018
Kantoren			120 092	120 092
Residentieel	101 776	61 107	9 330	172 213
Verkavelingen	21 115			21 115
Totaal	122 891	61 107	129 422	313 420

Uitsplitsing per sector en geografische zone	België	Groot-Hertogdom Luxemburg	Polen	31/12/2017
Kantoren	5 098			5 098
Residentieel	94 592	23 121		117 713
Verkavelingen	22 189			22 189
Totaal	121 879	23 121		145 000

De diversificatie van de 'klanten'-portefeuille van de Groep garandeert zijn onafhankelijkheid in de markt.

De projecten Chambon en Ste Anne te Brussel, Lake Front te Knokke-Heist, Riverview te Nieuwpoort, O'Sea te Oostende, zowel als Greenhill Park, Royal Louise, 't Zout en Parc Seny, dragen bij tot de omzet "residentieel".

Vanuit internationaal oogpunt hebben ook de projecten Infinity in het Groothertogdom Luxemburg, zowel als Cedet en Granaria in Polen bijgedragen aan de omzet.

De omzet op commerciële contracten wordt erkend wanneer de klant controle verkrijgt over de verkochte goederen en diensten, voor een bedrag dat weerspiegelt wat de entiteit voor die goederen en diensten verwacht te ontvangen.

De contractuele analyse van de verkoopcontracten van de Groep leidt tot de toepassing van de volgende omzeterkennings principes:

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN:

Het inkomen van de “Kantoor”-verkoopcontracten wordt na case by case analyse van de in het contract voorziene prestatieverplichtingen (terrein, constructies, commercialisatie) opgenomen. Het inkomen dat aan elke prestatieverplichting wordt toegewezen, is erkend :

- Ofwel naarmate de bouw vordert, vanaf het moment waarop de goederen en diensten aan een geleidelijke overdracht van controle onderworpen zijn.
- Ofwel bij de overdracht van de controle van de goederen en diensten.

Op 31 december 2018 is er geen “Kantoor”-contract dat onderworpen is aan een geleidelijke overdracht van controle.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN :

Wat “Residentiële” contracten betreft, wordt het inkomen opgenomen afhankelijk van de contractuele en wettelijke bepalingen van kracht in elk land om de overdracht van controle over projecten, die in de toekomstige staat van voltooiing worden verkocht, te regelen.

- België/Luxemburg : naarmate de bouw vordert, op basis van de toegezegde kosten (Breyne wet of equivalent).

- Polen : op de voltooiing van de prestatieverplichting (bij tekening van de finale akte, zodra de vrekochte eenheid afgeleverd is).

VERKAVELINGEN :

Voor dit segment worden verkoopopbrengsten erkend op het moment van de overdracht van het actief.

De omzetspreiding volgens deze verschillende opnemingsprincipes is als volgt gepresenteerd :

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	Totaal
KANTOREN	120 092		120 092
Grond			
Gebouw			
Andere project	120 092		120 092
RESIDENTIEEL	9 330	162 883	172 213
Woon eenheid van een project - Wet Breyne		162 883	162 883
Woon eenheid van een project - Andere			
Andere project	9 330		9 330
VERKAVELING	21 115		21 115
TOTAAL OMZET	150 537	162 883	313 420

De omzet relatief aan de prestatieverplichtingen ongerealiseerd of gedeeltelijk gerealiseerd op 31 december 2018 bedraagt € 314,2 miljoen. Het betreft voornamelijk de verkopen van residentiële eenheden waarvan de constructie aan de gang is (voor de totaliteit van hun waarden of de onerkende saldos op basis van voortgang) evenals de verkopen van kantoren waarvoor de contractanalyse leidt tot een conclusie dat de boekhoudkundige criteria onder IFRS 15 niet behaald werden.

	31/12/2018
KANTOREN	
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen	97 627
RESIDENTIEEL	
Bouw van verkochte eenheden	216 578
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen	4 630
VERKAVELING	-
TOTAAL	318 835

Het management gelooft dat 56% van de toegewezen prijs van de ongehaalde prestatieverplichtingen op 31 december 2018 zal erkend worden als inkomen in de loop van boekjaar 2019.

3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31/12/2018	31/12/2017
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling	5 831	
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	6 880	3 999
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	12 711	3 999

Huurinkomsten hebben intergaal betrekking op verhuurde eigendommen in afwachting van herontwikkeling en die worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen.

4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET

De kostprijs van de omzet kan als volgt worden verdeeld per sector:

	31/12/2018	31/12/2017
Kantoren	-94 996	-2 697
Residentieel	-134 079	-91 357
Verkaveling	-12 739	-12 657
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-241 814	-106 711

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 7

De kostprijs van de omzet wordt als volgt verdeeld per land:

	31/12/2018	31/12/217
België	-103 872	-87 151
Groot-Hertogdom Luxemburg	-43 013	-19 560
Poland	-94 929	
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-241 814	-106 711

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 2.

5) [KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE](#)

Deze rubriek omvat de vergoedingen betaald aan derden in verband met de omzet, die niet worden geactiveerd onder de rubriek "Voorraden".

6) [ADMINISTRATIEKOSTEN](#)

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	31/12/2018	31/12/2017
Personeelkosten	-9 334	-8 584
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-4 698	- 470
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-10 403	-9 140
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-24 435	-18 194

[PERSONEELSKOSTEN](#)

	31/12/2018	31/12/2018
Bezoldigingen en vergoedingen ven het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-14 645	-12 773
Gekapitaliseerde opvolgingskosten ven projecten opgenomen onder de voorraden	6 378	5 399
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 270	- 300
Sociale lasten	- 641	- 670
Pensioenkosten	10	- 12
Andere	- 166	- 228
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-9 334	-8 584

[AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA](#)

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2018	31/12/2017
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen	-4 596	- 496
Waardeverminderingen op voorraden		
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 102	26
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-4 698	- 470

[OVERIGE OPERATIONÉLE KOSTEN](#)

Zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2018	31/12/2017
Diensten en diverse goederen	-9 052	-7 963
Overige exploitatiekosten	-1 309	-1 645
Voorzieningen	- 42	468
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-10 403	-9 140

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2018	31/12/2017
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	-1 161	- 846
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-4 979	-5 464
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-2 912	-1 653
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-9 052	-7 963

Verplichtingen inzake operationele leasing:

	31/12/2018	31/12/2017
Totaalbedrag van de betalingen geboekt alst kosten van de periode	-1 161	- 846
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dans één jaar	- 829	- 827
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-2 938	-2 043
- op meer dan 5 jaar	- 169	- 1

Deze bedragen betreffen voornamelijk de huurprijs van de maatschappelijke zetel en de huurprijs van de voertuigen.

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren en haar netwerk:

	31/12/2018	31/12/2017
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	- 307	- 258
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	- 76	- 104
- Opdrachten juridische adviezen		
- Opdrachten fiscale adviezen	- 6	- 7
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	- 70	- 97

De opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht werden goedgekeurd door het Audit- & Financieel Comité.

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	31/12/2018	31/12/2017
Voorzieningen betreffende de verkopen	325	
Overige voorzieningen	- 367	468
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	- 42	468
Toevoegingen	- 230	
Bestedingen en terugnames	188	468

7) [JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN](#)

Deze winsten worden als volgt samengevat:

	31/12/2018	31/12/2017
Verkoopprijs van joint ventures	117	15 361
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening	- 231	-10 993
WINST (VERLIES) UIT DE VERKOOP VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 114	4 368

Het aandeel in het resultaat van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen is als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
Bedrijfsresultaat	9 083	1 168
Financieel resultaat	-3 176	-1 613
Belastingen	- 622	- 544
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	5 285	- 989

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in nota 14.

8) [FINANCIEEL RESULTAAT](#)

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31/12/2018	31/12/2017
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-11 392	-15 806
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	5 280	9 648
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	970	1 980
Renteopbrengsten	2 099	2 199
Meer- en minderwaarden op de verkoop van financiële activa	-1 764	-2 789
FINANCIEEL RESULTAAT	-4 807	-4 768
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-11 392	-15 806
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	238	410
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	-1 910	1 376
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)	-13 064	-14 020

9) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31/12/2018	31/12/2017
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-6 330	-3 481
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	- 596	535
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	-1 703	-5 950
Waardevermindering op uitgestelde belastingvorderingen		- 700
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-8 629	-9 596
Lopende belastingen	-6 926	-2 946
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	-1 663	-5 051
BETAALDE BELASTIGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-8 589	-7 997

Hieronder wordt het verschil verklaard tussen het effectieve en theoretische belastingtarief:

	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	65 542	20 529
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-5 285	989
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	60 257	21 518
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :	29,58%	33,99%
	-17 824	-7 314
Fiscale effecten		
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)	3 239	1 542
- Verworpen uitgaven	- 948	- 646
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren	1 128	142
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	-2 084	-3 855
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	5 180	
- Erkende belastinglatenties	- 461	
- Niet-erkende belastinglatenties	840	
- Verschillende belastingtarieven	2 896	
Belastingen van voorgaande boekjaren	- 596	535
BELASTINGEN	-8 630	-9 596
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	14,32%	44,59%

10) RESULTAAT PER AANDEEL

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het jaar (nettoresultaat en globaal resultaat) te delen door het gemiddeld aantal aandelen.

De berekening van het gemiddeld aantal aandelen is gedefinieerd door IFRS 3 B 26.

Het basisresultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van volgende gegevens:

	31/12/2018	31/12/2017
Resultaat van het boekjaar	56 814	11 035
Globaal resultaat van het boekjaar	56 936	10 496
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen anndelen op 1 Januari	-1 225 603	-1 230 398
Eigen aandelen toegekend aan een lid ven het executive comité		4 795
Eigen aandelen verkocht	5 413	
Aantal aandelen op 31 december	8 777 166	8 771 753
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8 771 991	8 767 169
Nettoresultaat (aandeel ven de Groep) per aandeel	6,477	1,259
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	6,491	1,197

Om rekening te houden met de mogelijke verwateringseffecten van het aandelenplan (performance share plan), wordt de verwaterde winst per aandeel berekend. Het verwaterde resultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

	31/12/2018	31/12/2017
Verwaterende elementen		
Resultaat van het boekjaar	56 814	11 035
Globaal resultaat van het boekjaar	56 936	10 496
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8 771 991	8 767 169
Verwaterend element : aandelen in het kader van het aandelenplan (performance share plan)	8 279	
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	8 780 270	8 767 169
Verwaterd nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	6,471	1,259
Verwaterd globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	6,485	1,197

11) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	823	474
Aankopen	152	349
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	975	823
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAI	- 419	- 333
Afschrijvingen	- 130	- 86
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	- 549	- 419
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	426	404

12) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	4 201	3 655
Intrede in consolidatie kring	234	
Aankopen	199	546
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 479	
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4 155	4 201
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAI	-3 167	-2 757
Intrede in consolidatie kring	- 229	
Afschirjvingen	- 291	- 410
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	479	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-3 208	-3 167
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	947	1 034

De materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit de inrichtingskosten van de maatschappelijke zetel. Deze worden afgeschreven over de looptijd van het huurcontract, 9 jaar.

13) VASTGOEDBELEGGINGEN

Tot 31 december 2017 bevatte deze rubriek een terrein onder erfpacht van een kantoorgebouw waarvan het erfpachtrecht op 31 oktober 2025 vervalt. Dit vastgoed werd gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen op basis van het reële waarde model in overeenstemming met de IAS 40-standaard.

Sinds 1 januari 2018 omvat deze rubriek ook verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling en die huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling. Dit vertegenwoordigt een wijziging in de boekhoudmethode toegepast op dergelijke goederen in vergelijking met voorgaande jaren, waarin kosten met betrekking tot deze eigendommen werden overgedragen naar voorraden tot het begin van de ontwikkeling.

In deze context, zal de waarderingsregel toegepast op vastgoedbeleggingen vanaf 1 januari 2018 ook veranderen in het kostenmodel, dat door het management als meer geschikt werd beschouwd om de tot het begin van de ontwikkeling verhuurde vastgoedbeleggingen te waarderen.

Vervolgens worden vanaf de jaarrekening 2018 de volgende wijzigingen toegepast: (i) alle verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling en die huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling worden geclassificeerd als vastgoedbeleggingen, (ii) de gerelateerde huurinkomsten worden erkend in het overzicht van het globaal resultaat en (iii) de vastgoedbeleggingen worden na eerste opname tegen kostprijs gewaardeerd.

Zoals hierboven uiteengezet, vertegenwoordigt de toepassing van het kostenmodel een wijziging in de waarderingsregel die tot dusver werd toegepast op de grond onder erfpacht die voorheen het unieke onroerend goed was dat in deze rubriek werd opgenomen. De wijziging van de waarderingsmethode voor dit vastgoed heeft geen impact op de rekeningen per 1 januari 2018, aangezien de impact van de toepassing van het reële waardemodel in het verleden altijd zeer beperkt is geweest en geen afschrijving van toepassing is (terrein).

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31/12/2018
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	2 960
Overboeking van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen op het einde van het vorig boekjaar	81 387
Intrede in consolidatie kring	24 118
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	108 465
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	
Afschrijvingen	-4 175
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-4 175
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	104 290

	31/12/2017
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI 2017	2 874
Wijzigingen in de reële waarde geboekt in het globaal resultaat	86
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER 2017	2 960

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2018 bedraagt €105,7 miljoen. Dit bedrag wordt bepaald op basis van een waardering van niveau 3 die geen waarneembare marktgegevens integreert en is gebaseerd op interne analyses (haalbaarheidsstudie die gevoelig is voor de verwachte huurprijs na herontwikkeling, geschat rendement en bouwkosten) .

14) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De bijdragen van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie en in het geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat is als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	21 224	9 627
Deelnemingen in joint ventures	25 227	16 759
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	46 451	26 386

	31/12/2018	31/12/2017
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	5 616	- 663
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 331	- 326
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	5 285	- 989

	31/12/2018	31/12/2017
Winst op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 114	4 368
Boekwaarde van de participaties verkocht of in vereffening	231	10 993
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	117	15 361

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
WAARDE OP 1 JANUARI (vóór herwerking IFRS 15)	26 387	35 388
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)	65	
Aandeel in het resultaat	5 285	- 989
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	16 569	12 893
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 226	
Verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	622	-10 993
Terugbetaling kapitaal	-2 257	-9 902
Omrekeningsverschillen	6	- 10
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	20 064	-9 001
WAARDE OP 31 DECEMBER	46 451	26 387

De boekjaar aanschaffingen bevatten voornamelijk de verwerving van 30% van Urban Living Belgium NV. Deze acquisitie werd beschouwd als de verwerving van een activagroep en niet als een groepering van ondernemingen bij de toepassing van de vermogensmutatiemethode.

Anderszins, heeft IMMOBEL in de loop van boekjaar 2018 een herziening van haar aandeel in de reële waarde van identificeerbare nettoactiva van NAFILYAN & PARTNERS (waarvan IMMOBEL 15% in december 2017 had verworven) uitgevoerd.

De herziening van de toewijzing van de aanschaffingsprijs kan samengevat worden als volgt :

AANSCHAFFING VAN 15% VAN NAFILYAN & PARTNERS

Vaste activa	2 232
Vlottende activa	244 390
TOTAAL VAN DE ACTIVA	246 622

Eigen vermogen	5 916
Minderheidsbelangen	3 201
Langlopende verplichtingen	32 059
Kortlopende verplichtingen	205 446
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	246 622

NETTO ACTIEF OP 31 DECEMBER 2017	5 916
Aanpassingen werkelijke waarde	
Optie's op terreinen en projecten	6 100
Financiële schulden met vaste rentevoet	- 665
Uitgestelde belastingen op aanpassingen aan de werkelijke waarde	-1 522
Uitgestelde belastingen op fiscale verliezen	2 918
Totaal aanpassingen aan de werkelijke waarde	12 747
NETTO ACTIEF NA AANPASSING WERKELIJKE WAARDE (100%)	12 747
AANDEEL VAN IMMOBEL (15%)	1 912
AANSCHAFFINGSPRIJS	9 999
Goodwill	8 087
Cap	38

De volgende tabel toont de bijdrage van joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie en in het overzicht van het globaal resultaat.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Bella Vita	50%	50%	112	2 670	- 75	- 250
CBD International	50%	50%	-1 798	-1 465	- 334	- 476
Château de Beggen	50%	50%	577	546	31	234
CSM Development	50%		31			
CSM Properties	50%		3 533		- 367	
Debrouckère Development	50%		625			
Fanster Enterprise		50%				25
Foncière du Parc		50%		119	- 2	
Gateway	50%	50%	326	328	- 2	- 17
Ilot Ecluse	50%	50%	174	177	- 2	- 11
Immo Keyenveld 1	50%	50%	88	- 21	108	- 15
Immo Keyenveld 2	50%	50%	85	- 26	111	- 10
Immo PA 33 1	50%	50%	1 595	1 849	- 254	- 709
Immo PA 44 1	50%	50%	658	421	263	214
Immo PA 44 2	50%	50%	2 262	1 551	790	736
Kons Investment		33%				- 116
Les Deux Princes Developement	50%	50%	2 204	- 51	2 085	- 83
M1	33%	33%	-1 112	- 850	- 262	- 448
M7	33%	33%	476	137	234	104
ODD Construct	50%	50%	26	30	- 4	- 1
Plateau d'Erpent	50%		12		- 19	
RAC 3	40%	40%	3 003	2 982	21	55
RAC 4	40%	40%	3 103	3 614	- 511	- 448
RAC4 Developement	40%	40%	1 201	396	6	- 4
RAC 5	40%	40%	5 126	4 848	278	- 74
SPV WW 13	50%	50%			1	
Unipark	50%	50%	3 873	2 530	1 323	68
Universalis Park 2	50%	50%	-1 324	-1 324		- 42
Universalis Park 3	50%	50%	-1 866	-1 867		- 55
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 689	43	1 651	434
Universalis Park 3C	50%	50%	548	122	546	231
Vilpro		50%				- 7
TOTAAL JOINT VENTURES			25 227	16 759	5 616	- 665
DHR Clos du Château	33%	33%	26	33	- 8	- 3
Elba Advies	60%		2 946		- 156	
Graspa Development	25%	25%		- 406	- 339	- 323
Nafilyan	15%	15%	10 000	10 000		
ULB Holding	60%		-4 792		- 4	
Urban Living Belgium	30%		13 044		176	
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			21 224	9 627	- 331	- 326
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			46 451	26 386	5 285	- 991

De volgende tabel toont een samenvatting van de financiële gegevens van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep. De bedragen zijn bepaald in overeenstemming met IFRS, voor eliminatie van interco's.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
OP 31 DECEMBER 2018	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	- 9	- 149	1 088	864	224	112	
CBD International	10 643	- 668	26 772	30 791	-4 019	-1 798	11 510
Château de Beggen		63	2 323	1 168	1 155	577	
CSM Development			76	14	62	31	
CSM Properties	1	- 733	106 895	99 828	7 067	3 533	62
Debrouckère Development		- 1	1 997	748	1 249	625	
Foncière du Parc		- 2		0	0		
Gateway		- 4	655	2	653	326	
Ilot Ecluse		- 5	355	6	349	174	4
Immo Keyenveld 1	840	216	217	42	175	88	
Immo Keyenveld 2	840	226	211	42	169	85	
Immo PA 33 1	1 321	- 507	4 750	1 560	3 190	1 595	
Immo PA 44 1	1 491	527	3 561	2 245	1 316	658	503
Immo PA 44 2	4 472	1 580	11 010	6 485	4 525	2 262	1 366
Les Deux Princes Developement	29 268	4 171	9 905	5 498	4 407	2 204	1 956
M1		- 786	58 385	61 721	-3 336	-1 112	8 817
M7	10 349	701	7 935	6 507	1 428	476	856
ODD Construct		- 7	163	110	53	26	11
Plateau d'Erpent		- 38	6 455	6 431	24	12	2 204
RAC 3		52	9 400	1 891	7 509	3 003	782
RAC 4		-1 277	29 085	21 328	7 757	3 103	6 078
RAC4 Developement		14	2 977	- 26	3 003	1 201	
RAC 5		696	12 970	154	12 816	5 126	
SPV WW 13		1	21 442	21 441	1		
Unipark	24 855	2 645	13 360	5 614	7 746	3 873	352
Universalis Park 2			20 902	23 549	-2 647	-1 324	5 504
Universalis Park 3			29 624	33 357	-3 733	-1 866	7 225
Universalis Park 3AB	6 833	3 301	4 366	988	3 378	1 689	228
Universalis Park 3C	1 564	1 092	1 862	766	1 096	548	3 057
TOTAAL JOINT VENTURES	92 468	11 108	388 741	333 124	55 617	25 227	50 515
DHR Clos du Château	14	- 24	1 557	1 480	77	26	366
Elba Advies		33	1 257	1 057	200	2 946	
Graspa Dev.		-1 357		0	0		
Nafilyan*	169 665	3 801	283 098	271 534	11 564	10 000	
ULB Holding		- 7	15 652	15 597	55	-4 792	
Urban Living Belgium	6 711	586	166 725	157 970	8 755	13 044	19 598
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	176 390	3 032	468 289	447 638	20 651	21 224	19 964
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	268 858	14 140	857 030	780 762	76 268	46 451	70 479
* niet geauditeerde cijfers							
Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva :				Belangrijkste projecten en financiële schulden:		VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen		108 519	CSM Properties		105 308	98 950	
Andere vaste activa		26 805	Immo PA		13 915		
Voorraden		383 497	M1 M7		59 196	32 379	
Geldmiddelen en kasequivalenten		76 540	Nafilyan		41 329	58 761	
Vorderingen en andere activa		261 669	RAC(s)		29 466		
Langlopende financiële schulden			205 079	Universalis Park	52 491	31 630	
Kortlopende financiële schulden			79 438	Urban Living Belgium	143 637	62 420	
Uitgestelde belastingschulden			477	Overige	46 674	377	
Aandeelhoudersleningen			197 765	Totaal	492 016	284 517	
Overige schulden			298 003				
Totaal		857 030	780 762				

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
OP 31 DECEMBER 2017	OMZET	GLOBAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	6 554	- 500	6 481	1 142	5 339	2 670	
CBD International		- 952	22 057	25 408	-3 352	-1 465	8 975
Château de Beggen		469	2 346	1 255	1 092	546	
Fanster Enterprise		50					
Fonc. du Parc	23	- 1	240	3	237	119	
Gateway		- 33	659	2	657	328	
Ilôt Ecluse		- 22	361	8	354	177	
Immo Keyenveld 1		- 31	522	564	- 41	- 21	280
Immo Keyenveld 2		- 20	523	576	- 53	- 26	286
Immo PA 33 1	4 652	-1 417	7 280	3 582	3 697	1 849	530
Immo PA 44 1	2 950	429	3 928	3 085	842	421	488
Immo PA 44 2	8 850	1 472	12 301	9 199	3 102	1 551	1 345
Kons Investment		-68 470					
Les Deux Princes Develop.	3 024	- 167	11 394	11 495	- 101	- 51	1 898
M1		-1 343	52 351	54 901	-2 550	- 850	7 141
M7	4 039	312	9 020	8 609	411	137	814
ODD Construct		- 2	62	2	60	30	
RAC3	396	137	9 223	1 766	7 456	2 983	723
RAC4		-1 120	27 921	18 887	9 034	3 614	7 596
RAC4 Developt		- 11	1 096	107	989	396	
RAC5		- 185	12 471	350	12 121	4 848	
SPV WW 13		- 3	2	3	- 1		
Unipark	4 683	137	16 034	10 973	5 061	2 530	
Universalis Park 2		- 84	20 582	23 229	-2 648	-1 324	5 326
Universalis Park 3		- 110	29 165	32 898	-3 733	-1 867	6 952
Universalis Park 3AB	3 248	869	6 556	6 469	87	43	226
Universalis Park 3C	1 724	462	1 185	942	243	121	156
Vilpro		- 15					
TOTAAL JOINT VENTURES	40 143	-70 148	253 761	215 457	38 303	16 759	42 735
DHR Clos du Château	32	- 8	1 576	1 476	100	33	138
Graspa Dev.		-1 292	24 551	26 173	-1 622	- 406	406
Nafilyan*	94 657	3 185	83 446	81 593	1 853	10 000	
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	94 689	1 885	109 573	109 242	331	9 628	544
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	134 832	-68 263	363 334	324 699	38 635	26 387	43 279
Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva :			Belangrijkste projecten en financiële schulden:		VOORRADEN	FINANCIELE SCHULDEN	
Voorraden		225 757		CBD International	21 780		
Geldmiddelen en kasequivalenten		24 804		M1 M7	57 281		33 678
Vorderingen en andere activa		13 151		RAC(s)	27 004		
Langlopende financiële schulden			88 315	Universalis Park	66 428		44 758
Kortlopende financiële schulden			12 227	Solvay	27 562		10 096
Aandeelhoudersleningen			111 692	Graspa	24 120		11 632
Andere schulden			30 872	Andere	1 583		377
Totaal		263 712	243 106	Totaal	225 757		100 541

In geval van financiële schulden ten overstaan van banken, worden de terugbetalingen van aandeelhouders-voorschotten (terugbetaling van cash aan de moedervennootschappen) achtergesteld aan de terugbetalingen van bankleningen.

	31/12/2018	31/12/2017
Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	334 058	176 886
Bedrag van schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	284 517	100 541

Voor het merendeel van de hierboven opgenomen bankleningen, heeft de vennootschap IMMOBEL NV zich verbonden om de nodige werkmiddelen te leveren aan haar dochterondernemingen teneinde de verschillende projecten tot een goed einde te brengen (“cash deficiency” en “cost overrun” verbintenissen).

Er zijn geen significante beperkingen die de toegang van de Groep tot de activa van joint ventures en geassocieerde ondernemingen beperken, noch specifieke risico’s of verplichtingen anders dan die met betrekking tot bankkredieten.

15) UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare ofaftrekbare tijdelijke verschillen, de overdracht van fiscale verliezen en fiscale kredieten. De schommelingen van de uitgestelde belastingen in de balans tijdens het boekjaar worden opgenomen in de resultatenrekening, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks onder de andere elementen van het globaal resultaat geboekt worden.

De uitgestelde belastingen in de balans hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingschulden	
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017
Fiscale verliezen	4 329			
Opname van opbrengsten	1 734	3 487	11 476	6 361
Financiële schulden		112		
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	134	568		32
Overige elementen			- 99	114
Netting (netto tax positie per entiteit)	-1 696		-1 696	
TOTAAL	4 501	4 167	9 681	6 507

WAARDE OP 1 JANUARI (vóór herwerking FRS 15)	4 167	6 507
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)	210	1 347
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	124	1 827
WAARDE OP 31 DECEMBER	4 501	9 681

Op basis van de resultaten op 31 december 2018, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1% een vermeerdering of verlaging van € 207 duizend van de belastingen tot gevolg hebben.

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	26 800
Te vervallen eind 2019	172
Te vervallen eind 2020	269
Te vervallen eind 2021	26
Te vervallen eind 2022	62
Te vervallen eind 2023	124
Niet beperkt in de tijd	26 147

16) VOORRADEN

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling.

De uitsplitsing per sector is de volgende:

	31/12/2018	31/12/2017
Kantoren	128 039	153 239
Residentieel	283 962	275 676
Verkaveling	99 836	89 599
TOTAAL VOORRADEN	511 837	518 514

De voorraad wordt als volgt verdeeld per land:

	31/12/2018	31/12/2017
België	330 187	333 020
Groothertogdom Luxemburg	162 496	95 850
Polen	19 154	89 644
TOTAAL VOORRADEN	511 837	518 514

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
VOORRADEN OP 1 JANUARI (vóór herwerking IFRS 15)	518 514	443 115
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)	1 459	
Overboeking van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen op het einde van het vorig boekjaar	-70 354	
Aankopen van het boekjaar	121 971	56 926
Ontwikkelingen	170 355	115 538
Overdrachten van het boekjaar	-235 325	-106 713
Kosten van leningen	5 217	9 648
Geboekte waardeverminderingen		
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-6 677	75 399
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	511 837	518 514

De wijzigingen van het boekjaar per sector	Herwerking IFRS 15	Overboeking vastgoed-beleggingen	Aankopen/ Ontwikkelingen/ Overdrachten	Kosten van leningen	Netto
Kantoren		-17 267	-9 236	1 303	-25 200
Residentieel	1 459	-53 087	56 675	3 239	8 286
Verkaveling			9 562	675	10 237
TOTAAL	1 459	-70 354	57 001	5 217	-6 677

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Herwerking IFRS 15	Overboeking vastgoed-beleggingen	Aankopen/ Ontwikkelingen/ Overdrachten	Kosten van leningen	Netto
België	201	-53 087	46 347	3 706	-2 833
Groothertogdom Luxemburg	1 258	-17 267	81 057	1 598	66 646
Polen			-70 403	- 87	-70 490
TOTAAL	1 459	-70 354	57 001	5 217	-6 677

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:

de 12 maanden	121 880
langer dan 12 maanden	389 957
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	286 067
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling	13 380
In ontwikkeling	212 390

17) HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren:

	31/12/2018	31/12/2017
Kantoren	1 538	839
Residentieel	15 943	10 078
Verkaveling	3 253	777
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	20 734	11 694

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	31/12/2018	31/12/2017
Vervallen < 3 maanden	631	6 650
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	203	231
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	443	406
Vervallen > 1 jaar	657	1 962

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen. Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico. De klanten worden regelmatig opgevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2018 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen. In de zin van IFRS 9 is er echter geen verwacht kredietverlies dat op die datum als significant kan worden beschouwd.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
TOESTAND OP 1 JANUARI	275	301
Toevoegingen	93	- 26
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	93	- 26
TOESTAND OP 31 DECEMBER	368	275

18) CONTRACTACTIVA

De contractactiva hebben betrekking op volgende sectoren :

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Kantoren			
Residentieel	10 954	8 280	
Verkaveling			
TOTAAL CONTRACTACTIVA	10 954	8 280	

Bij de eerste boekhoudkundige opneming, schat de Groep de commerciële vorderingen op hun transactieprijs volgens IFRS 15. De contractactiva groepeerde de bedragen op dewelke de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die ze al aan de klant geleverd heeft maar voor dewelke de betaling nog niet eisbaar is of ondergeschikt is aan de realisatie van een bepaalde contractvoorwaarde.

Zodra een bedrag opeisbaar is, wordt het aan de vorderingenrekening overgedragen.

Een klantvordering wordt, zodra de entiteit het onvoorwaardelijke recht om een betaling te innen krijgt, opgenomen. Dit onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het moment waarop alleen het verstrijken van de tijd de betaling opeisbaar maakt.

Naar verwachting zal het volledige bedrag gereflecteerd op 31 december 2018 verschuldigd zijn en worden geïnd in het boekjaar 2019.

De contractactiva, evenals handels- en overige vorderingen, zijn onderworpen aan een depreciatietest, in overeenstemming met de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Deze test laat geen significante impact zien aangezien deze contractactiva (en de aangebonden vorderingen) over het algemeen gegarandeerd zijn door de onderliggende activa die worden vertegenwoordigd door het over te dragen gebouw.

19) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Overige vorderingen	20 232	28 217	28 217
waarvan: zekerhedenn en borgstellingen	1 399	6 974	6 974
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	11 674	7 445	7 445
vordering na verkoop (escrow account)	1 000	1 094	1 094
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen		358	358
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling		11 033	11 033
overige	6 159	1 313	1 313
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	2 330	3 029	7 846
Waarvan: op projecten in ontwikkeling			
overige	2 330	3 029	7 846
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	22 562	31 246	36 063

En hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Kantoren	11 479	14 587	14 587
Residentieel	10 022	15 574	20 391
Verkaveling	1 061	1 085	1 085
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	22 562	31 246	36 063

20) INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Ze bedraagt € -344 903 duizend op 31 december 2018 tegenover € -250 980 duizend op 31 december 2017.

	31/12/2018	31/12/2017
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	170 886	147 926
Langlopende financiële schulden (-)	322 040	330 090
Kortlopende financiële schulden (-)	193 749	68 816
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-344 903	-250 980

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 100,1% op 31 december 2018, tegenover 82,7% op 31 december 2017.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen € 170 886 duizend tegenover € 147 926 duizend op einde 2017. Dit is een stijging van € 22 960 duizend. De geldmiddelen zijn:

	31/12/2018	31/12/2017
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		60 000
Beschikbare geldmiddelen	170 886	87 926
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	170 886	147 926

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financiering van de verschillende projecten.

Een bedrag van € 17.888 duizend heeft betrekking op verpande rekeninge. Deze rekeningen worden gebruikt voor de ontwikkeling van gerelateerde projecten en worden vrijgegeven wanneer het project vordert.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met € 116 883 duizend, van € 398 906 duizend op 31 december 2017 naar € 515 789 duizend op

31 december 2018. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2018	31/12/2017
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR		35 518
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 885	99 647
- vervaldag xx-xx-2023, rentevoet x,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		
- vervaldag xx-xx-2025, rentevoet x,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		
Bankleningen	122 155	194 925
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	322 040	330 090
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR		59 936
- vervaldag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde		330
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR	35 517	
Bankleningen	154 666	3 074
Niet-vervallen rente	3 566	5 476
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	193 749	68 816
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	515 789	398 906
Financiële schulden met vaste rentevoet	235 402	195 431
Financiële schulden met variabele rentevoet	276 821	197 999
Niet-vervallen rente	3 566	5 476
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	276 821	197 999
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	369 690	385 919

	31/12/2018	31/12/2017
De financiële schulden evolueren als volgt :		
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	398 906	322 110
Aangegane schulden	239 485	168 833
Terugbetaalde schulden	-120 600	-95 944
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat	- 330	-1 980
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-5 476	
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	3 392	5 476
Niet-vervallen rente op overige leningen	174	
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	238	411
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	116 883	76 796
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	515 789	398 906

Alle financiële schulden zijn aangegaan in €. Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

Op 31 december 2018 beschikt IMMOBEL over een corporate kredietlijn van € 10 miljoen, tot op heden niet gebruikt, en over € 465 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan € 276 miljoen eind december 2018 werd gebruikt . Deze kredietlijnen (Project Financing Credits) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2018 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, € 370 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2019	2020	2022	2023	2024	2025 en meer	Totaal
Obligatieleningen (*)	35 650		100 000	50 000		50 000	235 650
Kredietlijnen project financiering (*)	108 961	83 332	8 600	46 443	11 150	18 335	276 821
Interesten te betalen	8 656	6 250	4 500	3 063	1 750	1 531	25 750
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	153 267	89 582	113 100	99 506	12 900	69 866	538 221

* Het bedrag opgenomen in de balans, € 135 165 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van € 485 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2019 en 2022.

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2018, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe-of afname van € 2 768 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet.

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, “corporate” en “project financiering”, wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 31 december 2018 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico’s te dekken :

Periode	Opties	Uitoefen prijs	Notionele bedragen
09/2014 - 12/2019	Gekochte IRS	0,86%	57 370
		Totaal	57 370

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkingsinstrumenten worden geboekt.

	31/12/2018	31/12/2017
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Gekochte IRS opties	536	1 568
TOTAAL	536	1 568
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	1 568	
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	-1 032	
SITUATIE OP 31 DECEMBER	536	

Op 31 december 2018 was er geen enkel instrument met als onderwerp kasstroomindekking.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaardeen de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waardercategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).

De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten ;
- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

Opgenomen volgens IFRS 9				
Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31/12/2018	Geamortiseerd e kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2018
ACTIVA				
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	170 886	170 886	170 886
Overige vaste financiële activa	Niveau 1	806	806	806
Overige vaste activa	Niveau 2	97	97	97
Handelsvorderingen	Niveau 2	20 734	20 734	20 734
Contractactiva	Niveau 2	10 954	10 954	10 954
Overige vorderingen	Niveau 2	93 962	93 962	93 962
Overige vlottende financiële activa	Niveau 1	478	478	478
TOTAAL		297 917	296 633	297 917
VERPLICHTINGEN				
Rentedragende schulden	Niveaux 1 & 2	515 789	515 789	515 789
Handelsschulden	Niveau 2	48 470	48 470	48 470
Contract verplichtingen	Niveau 2	7 259	7 259	7 259
Overige verplichtingen	Niveau 2	37 372	37 372	37 372
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	536	536	536
TOTAAL		609 426	608 890	609 426

LIQUIDITEITSRISICO

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is voor de obligatieleningen en de corporate kredietlijn gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Deze verbintenissen worden twee maal per jaar getest. Op 31 december 2018 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter indekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit “kantoren” in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

21) EIGEN VERMOGEN

	2018	2017
Aantal aandelen op 31 december	9 997 356	9 997 356
Volstort aantal aandelen	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 31 december	1 220 190	1 225 603
Nominale waarde per aandeel	9,740	9,740
Aantal aandelen op 1 januari	9 997 356	9 997 356
Aantal eigen aandelen op 1 januari	-1 225 603	-1 230 398
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		4 795
Eigen aandelen verkocht	5 413	
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december	8 777 166	8 771 753

BELEID VAN DE RISICO’S IN VERBAND MET HET KAPITAAL

IMMOBEL streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken. Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen. Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio’s.

22) PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31/12/2018	31/12/2017
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		
Huidige waarde van de verplichtingen	1 576	1 870
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	- 958	-1 198
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	618	672
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Kost van verleende diensten	- 67	- 73
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	- 20	- 15
Interestopbrengsten op de activa van het plan	13	15
Administratieve kosten	- 5	- 4
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 79	- 77
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:		
- wijzigingen van financiële hypothesen		
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten)	- 63	106
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	108	- 666
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	45	- 560
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	- 34	- 637

	31/12/2018	31/12/2017
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	1 870	2 899
Kost van verleende diensten	67	73
Rentelasten	20	15
Bijdragen van de werknemers	10	16
Actuariële (winsten) / verliezen	- 108	452
Betaalde voordelen	- 283	-1 585
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	1 576	1 870

	31/12/2018	31/12/2017
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI	1 198	2 797
Interestopbrengsten	13	15
Bijdragen van de werkgever	89	67
Bijdragen van de werknemers	10	16
Actuariële (winsten) / verliezen	- 283	-1 585
Betaalde voordelen	- 63	- 108
Administratieve kosten	- 5	- 4
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	959	1 198

BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2019 / 2018	43	68
---	----	----

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN

Actualisatiepercentage	1,30%
Verwacht groeipcentage van de bezoldigingen	3,30%
Gemiddeld inflatiepercentage	1,80%
Gehanteerde overlevingstafel	MR/FR-3

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2018

Actualisatiepercentage	0,80%	1,30%	1,80%
Bedrag van de verplichtingen	1 671	1 576	1 489

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn voornamelijk belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt EUR - 560 duizend. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt EUR 691 duizend.

Belgisch pensioenplan met gewaarborgd rendement: 20 werknemers genieten van bijdrageplannen onderworpen aan de Belgische wet op de aanvullende pensioenen (minimum gewaarborgd rendement). De wet van 18 december 2015 heeft minimum gewaarborgde rentevoeten als volgt vastgesteld:

- voor betaalde bijdragen tot 31 december 2015, blijven de sedert 2014 toegepaste tarieven (hetzij 3,25 % en 3,75 % van de respectievelijk door de werkgever en de werknemer betaalde premies) van toepassing.
- voor betaalde bijdragen vanaf 1 januari 2016: gewaarborgde minimumrentevoet gebaseerd op de OLO-rente met een minimum van 1,75 % en een maximum van 3,75 %.

Gezien deze gegarandeerde minimumtarieven kwalificeren deze plannen als toegezegd-pensioenregelingen. Er werd echter een vergelijking gemaakt tussen het behaalde rendement en het gegarandeerde minimumtarief en de onderneming concludeerde op basis hiervan dat er geen sprake was van onderdekking.

BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDAGEN

84

23) VOORZIENINGEN

De voorzieningen evolueren als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
Voorzieningen betreffende de verkopen	1 028	1 354
Overie voorzieningen	868	1
TOTAAL VOORZIENINGEN	1 896	1 355

	Verkopen	Overige	31/12/2018
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	1 354	1	1 355
Toevoegingen		729	729
Gebruiken	- 91		- 91
Terugname's	- 97		- 97
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	- 188	729	541
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 166	730	1 896

De verdeling per sector is als volgt:

	31/12/2018	31/12/2017
Kantoren	1 326	1 041
Residentieel	500	219
Verkaveling	70	95
TOTAAL VOORZIENINGEN	1 896	1 355

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

24) HANDELSSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector:

	31/12/2018	31/12/2017
Kantoren	16 627	17 412
Residentieel	30 636	20 001
Verkavelingen	1 207	4 080
TOTAAL HANDELSSCHULDEN	48 470	41 493

25) CONTRACTVERPLICHTINGEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector :

	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2017
Kantoren			
Residentieel	7 259	470	
Verkavelingen			
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	7 259	470	

De contractverplichtingen groeperen de bedragen die de entiteit heeft ontvangen in ruil voor goederen of diensten die ze nog niet aan de klant geleverd heeft. De contractverplichtingen worden verrekend door de erkenning van de omzet.

Huidige contractverplichtingen omvatten op 31 december 2018 nog te constateren inkomsten voor € 7.259 duizend.

De totaliteit van gereflecteerde bedragen in de contractverplichtingen is gebonden aan de residentiële activiteiten waarvoor de omzet naarmate de bouw vordert wordt geconstateerd, wat eveneens verschuivingen veroorzaakt tussen betalingen en de realisatie van de verplichtingen.

De andere ontvangen voorschotten en vooruitbetalingen voor €10.999 duizend, die ook contractverplichtingen in toepassing van IFRS 15 zijn, blijven in overige kortlopende verplichtingen gepresenteerd (zie nota 26).

De totaliteit van de contractverplichtingen op 1 januari 2018 werd opgenomen als omzet in de loop van 2018. Naar verwachting zal het volledige bedrag gereflecteerd op 31 december 2018 opgenomen worden in het boekjaar 2019.

26) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31/12/2018	31/12/2017
Sociale schulden	450	450
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	5 004	2 784
Ontvangen voorschotten op verkopen	10 999	8 894
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	8 254	7 166
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	3 421	1 749
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten		1 498
Aankoopprijs nog te betalen		13 320
Overige	3 941	4 091
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	32 069	39 952

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit het niet geclaimde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde deelnemingen, evenals voorschotten ontvangen van klanten op basis van commerciële contracten waarvoor op een bepaald moment de erkenning van inkomsten wordt verwacht.

De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:

	31/12/2018	31/12/2017
Kantoren	390	10 013
Residentieel	31 460	29 003
Verkavelingen	219	936
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	32 069	39 952

27) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31/12/2018	31/12/2017
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	143 394	189 353
- andere activa		114
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	143 394	189 467

De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)	18 553	27 409
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	64 972	139 995
- waarborgen 'Beindiging van de werken' (gegeven in het kader van de constructiewerken)	59 869	22 063
TOTAAL	143 394	189 467

hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	552 987	751 271
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	369 690	385 919
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA	369 690	385 919

Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:		
- Langlopende financiële verplichtingen	146 154	194 925
- Kortlopende financiële verplichtingen	130 667	3 074
TOTAAL	276 821	197 999

28) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31/12/2018	31/12/2017
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen en vastgoedbeleggingen die niet worden aangezien		
als investeringsactiviteiten	-38 341	-65 751
Overige activa	-39 561	-3 999
Overige verplichtingen	-20 094	23 888
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-97 996	-45 862

29) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2018	31/12/2017
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,77%	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%	4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,21%	12,26%
Aantal representatieve aandelen	9 997 356	9 997 356

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Dit heeft betrekking op de bezoldigingen van de leden van het Management, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur

(01.01.2018 - 31.12.2018)	Executive Chairman	CEO	Executive Committee
Basisbezoldiging	325 000	325 000	1 279 402
Variabele bezoldiging STI	254 638	254 638	267 500
Variabele bezoldiging LTI	1477 aandelen	1477 aandelen	1477 aandelen
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil	Nihil
Andere	25 000	Nihil	1 246

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met joint ventures of geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31/12/2018	31/12/2017
Deelnemingen in join ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep	24 151	24 345
Overige vlottende activa	46 328	18 934
Overige kortlopende verplichtingen	8 254	7 166
Renteopbrengsten	1 428	1 092
Rentelasten	448	344

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 14.

30) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Geen enkele belangrijke gebeurtenis, die de financiële staten zou kunnen wijzigen, heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2018 tot en met 29 maart 2019 (datum waarop de financiële staten goedgekeurd zijn door de Raad van Bestuur).

31) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Vennootschappen die deeluitmaken van de Groep op 31 december 2018:

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	BEDRIJF NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussels	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussels	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussels	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussels	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Warsaw	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Warsaw	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussels	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EDISON IMMOBILIER Sarl	B 226 603	Luxemburg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussels	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussels	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussels	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussels	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussels	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussels	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussels	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warsaw	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warsaw	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	0000 48 02 78	Warsaw	90,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussels	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warsaw	90,00
ILOT SAINT ROCH SA	0675 860 861	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX	0694 904 337	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX II	0694 897 013	Brussels	100,00
IMMOBEL FRANCE SAS	833 654 221	Paris	100,00
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warsaw	100,00
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	0475 729 174	Brussels	100,00
IMMOBEL R.E.M. FUND Sarl	B228335	Luxemburg	100,00
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B228393	Luxemburg	100,00
IMMOBEL URBAN LIVING	0695 672 419	Brussels	100,00
IMMO-PUYHOEK SA	0847 201 958	Brussels	100,00
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	B 211 410	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT SA	0562 818 447	Brussels	100,00
LEBEAU DEVELOPMENT	0711 809 556	Brussels	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussels	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussels	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussels	100,00
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	0436 089 927	Brussels	100,00
MILAWAY	0000 63 51 51	Warsaw	100,00

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	BEDRIJF NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Brussels	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Brussels	100,00
MÖBIUS CONSTRUCT SA	0681 630 183	Brussels	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	0837 806 420	Brussels	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxemburg	100,00
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20	Warsaw	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Warsaw	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Brussels	100,00
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Brussels	100,00
RIGOLETTO SA	0536 987 545	Brussels	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	0633 872 927	Brussels	100,00
t ZOUT CONSTRUCT SA	0656 754 831	Brussels	100,00
THOMAS	B 33 819	Luxemburg	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxemburg	100,00
VAARTKOM SA	0656 758 393	Brussels	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT SA	0656 752 257	Brussels	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Brussels	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Brussels	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Warsaw	100,00

JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	BEDRIJF NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Brussels	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50,00
CSM DEVELOPMENT	0692 645 524	Brussels	50,00
CSM PROPERTIES	0692 645 425	Brussels	50,00
DEBROUCKERE DEVELOPMENT	0700 731 661	Brussels	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31	Warsaw	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Brussels	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 SA	0845 714 096	Brussels	50,00
IMMO KEYENVELD 2 SA	0845 714 492	Brussels	50,00
IMMO PA 33 1 SA	0845 710 336	Brussels	50,00
IMMO PA 44 1 SA	0845 708 257	Brussels	50,00
IMMO PA 44 2 SA	0845 709 049	Brussels	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	0849 400 294	Brussels	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
ODD CONSTRUCT SA	0682 966 706	Knokke-Heist	50,00
PLATEAU D'ERPENT	0696 967 368	Namur	50,00
RAC 3 SA	0819 588 830	Antwerp	40,00
RAC 4 SA	0819 593 481	Brussels	40,00
RAC 4 DEVELOPMENT SA	0673 640 551	Brussels	40,00
RAC5 SA	0665 775 535	Antwerp	40,00
UNIPARK SA	0686 566 889	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Brussels	50,00

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	BEDRIJF NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussels	33,33
ELBA ADVIES	0819 335 244	Antwerp	60,00
NAFILYAN & PARTNERS SAS	800 676 850	Paris	15,00
ULB HOLDING	0688 610 720	Antwerp	60,00
URBAN LIVING BELGIUM	831672 258	Antwerp	30,00

Er zijn geen belangrijke beperkingen opgelegd aan de Groep in verband met de activa en verplichtingen van haar filialen, met uitzondering van de elementen opgenomen in toelichting 14.

Indien er financiële schulden zijn aan kredietinstellingen, worden de terugbetaling van aandeelhoudersleningen achtergesteld ten opzichte van de schulden aan kredietinstellingen.

G. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend:

- De Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL NV en haar dochterondernemingen per 31 december 2018 opgesteld is overeenkomstig de “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”) en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- Het Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2018 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:

Alexander Hodac¹
Gedelegeerd Bestuurder

Marnix Galle²
Voorzitter van de Raad van Bestuur

¹ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba
² Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba

H. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immo­bel NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immo­bel NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Bij gebrek aan online archieven die teruggaan vóór 1997, is het voor ons niet mogelijk om met precisie het eerste jaar van ons mandaat te achterhalen. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immo­bel NV uitgevoerd gedurende tenminste 22 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerd staat van de financiële positie op 31 december 2018 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van de financiële positie 966,4 miljoen EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat afsluit met een winst van het boekjaar van 56,9 miljoen EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2018 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
Project ontwikkelingskosten en opbrengsten, inclusief ontwikkelingskosten en opbrengsten opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	
- De groep heeft 357 miljoen EUR aan projectopbrengsten en 271 miljoen EUR aan projectkosten erkend (inclusief de bedragen opgenomen in het aandeel van het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van respectievelijk 44 miljoen EUR en 36 miljoen EUR) voor het boekjaar 2018. - De groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico- en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract- en opleveringskenmerken. - De evaluatie van de omzet erkenning op de verkoop van projectontwikkelingen is een kernpunt van onze controle door de specifieke vereiste expertise en een aantal belangrijke inherente beoordelingen zoals: - het beoordelen van de contractuele afspraken en betalingsrisico's teneinde te bepalen wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper: op een welbepaald tijdstip (bij oplevering of afwerking) of a rato van het stadium van voltooiing; - het bepalen van de totale kost tot afwerking, inclusief aanschaffingskosten van grond, bouwkosten, ontwikkelingskosten en activeerbare interesten; - het beoordelen de omzeterkenning a rato van het stadium van voltooiing, de afwerkingsgraad van het project rekening houdend met de reeds opgelopen kosten en de ingeschatte kosten om tot oplevering van het project te komen evenals de verwachte marge van het project.	- We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten: - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit. - Het nazien van de belangrijkste projecten via gesprekken met en bevraging van de relevante projectmanager teneinde de belangrijkste beoordelingen en de erkende marge over de periode te kunnen beoordelen. Dit nazicht omvat voornamelijk het stadium van voltooiing en commercialisatie en werd uitgevoerd door vergelijking van de geactualiseerde haalbaarheidsstudies en vergelijking met de cijfers van vorig jaar. Belangrijke bewegingen werden onderzocht. - Het substantief testen, steekproefsgewijs op basis van kwalitatieve en kwantitatieve informatie zoals verkoopswaarde, mogelijke betalingsrisico's en de complexiteit van de contracten van een aantal projecten. Voor de geselecteerde projecten hebben we: - een steekproef van de geboekte omzet gereconcilieerd met de desbetreffende verkoopsdocumenten en de ontvangen betalingen; - de analyse gemaakt of de beoordeling van de groep voor wat betreft de interpretatie van wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper op basis van de afgesloten contracten in lijn is met de desbetreffende boekhoudnormen;

- de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge over het project.

Referentie naar de toelichtingen

De erkende omzet op de ontwikkelingsprojecten is toegelicht in toelichting F.2 van de geconsolideerde financiële staten. Kosten met betrekking tot projecten worden toegelicht in toelichting F.4.

Toelichting E.15 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van omzet uit projectontwikkeling.

Realiseerbaarheid van projecten in ontwikkeling - boekwaarde van de voorraden - inclusief deze opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> De groep activeert kosten van projectontwikkeling als voorraad over de levensduur van de projecten. Deze voorraden bedragen 598 miljoen EUR per 31 december 2018 (inclusief een bedrag van 86 miljoen EUR opgenomen in de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen). Kosten van projectontwikkeling omvatten kosten van aankoop, kosten van ontwikkeling, kosten van financiering en alle andere kosten rechtstreeks toewijsbaar aan de desbetreffende projectontwikkeling. Eveneens worden algemene kosten welke direct toewijsbaar zijn aan de projectontwikkeling opgenomen in de voorraadwaarde. Voorraden worden, per project, gewaardeerd aan aanschaffingskost tenzij de opbrengstwaarde lager zou zijn. De realiseerbaarheid van deze voorraden is een belangrijke beoordeling gezien de beoordeling gebaseerd is op assumpties afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig zijn aan wijzigingen. Deze assumpties omvatten onder andere toekomstige verkoopprijzen, ingeschatte kosten om het project af te werken, verkoopkosten, de aard en de kwaliteit van het desbetreffende project, de ligging van het vastgoedproject en de algemene economische groeifactoren. | <ul style="list-style-type: none"> We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten: <ul style="list-style-type: none"> Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van de projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit. Op basis van een steekproef van de projecten in ontwikkeling hebben we de risicoanalyse met betrekking tot de capaciteit van de groep om deze projecten met een positieve marge te verkopen nagezien. Onze selectie van projecten is gebaseerd op kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken zoals voorraadwaarde, vergunningsrisico's en economische omgeving. We hebben ook projecten geselecteerd die ofwel reeds onderhevig waren aan een waardevermindering of waarbij de gerealiseerde verkopen niet in lijn waren met de eerder gemaakte projecties. |
|--|---|

Wijzigingen in deze inschattingen kunnen een belangrijk impact hebben op de verkoopswaarde van de respectievelijk activa aangehouden als voorraad en dus mogelijks aanleiding geven tot een afwaardering. Dit is een kernpunt van de controle gezien de belangrijkheid van de voorraad in de geconsolideerde staat van de financiële positie en de belangrijke beoordelingen gebruikt bij het bepalen van de verwachte opbrengstwaarde en het erkennen van de kosten voor projecten in ontwikkeling in de resultatenrekening over de respectieve rapportingsperiodes.	Voor deze steekproef hebben we: - gesprekken gevoerd met het management teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt en de verwachte financiële resultaten. We hebben ook geëvalueerd op welke basis en assumpties het management de verwachte opbrengstwaarde bepaalt; - de projecthaalbaarheidsstudies gecontroleerd, de gebruikte hypothesen om de verwachte opbrengsten en kosten in te schatten nagezien en vergeleken met marktgegevens of gelijkaardige transacties; - voor een aantal geactiveerde kosten over het boekjaar, op steekproefbasis, deze aangesloten met de facturen en nagezien of deze aan het correcte project werden toegewezen; - de berekening in verband met de erkende opbrengsten en de daaraan gerelateerde kosten nagezien conform de toepasbare boekhoudnormen; - nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project gewaardeerd is aan aanschaffingskost tenzij de ingeschatte opbrengstwaarde lager zou zijn. – Een controle van de interesten die worden toegewezen aan de activiteit van projectontwikkeling en de activering van deze interesten aan de verschillende individuele projecten.
--	---

Referentie naar de toelichtingen

De kosten van projecten in ontwikkeling zijn toegelicht in toelichting F.14 (voor de projecten aangehouden door de entiteiten opgenomen onder de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen) en in toelichting F.16 (Vorraden) van de geconsolideerde financiële staten.

Toelichting E.11 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van voorraden.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie (pagina 1 tot en met 25) opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- "Identiteit, Strategie & Visie van Immobel"
- "Chairman's corner"
- "Boodschap van de CEO"
- "Kerncijfers in 2018"
- "Informatie aan onze aandeelhouders"
- "Hoogtepunten van 2018"
- "Activiteiten"
- "Sociale verantwoordelijkheid van het bedrijf"

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materiaal belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

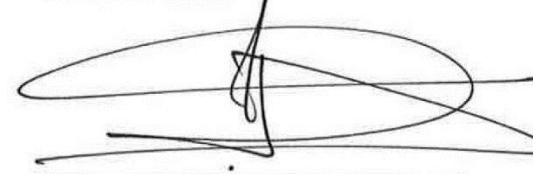
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 19 april 2019

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA
Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

II. STATUTAIRE JAARREKENING

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap NV IMMOBEL wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.
In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV IMMOBEL en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

IMMOBEL NV
Regentschapsstraat 58
BE-1000 Brussel
België
www.immobelgroup.com

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van NV IMMOBEL.

A. FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	31/12/2018	31/12/2017
VASTE ACTIVA	251 557	238 586
Oprichtingskosten	345	650
Immateriële vaste activa	398	405
Materiële vaste activa	745	820
Financiële vaste activa	250 069	236 712
VLOTTENDE ACTIVA	409 666	368 037
Vorderingen op meer dan één jaar	725	1 802
Vorraden	62 903	68 987
Vorderingen op ten hoogste één jaar	194 062	143 995
Eigen aandelen	54 544	54 786
Liquide middelen	93 312	94 156
Overlopende rekeningen	4 120	4 312
TOTAAL DER ACTIVA	661 223	606 623

PASSIVA	31/12/2018	31/12/2017
EIGEN VERMOGEN	285 507	307 598
Kapitaal	97 357	97 357
Reserves	107 076	107 076
Overgedragen winst	81 074	103 166
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	831	789
Voorzieningen voor risico's en kosten	831	789
SCHULDEN	374 885	298 235
Schulden op meer dan één jaar	230 750	167 421
Schulden op ten hoogste één jaar	139 554	124 898
Overlopende rekeningen	4 581	5 915
TOTAAL DER PASSIVA	661 223	606 623

B. RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2018	31/12/2017
Bedrijfsopbrengsten	10 328	14 286
Bedrijfskosten	-12 639	-16 986
BEDRIJFSRESULTAAT	-2 311	-2 701
Financiële opbrengsten	14 023	33 908
Financiële kosten	-12 076	-12 358
FINANCIEEL RESULTAAT	1 947	21 551
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	- 364	18 850
Belastingen	- 487	517
WINST VAN HET BOEKJAAR	- 851	19 367
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	- 851	19 367

C. RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2018	31/12/2017
TE BESTEMMEN WINST	102 315	122 464
Te bestemmen winst van het boekjaar	- 851	19 367
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	103 166	103 097
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN		
Aan de overige reserve's		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	81 074	103 166
Over te dragen winst	81 074	103 166
UIT TE KEREN WINST	21 241	19 298
Vergoeding van het kapitaal	21 241	19 298
Andere rechthebbenden		

D. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De materiële vaste activa worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel.

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende :

- Gebouwen	3 %
- Inrichtingskosten	5 %
- Meubilair en kantoomaterieel	10 %
- Informatica materieel	33 %
- Rollend materieel	20 %

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen op meer dan één jaar** en de **vorderingen op ten hoogste één jaar** worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taken omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter indekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overmatig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.