

EEN PLUS VOOR DE STAD

JAARVERSLAG 2020



IMMOBEL

SINCE 1863

OVER IMMOBEL

We zijn gespecialiseerd in complexe vastgoedprojecten in grote Europese steden, waar we esthetische architecturale omgevingen creëren die beantwoorden aan de verwachtingen van onze klanten, en aan de noden van vandaag en morgen. We hebben meer dan 150 jaar ervaring. We komen uit voor onze visie, hebben de nodige flexibiliteit om te investeren en willen actief bijdragen aan beter leven en werken.

Onze missie

We creëren kwaliteitsvolle, toekomstgerichte stadsomgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en hun vrije tijd besteden.

Onze visie

Leef- en werkomgevingen heruitvinden waar mensen duurzaam en fijn samenleven.



> EUR 650 mln

BEURSWAARDE

> 85

PROJECTEN IN ONTWIKKELING

1.600.000 m²

IN ONTWIKKELING

EUR 5,1 mld

GROSS DEVELOPMENT VALUE

72%

RESIDENTIËLE PROJECTEN
IN PORTFOLIO

> 200

M/V TALENT

FOR CITIES FOR PEOPLE



Onze waarden



VERTROUWEN

Onze onderneming is gebouwd op vertrouwen, de waarde die al sinds 1863 aan de basis van ons verhaal ligt. Elke dag zetten wij onze toewijding en vakkennis in voor klanten, investeerders, burgers en partners. Elke dag zorgen we ervoor dat we hun vertrouwen verdienen.



FLEXIBILITEIT

We werken met veel verschillende stakeholders samen en improviseren in veranderlijke omstandigheden. Toch zullen we geen concessies doen op kwaliteit of de kernwaarden van duurzame ontwikkeling uit het oog verliezen. Onze vastgoedprojecten voldoen altijd aan de strengste bouwnormen en regels voor stadsvernieuwing.



PASSIE

Wij houden van ons vak! Passie is de drijvende kracht achter ons toegewijde team, de drive van onze oplossingsgerichte aanpak en de reden waarom we continu beter willen worden in wat we doen. Het zorgt ook voor een levendige werksfeer waarin iedereen het beste van zichzelf geeft en een waardevolle bijdrage kan leveren aan onze projecten.





INHOUD

04	BOODSCHAP VAN DE UITVOEREND VOORZITTER
08	KERNCIJFERS IN 2020
10	INFORMATIE VOOR AANDEELHOUDERS
12	ONZE VERBINTENIS VOOR DUURZAAMHEID
14	MAGAZINE: EEN PLUS VOOR DE STAD
16	• Een holistische aanpak
20	• Een nieuwe dynamiek voor de wijk
29	• Bewust gebruik van hulpbronnen
38	• Levenskwaliteit als drijfveer
44	HET SOCIAAL FONDS IMMOBEL
46	ACTIVITEITEN
46	• België
48	• Frankrijk
50	• Luxemburg
52	• Polen
54	• Duitsland
55	• Spanje
56	MARKTANALYSES
70	BEHEERSVERSLAG
84	CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
101	BEZOLDIGINGSBELEID
107	BEZOLDIGINGSVERSLAG
119	GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING
179	ALGEMENE INLICHTINGEN



2020, EEN MARKANT JAAR

2020 was het jaar van COVID-19, een virus dat heel de wereld in zijn greep kreeg en volledige generaties grondig door elkaar schudde, met aanzienlijke menselijke en economische schade tot gevolg. De pandemie zal de geschiedenis ingaan als één van de meest markerende gebeurtenissen van de voorbije eeuw, naast de grote oorlogen, de sociale en politieke omwentelingen en enkele financiële crisissen.

Gelukkig waren er ook positieve ontwikkelingen. De medische sector boekte enorme technologische vooruitgang, die mede werd aangezwengeld door de hoogdringendheid van de situatie. Dankzij intensiever gebruik van technologie schaalde de maatschappij massaal en in een mum van tijd het thuiswerken en online vergaderen en leren op. Een algemene trend die dit decennium nog zal worden doorgezet en gepaard zal gaan met verbetering in productiviteit en levenskwaliteit.

Financiële resultaten

COVID-19 had invloed op onze financiële resultaten, in een tijd die eveneens gekenmerkt wordt door uitdagingen op reglementair vlak. Onze bedrijfsopbrengsten bedroegen EUR 375,4 miljoen, EBITDA sloot af op EUR 52,8 miljoen en de nettowinst groepsaandeel bedroeg EUR 33,3 miljoen, of EUR 3,58 per aandeel. We houden consistent vast aan ons dividendbeleid, met een uitkering van 2,77 EUR per aandeel voor 2020.

Start van de Investment Management activiteit

We zetten positieve stappen op het vlak van crisisbestendigheid en financieel draagvlak. De afgelopen jaren zette ImmoBel al fors in op een grotere bekendheid bij een breder institutioneel investeringspubliek, met het oog op de ontwikkeling van onze investment management activiteit. Met de oprichting van het ImmoBel BeLux Office Development Fund kwam deze nieuwe activiteit in 2020 van de grond. Samen met institutionele en gekwalificeerde investeerders wil-

len we investeren in vastgoedontwikkelingsprojecten in Europese grootsteden. Dit biedt toegevoegde waarde aan de verschillende partijen, evenals aan de steden die voordeel hebben bij deze combinatie van financiële slagkracht en vastgoedexpertise. Vastgoed blijft een vaste waarde, wat veel mogelijkheden biedt voor ImmoBel en voor de partners die mee instappen.

Ondanks de economisch instabiele situatie slaagde ons bedrijf er ook in om meer dan EUR 58 miljoen kapitaal op te halen met de verkoop van 900.000 privé-aandelen. De opbrengst is gebruikt om projecten in België, Frankrijk en Luxemburg te financieren. Dit, evenals de stabiele evolutie van onze beurskoers in 2020, wijst op vertrouwen van particuliere en institutionele investeerders.

De evolutie van de vastgoedsector toonde in 2020 een uiteenlopend beeld. Winkelpanden stonden al onder druk door de sterke opmars van online aankopen over de laatste jaren, en deze tendens werd nog versterkt door de pandemie. Vrijtijdsvastgoed heeft het tijdelijk moeilijk, maar trekt ongetwijfeld weer aan eens de sanitaire crisis onder controle is. Logistiek, woningen, datacenters en medisch gerelateerd vastgoed zitten in de lift. De kantorenmarkt zit in een



transformatie. Doordat mensen meer thuis zijn gaan werken en waarschijnlijk niet volledig terug zullen gaan naar het oude model, vraagt dit om een nieuwe aanpak waar de werkplek is afgestemd op wensen van medewerkers die gezond en efficiënt thuis én op kantoor kunnen werken, met de nodige technologische ondersteuning.

Vinger-aan-de-pols management

Voor onze onderneming werd het een jaar van stress tests en vinger-aan-de-pols management met, nog meer dan gebruikelijk, een vergrootglas op de markt en onze kostenposten. *Business as usual* kreeg een nieuwe betekenis: door de tijdelijke sclerose van de economie en de samenleving, werd onze verkoop afgeremd en liepen vergunningsprocessen vertraging op. Dit was overal merkbaar, en in Frankrijk des te meer: gemeenteraadsverkiezingen brachten processen tot stilstand, en werden onder invloed van de sanitaire crisis vervolgens nog eens uitgesteld. Aan het einde van 2020 hadden we voor de hele Groep vergunningstrajecten lopen voor 4.500 appartementen en huizen, waarvan de ontwikkeling van een groot deel zal starten in 2021.

“Een nieuwe aanpak is nodig. Een aanpak waar de werkplek is afgestemd op wensen van medewerkers die gezond en efficiënt thuis én op kantoor kunnen werken, met de nodige technologische ondersteuning.”



4.500

APPARTEMENTEN EN HUIZEN AAN
VERGUNNINGSAANVRAGEN

> EUR 375 mln

OPBRENGST

EUR 2,77

DIVIDEND PER AANDEEL

Deze goed gevulde pijplijn zal een belangrijke katalysator voor groei zijn in de komende jaren. Wel verkregen we vergunningen voor onder meer het kantoorproject Commerce 46 in de Europese wijk in Brussel waarvoor we ook een strategische huurovereenkomst tekenden met ING, en in Parijs voor Montrouge, een belangrijk kantoorproject langs de périphérique.

In verschillende landen konden we toekomstgerichte acquisities doen. In Brussel wonnen we met partners het NMBS Zuid Station project, en kochten we 50% van de aandelen van de kantoortoren Multi. We sloten het jaar af met de aankoop van de Brusselse hoofdzetel van Total, dat als startactiva wordt voorgesteld voor het ImmoBel BeLux Office Development Fund. In Duitsland verwierven we een bevoorrechte positie voor de aankoop van een tweede project, dit keer in Berlijn. In Luxemburg kozen we voor de aankoop van een grootschalig *cradle to cradle* project.

We zijn trots op de prestigieuze MIPIM award voor Granary Island in Gdansk, een erkenning van onze expertise in herdynamisering van grootschalige stedelijke complexen.



“Welzijn en duurzaamheid waren reeds een graadmeter voor de kwaliteit van projecten, en dit werd nog versterkt door de sanitaire crisis van 2020. Burgers, overheden, investeerders en andere belanghebbenden vragen om de verantwoordelijke inrichting van steden.”

Concrete doelstellingen voor verantwoordelijke inrichting van steden

In 2020 kreeg ESG ook een veel prominentere plaats op de agenda. Welzijn en duurzaamheid waren reeds een graadmeter voor de kwaliteit van projecten, en dit werd nog versterkt door de sanitaire crisis van 2020. Burgers, overheden, investeerders en andere belanghebbenden vragen om de verantwoordelijke inrichting van steden: meer groene ruimte, 'zachte' mobiliteit, hernieuwbare energie, renovatie en hergebruik van materialen waar mogelijk.

Ook wij willen hier een positie innemen. Het is de enige manier om relevant te blijven, en om onze rol te spelen in de maatschappij. Om bij te dragen aan duurzame steden en gemeenschappen met meer levenskwaliteit, waar verstandig wordt omgesprongen met natuurlijke hulpbronnen, maakten we een plan met vier concrete objectieven die gekoppeld zijn aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties. U leest hierover meer in dit jaarverslag.

Toekomstgerichte analyse en positionering

De bijzondere omstandigheden van dit jaar gaven ons ook een goede gelegenheid om stil te staan bij de manier waarop we als bedrijf zijn geëvolueerd. Het Immobel anno 2020 ziet er immers heel anders uit dan het Immobel ten tijde van de fusie met Allfin,

4 jaar eerder. We voerden discussies over de manier waarop we verder willen groeien en we ons in de nabije toekomst willen positioneren. We gebruikten deze gelegenheid ook om een aantal externe stakeholders (klanten, journalisten, aandeelhouders, institutionele investeerders, overheidsmedewerkers) naar hun mening te vragen over ons bedrijf, en deden interviews en workshops (de meeste via videocalls) in de verschillende lagen en landen van het bedrijf. Dit traject leidde tot een modernisering van onze positionering en visuele identiteit.

2020 was een jaar dat we ons voor altijd zullen herinneren. Rekening houdend met de bijzondere omstandigheden mogen we echt niet ontevreden zijn; samen met ons management en dankzij de flexibiliteit en toelozende inzet van de meer dan 200 mensen die voor Immobel werken, zijn we er goed doorheen gekomen, en hebben we ons klaargemaakt voor de toekomst. We zijn zeer erkentelijk voor het vertrouwen dat we krijgen van al onze stakeholders, en dat we elke dag opnieuw willen verdienen om een significante bijdrage te leveren aan duurzamere steden en gemeenschappen.

Marnix Galle,
uitvoerend voorzitter

KERNCIJFERS 2020

Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers Immobel Groep (EUR miljoen)

	2016	2017	2018	2019	2020
Nettowinst, aandeel van de Groep	52,5	11,0	56,8	102,4	33,3
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	311,0	303,6	344,6	426,2	491,9
Beurskapitalisatie (inclusief eigen aandelen)	530,0	551,8	503,9	663,8	681,8
Beurskapitalisatie (exclusief eigen aandelen)	464,7	484,2	442,4	583,3	655,0

Gegevens per aandeel (EUR) (exclusief eigen aandelen)

	2016	2017	2018	2019	2020
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	8.767	8.772	8.777	8.785	9.605
Nettowinst, aandeel van de Groep	6,0	1,3	6,5	11,7	3,6
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	35,5	34,6	39,3	48,5	51,2
Gewoon bruto dividend	2,00	2,20	2,42	2,66	2,77
Gewoon netto dividend	1,40	1,54	1,69	1,86	1,90

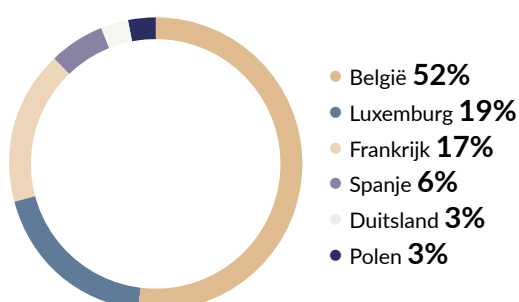
Beurscijfers

	2016	2017	2018	2019	2020
Koers op 31 december (EUR)	53,0	55,2	50,4	66,4	68,2
Hoogste notering (EUR)	53,8	59,7	57,0	69,0	81,8
Laagste notering (EUR)	38,2	51,0	47,0	50,2	56,2
Koers / netto boekwaarde	149,4%	159,5%	128,4%	136,9%	133,2%
Bruto return op 1 jaar ¹	25,3%	9,8%	-4,8%	36,5%	6,7%
Bruto dividend / koers	3,8%	4,0%	4,8%	4,0%	4,1%
Netto dividend / koers	2,6%	2,8%	3,4%	2,8%	2,8%

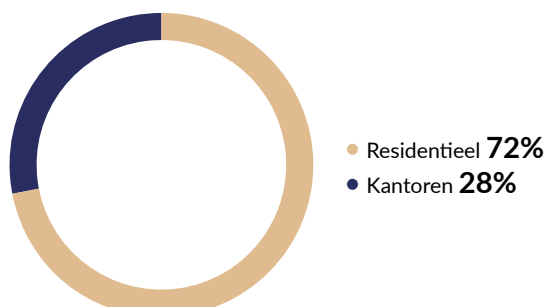
1. Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode) / eerste koers van de periode.

Portfolio

Per land



Per activiteit



Belangrijkste elementen van de geconsolideerde staten (EUR miljoen)

Resultatenrekening

	2016	2017	2018	2019	2020
Bedrijfsopbrengsten	298,6	149,0	326,1	419,5	375,4
Bedrijfskosten	-238,7	-127,1	-261,0	-327,2	-333,5
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	7,7	3,4	5,2	24,6	8,1
Bedrijfsresultaat	67,7	25,3	70,3	117,0	50,0
Financieel resultaat	-3,9	-4,8	-4,8	-5,3	-7,3
Resultaat vóór belastingen	63,8	20,5	65,5	111,6	42,7
Belastingen	-10,2	-9,6	-8,6	-9,4	-8,7
Resultaat van het boekjaar	53,6	10,9	56,9	102,2	34,0
Aandeel van Immobiel in het resultaat	52,5	11,0	56,8	102,4	33,3

Financiële positie

ACTIVA	2016	2017	2018	2019	2020
Vaste activa	88,3	66,2	181,7	213,3	448,3
Immateriële vaste activa	0,1	0,4	0,4	0,5	0,6
Goodwill	0,0	0,0	0,0	43,8	43,8
Materiële vaste activa	0,9	1,0	0,9	1,0	1,4
Activa met titel van gebruiksrecht	0,0	0,0	0,0	6,4	4,4
Vastgoedbeleggingen	2,9	3,0	104,3	81,1	197,1
Financiële vaste activa	70,2	50,7	70,6	65,4	182,8
Overige	14,2	11,0	5,4	15,0	18,2
Vlottende activa	627,9	734,1	784,7	1.087,9	982,8
Voorraden	443,1	518,5	511,8	694,6	683,1
Geldmiddelen	120,6	147,9	170,9	156,1	148,1
Overige	64,1	67,6	102,0	237,2	151,6
TOTAAL DER ACTIVA	716,2	800,2	966,4	1.301,2	1.431,1

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal eigen vermogen	314,9	303,6	344,7	428,2	494,5
Langlopende verplichtingen	286,7	338,8	332,9	523,4	609,6
Financiële schulden	281,6	330,1	322,0	507,0	571,1
Overige	5,1	8,7	10,8	16,4	38,5
Kortlopende verplichtingen	114,6	157,8	288,7	349,7	327,0
Financiële schulden	40,5	68,8	193,7	200,1	180,8
Overige	74,1	89,0	95,0	149,6	146,2
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	716,2	800,2	966,4	1.301,2	1.431,1

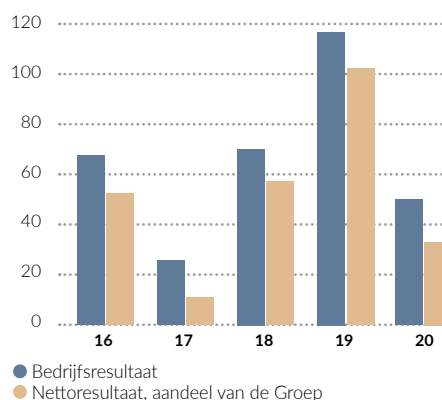
EUR 52,8 mln
EBITDA

EUR 33,3 mln
NETTOWINST

EUR 494,5 mln
EIGEN VERMOGEN

Resultaat

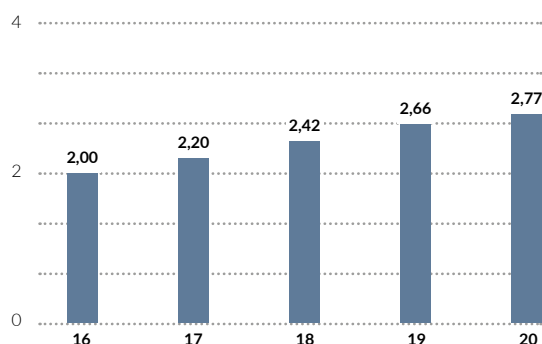
Bedrijfsresultaat / Nettoresultaat (EUR miljoen)



INFORMATIE VOOR AANDEELHOUDERS

Dividendbeleid

Evolutie van het dividend over de laatste 5 jaar (EUR)

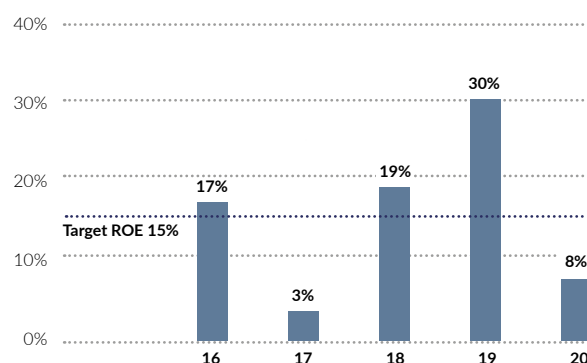


In haar dividendbeleid streeft Immoebel naar een toename tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden. Voor het boekjaar 2020 bevestigt de raad van bestuur van Immoebel dat het dividend met 4% stijgt, tot 2,77 EUR per aandeel.



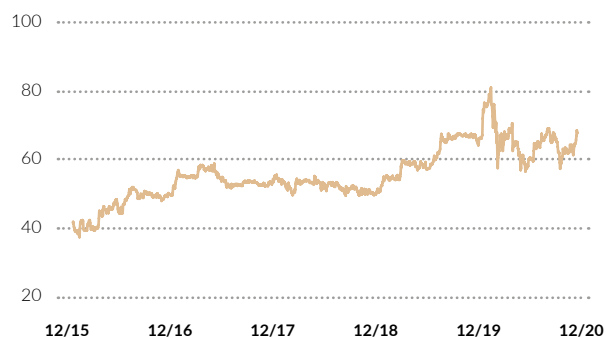
Return On Equity

Evolutie van de ROE over de laatste 5 jaar



Evolutie van het aandeel

Evolutie van het aandeel over de laatste 5 jaar (EUR)

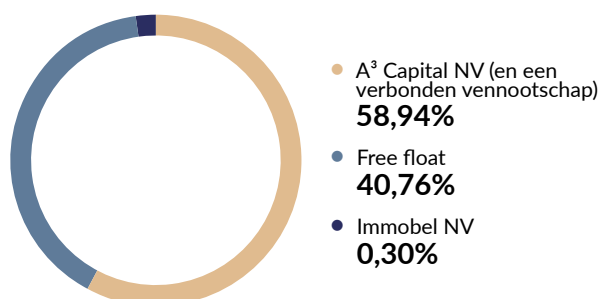


+ 4%

BRUTODIVIDEND
TEN OPZICHTE VAN 2019

Aandeelhoudersstructuur

Aandeelhouderschap sinds 07/01/2021 (%)



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 gereglementeerde markt, werd ImmoBel door volgende aandeelhouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden:

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% v / h aandelentotaal
A³ Capital NV (en een verbonden vennootschap), met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.892.418	58,94%
ImmoBel NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	30.348	0,30%
Free float	-	40,76%
Totaal van de gekende aandeelhouders	5.922.766	59,24 %

Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2020	4 maart 2021
Gewone Algemene Vergadering 2021	15 april 2021
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2021	9 september 2021
Bekendmaking van de jaarresultaten 2021	10 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering 2022	21 april 2022



18,7%

ROE - GEMIDDELTE VAN
DE LAATSTE 3 JAAR

2,77 EUR

/ AANDEEL BRUTO DIVIDEND

68,20 EUR

/ AANDEEL (KOERS OP
31/12/2020)



VOOR MEER INFORMATIE:
[HTTPS://WWW.IMMOBELGROUP.COM/NL/INVESTOR-RELATIONS](https://www.immobelgroup.com/nl/investor-relations)

ONZE VERBINTENIS VOOR DUURZAAMHEID

Concrete doelstellingen voor duurzame steden en gemeenschappen

De bouw is de sector met de grootste ecologische voetafdruk. Als ontwikkelaar zijn we ons dan ook bewust van het verschil dat we kunnen maken met duurzamere manieren van ontwikkelen en bouwen.

Duurzaamheid is alleen maar belangrijker geworden de laatste jaren, en COVID-19 heeft het bewustzijn van onze afhankelijkheid van de natuur nog versterkt. Mensen vragen om een kwalitatievere leef- en werkomgeving waar ze comfortabel en gezond kunnen wonen en werken. Ook heeft de pandemie laten zien dat steden nood hebben aan open en groene ruimte, en infrastructuur om te wandelen en te fietsen. Steeds meer stakeholders, en vooral overheden en investeerders, vragen ons naar de manier waarop we bijdragen aan duurzame steden.

Voortdurend zoeken we naar manieren om mee te werken aan een meer leefbare wereld. In 2020 zetten we een plan in de steigers om onze prestaties op het vlak van duurzaamheid nog kracht bij te zetten. Het bevat vier doelstellingen die gekoppeld zijn aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Hiermee willen we bijdragen aan duurzame steden en gemeenschappen met meer levenskwaliteit, waar verstandig wordt omgesprongen met natuurlijke hulpbronnen.

Onze vier doelstellingen voor duurzame steden en gemeenschappen

1. ONTWIKKELING VAN GEZONDE GEBOUWEN EN OMGEVINGEN

We ontwerpen onze gebouwen op een manier dat mensen er gezond en kwalitatief kunnen leven en werken, en nemen de publieke ruimte rond het gebouw op in de plannen. Ook verbinden we ons tot gerichte acties voor meer biodiversiteit en ecologischer ingerichte steden.

2. VERMINDERING VAN MILIEU-IMPACT

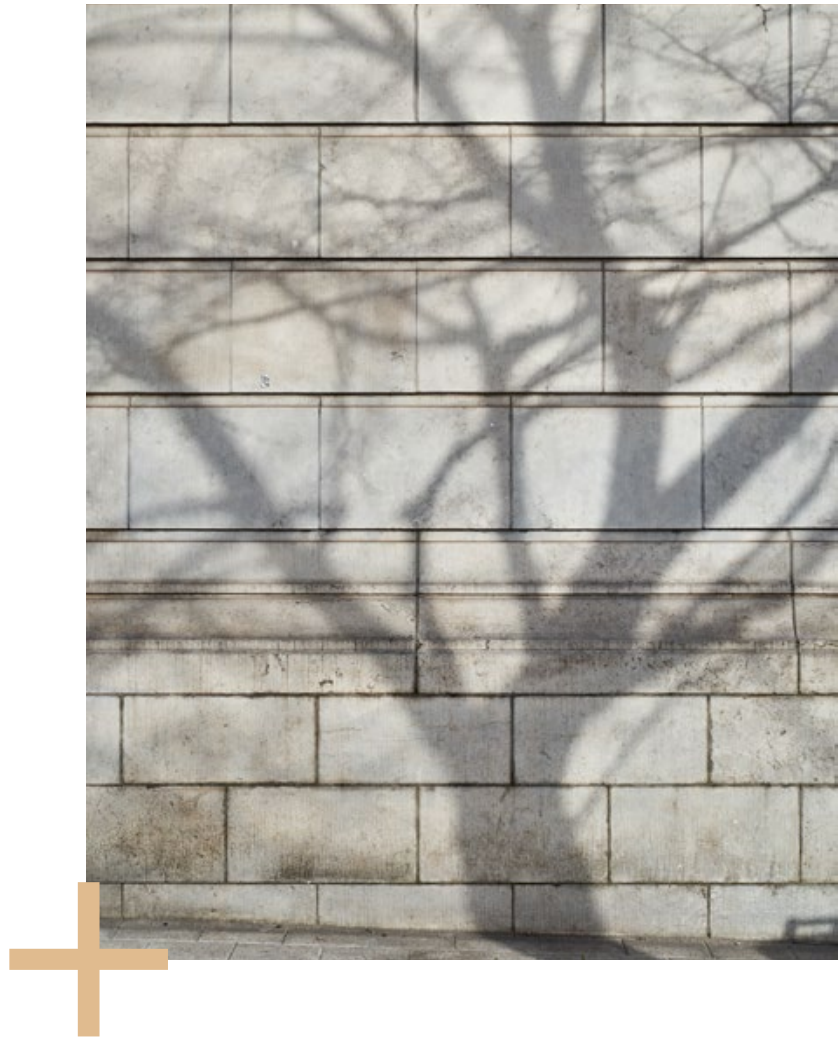
We verminderen onze ecologische voetafdruk door zorgzaam om te gaan met water en energie, en door CO₂ reductie. Samen met onafhankelijke duurzaamheidsexperts zullen we de broeikasgasen in onze waardeketen identificeren en ontwikkelen we een ambitieus reductieplan. Ook zullen we programma's, doelstellingen en partnerships opstarten om zo veel mogelijk circulair te werken, met hergebruik van middelen en materialen voor een langere levenscyclus.

3. BURGERLIJK EN SOCIAAL VERANTWOORDELIJKE VASTGOEDSPELER

Als een van de grote spelers in de vastgoedsector in Europa willen we een voortrekkersrol spelen in de transformatie naar de duurzame steden en gemeenschappen van morgen, en de trend naar duurzaamheid promoten in onze sector. We willen bijdragen aan de stedelijke mixiteit, de lokale economie bevorderen en zachte mobiliteit stimuleren. We zullen samenwerkingsverbanden aangaan met organisaties, denktanks, overheden, changemakers en andere belanghebbenden, om samen een duurzame maatschappij te creëren. Via het Immobel Sociaal Fonds engageren we ons gericht voor organisaties en verenigingen die werken rond gezondheid, cultuur en sociale integratie.

4. INTEGRATIE VAN DUURZAAMHEID IN ONS WERK EN OP DE WERKPLEK

In onze projecten en in alle lagen van onze organisatie willen we de duurzame reflex integreren. We zullen samenwerkingen met start-ups of incubatoren opstarten om nieuwe stedelijke tendensen te vertalen in innovatieve oplossingen en diensten. We promoten een gezonde en innovatieve werksfeer waar werknemers zich goed voelen.



Onze vier doelstellingen zijn gekoppeld aan de volgende duurzaamheidsdoelstellingen van de Verenigde Naties



Volgende stappen

In 2021 zullen we onze ambities verder vertalen in concrete, meetbare doelstellingen die met KPIs zullen worden opgevolgd.

Daarnaast tekenen we de governance uit: een duurzaamheidscomité zal instaan voor de uitwerking van de strategie en van de doelstellingen en roadmaps voor de teams.

Tot slot streven we voor onze volledige projectportefeuille een ambitieuze certificeringsstrategie na. De Groep zal in 2021 haar integrale portfolio toetsen aan de GRESB¹ benchmark. BREEAM² en HQE³ blijven belangrijke referenties.

1. GRESB is een benchmark die gestandaardiseerde en gevalideerde ESG-gegevens (Environmental, Social & Governance) levert aan kapitaalmarkten.
2. BREEAM: Building Research Establishment Environmental Assessment Method, een methode voor de beoordeling van de milieuprestaties van gebouwen, ontwikkeld door Building Research Establishment.
3. HQE: Haute Qualité Environnementale, een standaard van de Association pour la Haute Qualité Environnementale die in Frankrijk wordt gebruikt voor het beoordelen van duurzaamheid in de bouw.

EEN PLUS VOOR DE STAD

Wanneer we een nieuw gebouw neerzetten, is dat met het oog op de lange termijn. We vinden het dan ook belangrijk dat onze projecten een aangename leefomgeving scheppen. Het afgelopen jaar beseften we meer dan ooit hoe belangrijk het is om in een gezonde en comfortabele omgeving te kunnen leven, in contact te staan met de natuur en zorg te dragen voor het milieu. Dat bewustzijn is ook zichtbaar in onze projecten. Onze teams richten de stedelijke ruimte zo in dat gebruikers de best mogelijke levenskwaliteit genieten. Dit komt tot uiting in doorzicht ontwerp, oog voor mobiliteit, innovatieve diensten en milieuvriendelijkere constructies.

Op de volgende pagina's geven we hiervan sterke voorbeelden, aan de hand van specifieke initiatieven die aantonen hoe we ons vak van vastgoedontwikkelaar concreet zien.



EEN HOLISTISCHE AANPAK

De teams van Immobel pakken elke opdracht in zijn totaliteit aan en zijn bijzonder selectief in de keuze van de locaties.

16



EEN NIEUWE DYNAMIEK VOOR DE WIJK

Onze ambitie voor de stad van morgen: transformatie van verwaarloosde zones tot levendige wijken op maat van bewoners en gebruikers.



20



29

BEWUST GEBRUIK VAN HULPBRONNEN

Duurzamer en milieuvriendelijker bouwen is onze prioriteit voor het welzijn van de bewoners en die van toekomstige generaties.

+



38

LEVENSKWALITEIT ALS DRIJFVEER

Het comfort en het welzijn van de bewoners en gebruikers van onze gebouwen in het dagelijkse leven staan centraal.

De Groep streeft naar een holistische aanpak. Dat betekent dat we elk project in zijn geheel benaderen, met bijzondere aandacht voor de locatie, transportmogelijkheden en factoren die zachte mobiliteit kunnen bevorderen. Het betekent ook dat we constant innoveren om synergieën te creëren en samen te werken, zelfs vóór de ontwerpfase, zoals in het Impulse-initiatief van ons Parijse team.

EEN HOLISTISCHE AANPAK

+ MEER VERVOERSOPLOSSINGEN VOOR BEWONERS

Immobel wil met haar gebouwen reële meerwaarde creëren voor bewoners en gebruikers. Een van de grote aandachtspunten is mobiliteit. Ook hier zijn we constant op zoek naar innovatieve oplossingen. Een concreet voorbeeld is de samenwerking met MyMove, een initiatief van D'Ieteren dat wordt toegepast op een zeer stedelijk project: Royal Louise.



“Op termijn zouden we graag smart mobility-oplossingen integreren vanaf de ontwerpfase van onze projecten.”

AUTODELEN MET MEDE-BEWONERS

MyMove heeft een gebruiksvriendelijke smart-phone-app ontwikkeld, waarmee verschillende bewoners van een gebouw een veelzijdig wagenpark kunnen delen. “Het concept bestond al voor bedrijven, en wij besloten ook een versie voor residentiële projecten te ontwikkelen. In de ondergrondse parkeergarage van het gebouw van het project Royal Louise zullen we steps, elektrische fietsen en wagens beschikbaar stellen. Alle gebruikers van het gebouw zullen toegang krijgen tot de app», legt Nicolas Deremince uit, ontwikkelaar en innovatiemanager bij Immobel. “Voor de gebruiker is het een gemakkelijke, zorgeloze mobiliteitsoplossing ter plaatse, die een pak minder kost dan een eigen voertuig.”

EEN CRUCIALE PARTNER

Dankzij de samenwerking met een gespecialiseerde partner wil Immobel bewoners flexibele dienstverlening aanbieden die is afgestemd op hun behoeften. “Met dit pilootproject willen we het gedrag en de reële behoeften van de gebrui-

kers onderzoeken. We stellen een groep van testers samen, die ons helpen om hun verwachtingen inzake voertuigtypes, gebruik, budget enz. te begrijpen”, vervolgt Nicolas Deremince. “Op termijn zouden we graag smart mobility-oplossingen integreren vanaf de ontwerpfase van onze projecten.”

EEN EFFICIËNTE SCHAKEL IN DE MOBILITEITSKETEN

In lijn met de visie van de Groep op gemengde en stedelijke projecten, willen de partners met dit initiatief een efficiënte schakel zijn in de stedelijke mobiliteitsketen. Zo spelen ze ook met ideeën over andere diensten zoals de verhuur van voertuigen voor langere duur of het openbaar vervoer. “We willen deelnemen aan de evolutie van de mobiliteit en een positieve bijdrage leveren door een nieuwe, positieve dynamiek te creëren in de gebouwen waar de mensen wonen. We denken dat dit soort oplossingen de verkeersopstoppingen in de steden kunnen helpen tegengaan, omdat ze bewoners een concrete en relevante oplossing bieden op de plaats waar ze wonen.”



+ FLEXIBELE CO-CREATIE MET IMPULSE

Immobel France streeft naar een meer geïntegreerde aanpak via nieuwe werkmethoden. Samen met Impulse ontwikkelde de onderneming een design-thinkingmethode ten dienste van kantoorprojecten. Meer flexibiliteit voor projecten van grotere kwaliteit!

“Verschillende profielen dragen op een constructieve manier bij tot de uitwerking van het project en maken het mogelijk om tijd een programmatische op te stellen.”

De ontwikkelingsprocessen van kantoorprojecten zijn vaak voor verbetering vatbaar om de verwachtingen van de gebruikers beter in te lossen. Vanuit die vaststelling besloot Immobel France om de stap te zetten naar co-creatie. “We wilden een methode creëren die van bij het begin van het project alle potentiële bijdragers samen rond de tafel bracht. Het doel was om over te stappen van een directief proces naar een op samenwerking gebaseerd traject”, legt Julien Michel, algemeen directeur Immobel France Tertiaire, uit. “Concreet voor Impulse komen interne medewerkers (een ontwerper, een vertegenwoordiger van de technische diensten, een marketingverantwoordelijke) en externe actoren (makelaars, een landschapsarchitect, een dienstenverantwoordelijke, een communicatiebureau) voor enkele dagen samen. Maar we kunnen bijvoorbeeld ook een historicus, een socioloog of een vertegenwoordiger van de betrokken gemeente uitnodigen.”

Deze verschillende profielen dragen op een constructieve manier bij tot de uitwerking van het project en maken het mogelijk om in enkele dagen tijd een programmatische op te stellen, een echte roadmap van het project, zeg maar, die vervolgens aan de bouwheer wordt overgemaakt. Deze aanpak biedt meerdere, onderling complementaire voordelen. “Het eerste positieve effect is zuiver menselijk: door iedereen te betrekken, bevorderen we de positieve ingesteldheid in het team. Iedereen is getuige van de volledige ontwerpcyclus en begrijpt de uitdagingen. Het feit dat iedereen wordt betrokken, stimuleert het onderling begrip en geeft zin om mee te werken aan een mooi project”, aldus Julien Michel. “Het gevolg van deze ingesteldheid is dat de projecten een heel ander gezicht krijgen. Ze zijn ambitieuzer en sluiten beter aan op de verwachtingen van de gebruikers. Door hun behoeften veel vroeger te evalueren, kunnen

we bijvoorbeeld de diensten of de afmetingen en de oppervlakte van de vergaderzalen aanpassen. Dat levert niet alleen een aanzienlijke tijdswinst op in de ontwerpfase, maar ook financiële winst over het project in zijn geheel.”

“Het eerste positieve effect is zuiver menselijk: door iedereen te betrekken, bevorderen we de positieve ingesteldheid in het team.”

De methodologie werd al getest op de projecten Saint-Antoine en Montrouge. De organisatoren en deelnemers waren al snel overtuigd. “Voor Saint-Antoine, ons eerste project rond de herstructurering van een parking in de wijk Le Marais, zagen we dankzij de tussenkomst van een historicus en een makelaar in dat het heel belangrijk was het parkingtraject te behouden. En dus kozen we ervoor om de structuur van het complex ongemoeid te laten. We behielden zelfs de hellende opritten en vormden ze om tot terrassen. Het is niet alleen een duurzamere oplossing, maar we bewaren op die manier ook de ziel van deze unieke locatie”, merkt Julien Michel op. “Voor het project Montrouge was een van de resultaten van het co-creatieproces dat de buitenruimten van het project worden opengesteld voor de wijkbewoners, die toegang zullen hebben tot een hangende tuin. Het zijn enkele voorbeelden van oplossingen die we vonden dankzij Impulse, dat aanzet tot nieuwe ideeën en creativiteit.”





Julien Michel,
algemeen directeur Immoel France Tertiaire

“We wilden een methode creëren die van bij het begin van het project alle potentiële bijdragers samen rond de tafel bracht. Het doel was om over te stappen van een directief proces naar een op samenwerking gebaseerd traject.”





EEN NIEUWE DYNAMIEK VOOR DE WIJK

Door verlaten wijken om te vormen tot levendige plaatsen met woon-, werk- en vrijetijdruimte draagt Immobel actief bij tot het herstel van het stadswefsel van Europese grote steden. De Groep verkent ook nieuwe bestemmingen voor bepaalde iconische projecten, en exporteert haar kunnen naar andere Europese landen.

+ HET MUNTCENTRUM DE METAMORFOSE VAN EEN ICONISCH GEBOUW

Gezien de locatie en het emblematische karakter van dit gebouw uit de jaren 1970 wordt met hoge verwachtingen uitgekeken naar het project Muntcentrum, de verbouwing van het huidige kantoorgebouw boven het winkelcentrum The Mint.

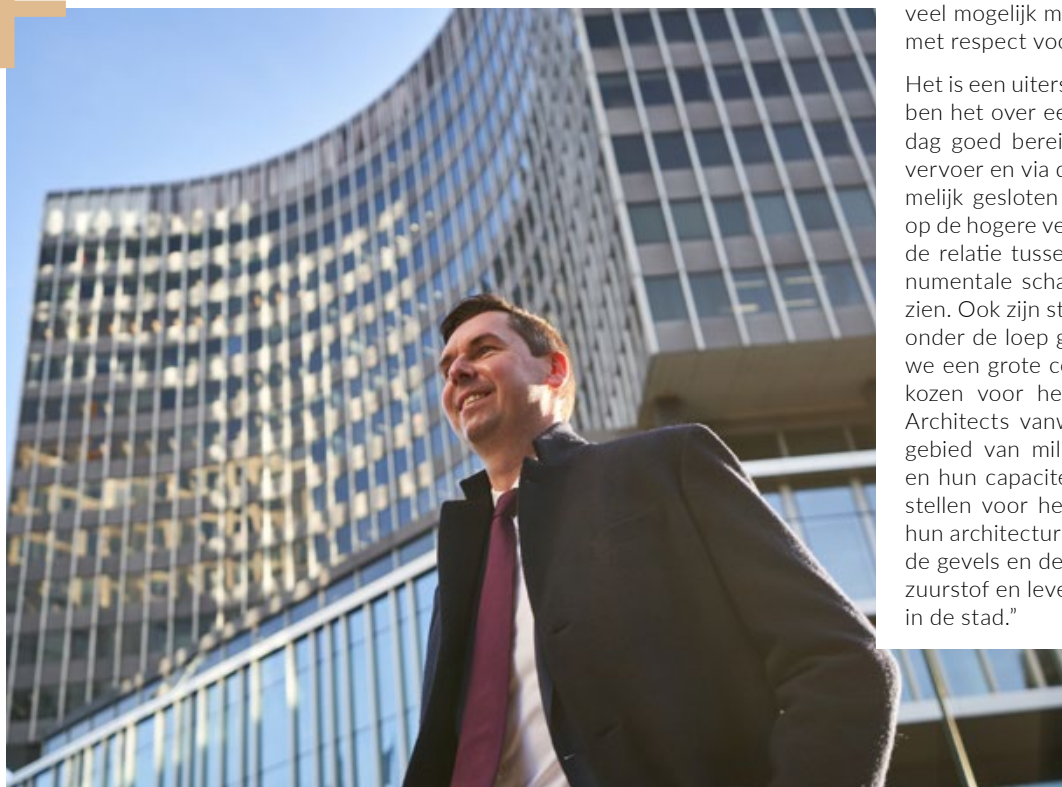
De herontwikkeling moet het dienstenaanbod diversifiëren en het gebouw 24/7 functioneel maken om 's avonds en tijdens de weekends meer leven te brengen in de wijk, wanneer de winkels in het centrum gesloten zijn. Behalve appartementen komen er in het gebouw een hotel met 250 kamers, een aparthotel met 86 eenheden, 43.903 m² kantoren, meerdere (rooftop)bars en restaurants en een hangende tuin op het dak van de sokkel. Ook zal de toegankelijkheid in het hele gebouw verbeteren.

+ **Gwen Vreven, ontwikkelaar Immobel**

EEN HISTORISCHE VISIE OM DE TOEGANKELIJKHEID TE BEVORDEREN

"Met het nieuwe Muntcentrum willen we in de allereerste plaats duurzaam te werk gaan. We erven een emblematisch gebouw dat bij alle Brusselaars bekend is, en streven naar circulaire renovatie. Dat betekent dat we de bestaande structuur in de mate van het mogelijke willen behouden en zoveel mogelijk materiaal willen hergebruiken met respect voor het silhouet.

Het is een uiterst complex project. We hebben het over een gebouw dat sinds jaar en dag goed bereikbaar is met het openbaar vervoer en via de toegangswegen, maar tamelijk gesloten is voor het publiek, vooral op de hogere verdiepingen. Onze taak is om de relatie tussen de menselijke en de monumentale schaal van het gebouw te herzien. Ook zijn structuur en functies worden onder de loep genomen. Daarnaast vinden we een grote connectiviteit belangrijk. We kozen voor het team Snøhetta en Binst Architects vanwege hun expertise op het gebied van milieuvriendelijke architectuur en hun capaciteit om het gebouw open te stellen voor het publiek. De kwaliteit van hun architecturale concept, met name voor de gevels en de collectieve tuin, zorgt voor zuurstof en leven in het nieuwe gebouw en in de stad."





Kjetil Trædal Thorsen,
medeoprichter Snøhetta

© Bjørnar Øvrebø

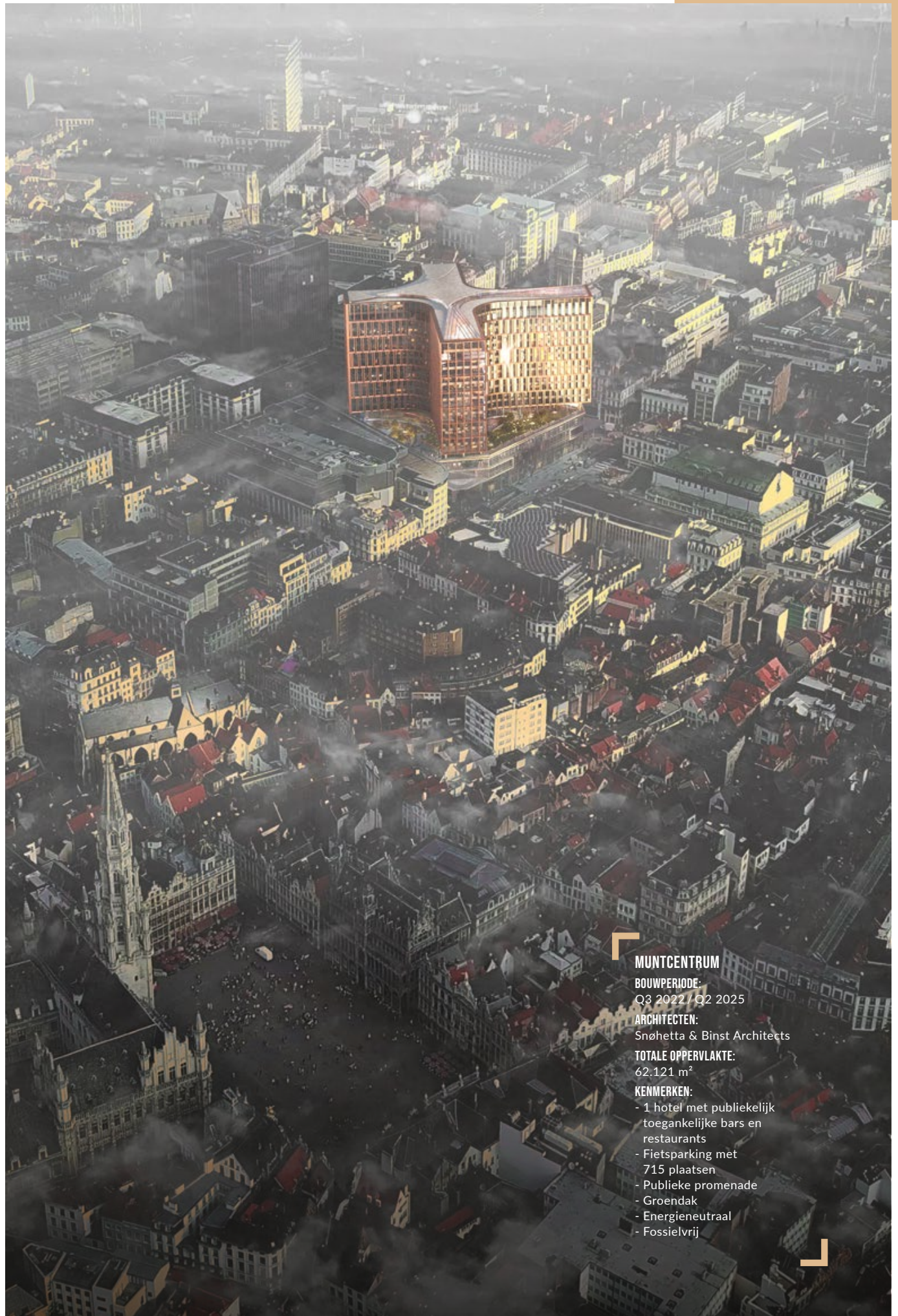
DUURZAAM RENOVEREN OP MENSELIJKE SCHAAL

“Een dergelijk project konden we gewoon niet weigeren. Het heeft immers alles wat ons boeit en wat we via onze architectuur proberen te bereiken: het milieuaspect, meer interactie met de gebruikers en de ontwikkeling van een mix van functies. De uitdaging was enorm en veelzijdig. We hebben het immers over de renovatie van een bestaand gebouw in het centrum van Brussel, waarbij we rekening moeten houden met zijn geschiedenis, zijn imposante omvang en de mogelijkheden om er een actief gebouw van te maken. Deze ambitie van de ontwikkelaar sprak ons erg aan. Van onze kant willen we het project ook een wat emotioneler aspect geven en er een levendig aantrekkings- en verbindingspunt voor de huidige en de volgende generaties van maken.

We onderzochten de verschillende toegangen voor het publiek, de doorgangen in het gebouw en de manieren om de hogere verdiepingen te bereiken. Het gebouw communiceert met de stad, niet alleen op straatniveau, maar ook binnen en via de buitenruimtes. Deze structuur is bepalend voor de interactie en voor de manier waarop bewoners en gebruikers zich het gebouw eigen maken. Wanneer mensen iets kunnen benaderen, maken ze het zich ook eigen op emotioneel niveau. Die intimiteit willen we met dit project creëren.

Ook het duurzaamheidsaspect ligt ons heel na aan het hart. De beste materialen zijn uiteraard diegene die al aanwezig zijn in het gebouw. Voor nieuwe gevelmaterialen maakten we een bewuste keuze op basis van duurzaamheid en herbruikbaarheid. Met het comfort van de gebruikers in het achterhoofd kozen we voor een zekere transparantie en eenvoud in combinatie met de metalen elementen, wat de gevels ritme geeft. Eerder dan dit een Scandinavische stijl te noemen, hebben wij het liever over reductionisme, m.a.w. de kunst om af te stappen van wat nutteloos is geworden. Het is geen stijl, het is een oplossing.”





MUNTCENTRUM

BOUWPERIODE:
Q3 2022 / Q2 2025

ARCHITECTEN:
Snøhetta & Binst Architects

TOTALE OPPERVLAKTE:
62.121 m²

- KENMERKEN:
- 1 hotel met publiekelijk toegankelijke bars en restaurants
 - Fietsparking met 715 plaatsen
 - Publieke promenade
 - Groendak
 - Energieneutraal
 - Fossielvrij

+ TRANSFORMATIE VAN BRAAKLIGGEND TERREIN IN EEN DYNAMISCHE LEEFOMGEVING

Immobel is gespecialiseerd in de transformatie van stedelijk braakliggend terrein in een dynamische, comfortabele leefomgeving. Drie projecten van de Groep illustreren deze knowhow.



Polvermilleren, tussen stad en natuur in Luxemburg

Het beste van twee werelden verenigen, dat is het idee achter dit project. Het geniet immers een bevoorrechte ligging in een heel groene omgeving dichtbij de stad. Op een voormalig industrieterrein met verlaten gebouwen en opslagplaatsen brengt Immobel nieuwe dynamiek in de benedenstad, op amper 10 minuten wandelen van de lift naar het centrum van Luxemburg. Om een deel van het historische erfgoed te behouden, zal het bepaalde gebouwen renoveren en opslagplaatsen tot lofts ombouwen. Overigens heeft de Groep de site volledig gesaneerd alvorens er appartementen en triplex- of quadruplexhuizen op te trekken. In totaal zijn er meer dan 200 woningen van de meest uiteenlopende types voorzien.

Aurélié Frédureau, ontwikkelaar van Immobel Luxemburg, licht toe: "De meeste woningen zullen over een aangename, private buitenruimte beschikken, een groot pluspunt voor de levenskwaliteit. Daarnaast komen er twee kantoorgebouwen voor vrije beroepen. De gemengde bestemming van het complex draagt immers ook bij tot het dynamische karakter ervan. We maken de site toegankelijk voor de rest van de wijk met de aanleg van een fietspad, dat naar het omliggende bos of de binnenstad leidt. De groene omgeving en de onmiddellijke nabijheid van de stad zorgen voor voor een unieke combinatie van welzijn en comfort."





Aurélie Frédureau,
ontwikkelaar Immobel Luxemburg

“De meeste woningen zullen over een aangename, private buitenruimte beschikken, een groot pluspunt voor de levenskwaliteit.”





Key West : een nieuwe impuls voor het kanaal in Brussel

De duurzame herinrichting van deze industriële zone met oude winkels en productiegebouwen zal een nieuwe, dynamische en ongedwongen wijk tot stand brengen. Met hun gezamenlijke expertise zullen Immoebel en haar partner van dit verlaten braakliggende terrein aan de kop van het Biestebroek-bekken een levendig complex maken. Het project wil niet alleen huisvesting, maar ook een economische pool creëren en de wijk op die manier een gemengd karakter geven. Er komen meer dan 500 woningen, verdeeld over gebouwen van diverse grootte, aangevuld met kantoren, een kinderdagverblijf, winkels en een binnentuin.

“Het programma houdt in de eerste plaats rekening met de behoeften van de wijk. Er komen handelszaken en openbare voetgangerszones, die toegankelijk zijn voor buurtbewoners. We leggen ook een groot plein aan voor de organisatie van markten en stadsevenementen”, verklaart Rob Ragoen, projectontwikkelaar. “De zone ondergaat dus een echte gedaanteverwisseling. Het wordt een actieve, toegankelijke bestemming, waarbij de wijk zich opent naar de oevers van het Kanaal toe en de bewoners weer toegang krijgen tot het water.”

“Het programma houdt in de eerste plaats rekening met de behoeften van de wijk. Er komen handelszaken en openbare voetgangerszones, die toegankelijk zijn voor buurtbewoners.”

Aubervilliers, een leefbare wijk aan de rand van Parijs

De ecowijk Fort d'Aubervilliers dankt haar naam aan een voormalige vesting, die eind 1930 werd opgetrokken en talrijke functies had. In de ZAC (zone voor openbare voorzieningen) van de wijk zal een braakliggende stadszone van 36 ha worden omgevormd tot een gemengde, toegankelijke wijk die de pluspunten van de site respecteert. Immobel is één van de actoren die deelnemen aan deze herinrichting in een hedendaagse architectuur.

“Deze braakliggende stadszone wordt getransformeerd tot een wijk waar mens en natuur samenleven en nauw met elkaar in contact staan”, verduidelijkt Mathieu Chamard-Sablier, directeur vastgoedtransacties van Immobel France. “Doordat we openbare voorzieningen met innovatieve programma's aanleggen, en woningen van diverse grootte bouwen, blazen we de stad nieuw leven in zonder aan de sociale diversiteit van de wijk te raken. De ruime opzet en de ligging van de openbare ruimtes zullen essentieel zijn in de herwaardering van het Fort.”



Toekomstige bouwplaatsen in tijdelijke bruikleen

In de periode voor de start van de werken stelt Immobel de toekomstige bouwplaatsen regelmatig ter beschikking van culturele of liefdadigheidsinitiatieven, zodat de nog niet bezette ruimte nuttig kan worden gebruikt. Zo kwam er een 'summer bar' op het terrein van het project Key West en dienden de gebouwen van Lebeau als backstage voor een filmploeg van de RTBF tijdens de opnames van een televisieserie in de Zavelwijk.





+ NIEUWE LOKALE EXPERTISE MARBELLA

Immobel schrikt er niet voor terug haar knowhow naar nieuwe markten uit te voeren. In Spanje bijvoorbeeld, in een zeer concurrentiële context en regio, maakt de Groep gebruik van lokale expertise voor een groot resortproject in samenwerking met Four Seasons Hotels & Resorts.

Aan de strandboulevard vlakbij het oude stadscentrum van Marbella bouwen Immobel en Fort Partners een nieuw luxehotelcomplex van 78.000 m². Het project omvat een 5-sterrenhotel Four Seasons en meer dan 200 villa's, vrijstaande woningen met mooie voorzieningen en andere luxewoningen, ontworpen door de Amerikaanse architect Richard Meier.



“Het hotel en de residentiële gebouwen zullen worden gebouwd en uitgebaat volgens de allerstrengste milieunormen, onder andere met betrekking tot het gebruik van water, de aanleg van groene zones met mediterrane plantensoorten en een beperkt gebruik van pesticiden. Bovendien zal dit project in de regio meer dan 350 directe jobs opleveren.”

Javier Reviriego,
algemeen directeur Immobel Spanje



BEWUST GEBRUIK VAN HULPBRONNEN

Als projectontwikkelaar staat Immobel 100 % achter de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties (p.12). We willen bovendien een voortrekkersrol spelen om toekomstgerichte ontwikkelingen te ondersteunen en drijven onze inspanningen om duurzaam te bouwen steeds verder op. Zo zetten we in op circulariteit en kiezen we waar mogelijk voor het behoud van het bestaande, want, zoals onze architecten en ontwikkelaars zeggen: het beste materiaal is het materiaal dat al bestaat. We investeren graag in schone technologie, bijvoorbeeld geothermie. Het is niet alleen een milieuvriendelijk alternatief voor fossiele energie, maar biedt ook meer gebruikerscomfort tegen een eerlijke prijs. We doen een beroep op de knowhow van ervaren landschapsarchitecten voor meer groen en biodiversiteit in onze steden, en voor momenten van ontspanning.



GEOTHERMIE EEN VEELBELOVENDE TECHNOLOGIE

In ons streven naar oplossingen zonder fossiele brandstoffen ontwikkelen we nieuwe manieren van energieverbruik, met ondersteuning van knappe technische partners zoals geothermiespecialist Jeroen Rabaey, CEO van Noven.

HET PRINCIPE VAN GEOTHERMIE, EEN SCHONE ENERGIEBRON

“Geothermische energie is een uitstekende oplossing om over te stappen van een conventioneel systeem (bijvoorbeeld verbranding van stookolie om warmte te produceren) naar een duurzamer systeem. Het idee is geen fossiele energie te verbruiken. De meest veelbelovende manier om dit te doen vandaag is met een lucht- of waterwarmtepomp. Omdat de bodemtemperatuur niet wordt beïnvloed door de buitentemperatuur kunnen we met water een veel stabielere temperatuur bereiken dan met lucht. De verwarmingsproductie presteert dus veel beter dan bij andere bronnen en bovendien vermijden we het gebruik van vervuilende brandstoffen.

De toepassingsmogelijkheden van deze duurzame en schone technologie hangen onder meer af van de typologie, de vereisten van het project, de complexiteit en de geologische omstandigheden. Zo zullen we bijvoorbeeld bij een nieuwbouw andere technologieën overwegen dan bij een renovatie.”

ELK PROJECT ZIJN EIGEN TECHNOLOGIE

“Voor het project Lebeau in Brussel hebben we beslist om een combinatie van geothermie en vloerverwarming te gebruiken in de appartementen. Dankzij deze technologie kunnen we de koolstofuitstoot met 50% verminderen en tegelijk meer comfort bieden in de woningen. Een mooi staaltje van duurzaam bouwen dus.

Voor het project Brouck’R kozen we voor geothermie met een gesloten systeem. Het grondwater wordt dan gebruikt als een soort reusachtige thermische batterij.

In het Muntcentrum, tot slot, voorzien we zonnepanelen. Dit project betreft immers een renovatie. Daarnaast gebruiken we alle mogelijke beschikbare technologie om het energieverlies te beperken.”

TOEKOMSTOPLOSSINGEN, NIET ALLEEN OM TE VERWARMEN

“Met de opkomst van de passieve-bouwnormen en de effecten van de opwarming van de aarde leidt betere isolatie van woningen in de zomer steeds vaker tot oververhitting van de appartementen. De passieve koeltechnieken die dankzij geothermie mogelijk zijn, zijn dus een echt pluspunt en kunnen het thermische comfort aanzienlijk verbeteren. Met een koelere vloer is het mogelijk de temperatuur in de ruimte met 2 tot 3 graden te verlagen, een significant verschil. Ook niet onbelangrijk is de besparing voor de bewoners op verwarmingskosten.

We denken dat de markt klaar is om deze nieuwe technieken verder uit te rollen en willen ontwikkelaars zoals ImmoBel helpen ze in hun projecten te integreren. De uitvoering van geothermische oplossingen is complex en vereist de nodige expertise en een aanzienlijke financiële investering. Daarom zijn we heel selectief in de keuze van onze partners en gaan we alleen in zee met ondernemingen die onze visie en wens om duurzaam te bouwen voor de toekomst ten volle delen.”





Gevel Strostraat, Brussel. Project dat gebruik zal maken van geothermie.



Jeroen Rabaey, CEO van Noven

“We willen dat bewoners zich geen zorgen moeten maken om de complexiteit van de toegepaste oplossingen en gewoonweg kunnen genieten van schone energie tegen een interessante prijs.”

+ GEVARIEERD GROEN IN DE STAD VAN MORGEN

In projectontwikkeling speelt de landschapsarchitect een essentiële rol. Anne-Marie Sauvat, oprichtster van het Atelier EOLE, vat haar streefdoel als volgt samen: subtiële, gevarieerde plantenpaletten bedenken om van de grond in de stad een echte biodiversiteitsfabriek te maken.

“Aan de hand van complexe, levende elementen ontwerpen we ‘stedelijke natuurzones’.”





Anne-Marie Sauvat,
oprichtster van het Atelier EOLE

“Onze opdracht is om reeds bestaande plekken reële ecologische meerwaarde te bieden. Zo kunnen we de leefomgeving van bewoners aanzienlijk verbeteren.”

“Voor projecten zoals Lebeau of Universalis Park in het hart van Brussel is het onze opdracht om reeds bestaande plekken reële ecologische meerwaarde te bieden. Zo kunnen we de leefomgeving van bewoners aanzienlijk verbeteren. Het ene gaat niet zonder het andere: sinds de gezondheidscrisis heeft iedereen nu wel begrepen dat de invloed van de natuur op ons welzijn enorm groot is. Wanneer we planten kiezen, hanteren we criteria die steunen op wetenschappelijke kennis over de natuurlijke omgeving en de bodem, de relatie met het licht, de aanwezigheid van water, het type plek en de doeleinden waarvoor deze gebruikt wordt. Aan de hand van complexe, levende elementen ontwerpen we ‘stedelijke natuurzones’. We zoeken de beste plantencombinaties en werken op basis daarvan kleine, haalbare, maar compacte composities uit, waarbij we ook rekening houden met hun verwachte evolutie over 5, 10, 15 jaar en langer, en met de verschillende seizoenen.

Lebeau: aanleg van een groene zone in de stad

Met dit project vlak bij de Zavel streven we op een kleine oppervlakte diverse doelstellingen na: een goed functionerende tuin, makkelijk onderhoud en een aanleg die is voorbereid op de toekomstige uitdagingen van de stad, zoals een gebrek aan water, grote bevolkingsdichtheid, de gevolgen van de klimaatverandering enz. We creëren een groen toevluchtsoord in de stad, een dichtbeplante tuin die er vroeger niet was, aangezien de binnenruimte van het blok volledig met steen of

beton was bedekt. Zo maken we meer dan 1.500 m² vrij om er voor de bewoners een besloten plek met veel groen van te maken, een beetje net als bosgrond. We proberen ook de hoeveelheid bebouwd oppervlak te beperken en gebouwen en daken te beplanten voor meer biodiversiteit. Alle daken van Lebeau zijn groen, ook al zijn ze niet publiek toegankelijk. Zo creëren we natuurlijke zones, die een habitat bieden aan insecten, vogels enz.

Voeling creëren met de natuur

“Ik vind het belangrijk dat bewoners plezier kunnen beleven aan de omgeving die ik ontwerp – en vooral kinderen die er moeten kunnen spelen. Het is de bedoeling dat er iets te beleven valt wanneer de bewoners van het gebouw het blok doorkruisen, bijvoorbeeld op weg naar school. We willen ervoor zorgen dat mensen voeling creëren met de natuur en dat ze dicht bij hun emoties komen te staan, dankzij een groene omgeving. Kinderen die met de natuur in contact staan, groeien later op tot volwassenen die de natuur waarderen en respecteren.”

Universalis Park : een project voor iedereen

"Dit project nabij de ULB-VUB is van een ander kaliber; het is meer dan 6 ha groot. Onze tussenkomst moet het perceel verbinden met zijn omgeving, als een schakel in een levende keten. Daarbij kijken we naar de omliggende regio: het Zoniënwoud, het Hallerbos enz. We willen dat de verschillende gebieden weer in elkaar overlopen en een natuurlijk geheel vormen. Met bermen, struiken en graspartijen creëren we diversiteit en een vloeiende overgang tussen de verschillende gebieden. In onze ontwerpen laten we ons leiden door de natuur."



Bussy-Saint-Georges: kiezen voor leven in het groen

Het programma Bussy-Saint-Georges, gelegen in een middelgrote gemeente in de streek rond Parijs, is een uitstekend voorbeeld van een groen project in een stedelijke omgeving. Het is een wijk waar het goed leven is, in de stad en toch landelijk, aan de rand van een bekende golfclub. Immobil France vat het ontwerp op als een visuele verlenging van de omgeving van het golfterrein. Het programma biedt een mix van woonvormen – appartementsgebouwen, enkele luxevilla's en een rust- en verzorgingstehuis – en besteedt veel aandacht aan de architecturale kwaliteit. Een van de opvallendste kenmerken van het project is dat er zo goed als geen berijdbare wegen zijn. Op een tiental parkeerplaatsen aan de ingang van het verzorgingstehuis na valt er boven de grond geen enkel voertuig te bespeuren. Het programma mikt op groen, met hoogstammige bomen, een beslissing in samenwerking met een landschapsarchitect met bijzondere expertise in boslandbouw. Het project werd erg goed onthaald door de gemeente en de buurtbewoners, die de integratie in het lokale landschap appreciëren.



+ MULTI EEN RENOVATIE VOOR MEER OPENHEID

Het Multi-project van Immobel en partner betreft de renovatie van de voormalige Philipstoren, een gebouw dat oorspronkelijk uitsluitend kantoorruimte bood. Het nieuwe programma is ambitieus en heeft grote toegevoegde waarde voor het publiek en de gebruikers. Het voldoet aan de talrijke vereisten van een duurzaam renovatieproject op het gebied van circulariteit, hergebruik en mobiliteit. Christine Conix van het architectenbureau CONIX RDBM Architects licht de uitdagingen toe.



Christine Conix,
CONIX RDBM Architects

Wat zijn de grote pijlers van dit project?

Met de transformatie van deze modernistische toren willen we een kantoorgebouw met een enkelvoudige bestemming omvormen tot een programma met toegevoegde waarde voor het publiek. Het zal de voetgangerszone een grotere dynamiek geven, en de openbare ruimtes in de omgeving met elkaar verbinden. Zo gaan we van een imposante zwarte doos naar een uitnodigend, transparant geheel. Dit modernistische gebouw werd destijds ontworpen als onderdeel van het Manhattanproject. Doordat het geen rekening hield met de bestaande bebouwing en de omwonenden, veroorzaakte het een scheur in het stedenbouwkundige weefsel.

Toen mijn partners, Jorden Goossenaerts en Frederik Jacobs, en ikzelf ons op het project stortten, richtten we onze focus op het herstel van dat weefsel. We schonken veel aandacht aan circulariteit en aan het transformatiepotentieel van het gebouw, want we willen een stadsproject realiseren met heel hoge prestaties. Voor een maatschappelijk relevante aanpak en om in te spelen op de urgentie van deze stedelijke uitdaging, stelden we een team samen dat dit emblematische project vanuit verschillende invalshoeken kan benaderen. De voornaamste pijlers zijn transparante dialoog, architectonisch en stedelijk ontwerp, mobiliteit, onderzoek rond duurzaamheid (met name BREEAM) en ten slotte onderzoek naar optimaal hergebruik van de materialen.

Welke uitdagingen heeft u in de ontwerpfase moeten overwinnen?

In het geval van hergebruik moet je nadenken over beschikbaarheid en bruikbaarheid van materialen. Hergebruik is gekoppeld aan de tijd. Dat vraagt een totaal nieuwe manier van denken van de ontwerper: hij moet zoeken naar ontwerpmogelijkheden op basis van beslissingen uit het verleden. Zo wordt de blauwe steen van de huidige gevel gebruikt voor de heropbouw van de gevel aan de Lakensestraat en krijgen 1.300 strekkende meter bestaande aluminium structuren van het gebouw een tweede leven in de balustrades en de armaturen van het atrium.

Hoe hebben deze beperkingen de materiaalkeuze bepaald?

Bij het ontwerp stond het streven naar meer openheid centraal. We kozen bewust voor een beperkt palet van materialen om een strak geheel zonder tierlantijntjes te creëren. Voor de gevel gingen we voor mat, gestructureerd aluminium om meer diepte en reliëf te scheppen. We streven ook naar veel licht. Door veel glas te gebruiken, verzekeren we een maximale inval van natuurlijk licht en absorbeert het gebouw als het ware zijn omgeving in plaats van een spiegeldoos te zijn. Multi moet de aandacht trekken door zijn eenvoud.

Wat waren de uitdagingen in termen van circulaire economie?

Naast de sanering wil het Multi-project de toon zetten op het gebied van hergebruik van materialen voor kantoorgebouwen. Alleen al door het feit dat het gebouw niet wordt afgebroken, kunnen we 89% van de op de site bestaande materialen behouden. En minstens 2% van de hergebruikte materialen is afkomstig van urban mining, d.w.z. van andere werken. Dat lijkt misschien weinig, maar in werkelijkheid betekent het een enorme uitdaging voor een project van deze omvang. Meer zelfs, voor zover wij weten, is dat het hoogste percentage ooit in Brussel.

Om de duurzaamheidsambities van het project extra in de verf te zetten, streven we naar een BREEAM Excellent-certificering. Zo zijn we zeker dat duurzaamheid in al haar aspecten aan bod komt en dit vanaf het prille begin van het ontwerp tot het gebruik van het gebouw. Multi is een van de laureaten van Be.Exemplary 2017, wat ervoor zorgt dat ons project van dichtbij wordt gevolgd, en nauwe betrokkenheid van de partners garandeert.



“Minstens 2% van de hergebruikte materialen is afkomstig van urban mining.”

Hoe zal het project bijdragen tot de levenskwaliteit in het stadscentrum?

Met Multi wordt dit centrale stadsdeel met zijn grote boulevards op een kwalitatieve manier uitgebouwd. Wat vandaag een versperring is, zal morgen verbindend werken. Met zijn grote glaspartijen en publiek toegankelijke stadstuin, zal de sokkel van het gebouw een sterke schakel vormen tussen de omliggende wijken en de voetgangerszone. Het voetpad wordt groter, de in- en uitrit van de parking verdwijnt, er zal geen bus meer rijden en er komt een nieuw plein aan de kant van de Lakensestraat. In dat verband werken we nauw samen met de stad en met de teams van de Bouwmeester Maître Architecte (BMA). De ruimte aan de kant van de Anspachlaan is opgevat als een openbare binnenruimte. Door de sfeer, de materialen en de functies van buiten naar binnen door te trekken, willen we een stedelijk interieur creëren en de grenzen tussen ‘binnen’ en ‘buiten’ doen vervagen. Er komt een groot atrium, dat een visuele en ruimtelijke link vormt tussen de voetgangerszone en het nieuwe openbare platform boven de sokkel.

“We gaan van een imposante zwarte doos naar een uitnodigend, transparant geheel.”



LEVENSKWALITEIT ALS DRIJFVEER

Comfort en welzijn, dat hebben we in de huidige gezondheidscontext goed begrepen, zijn van essentieel belang in het dagelijks leven, vooral in stedelijke gebieden.

Onder begeleiding van onze teams van experts in design en inrichting, kunnen kopers de inrichting van hun nieuwe woning personaliseren. We ontwerpen onze kantoorcomplexen volgens de hoogste normen inzake welzijn en ergonomie. Bovendien streven we ook naar maximale transformeerbaarheid, zodat de gebouwen in de toekomst gemakkelijk kunnen worden aangepast aan nieuwe manieren van werken.



+ PERSOONLIJK INTERIEURADVIES VOOR ELKE KLANT

Een van de sterke punten van de Groep is dat er op de meeste locaties een team van experts in interieurdesign de residentiële klanten begeleidt om de inrichting van hun toekomstige woning te personaliseren. Het resultaat is een mooie, functionele en efficiënte inrichting van elke woning.

Gespecialiseerde teams in België en Luxemburg voor persoonlijke inrichting

De teams geven residentiële klanten die hun appartement op plan kopen advies over de inrichting. Vanuit een constant streven naar topkwaliteit, biedt Immobel haar klanten de mogelijkheid de inrichting, het sanitair, de keuken en de afwerkingen te personaliseren. "Het team komt tussenbeide vóór en tijdens het hele uitvoeringsproces", zegt Valentine Van Malleghem, verantwoordelijke voor het departement in België. "We wijzigen en optimaliseren de plannen op basis van de wensen van de klanten. We werken samen alle vragen en twijfels weg en doen hen voorstellen om uiteindelijk tot een resultaat te komen dat tot in de details aan hun persoonlijke verwachtingen voldoet", vervolgt Virginie Brodka, residential project advisory in Luxemburg. "De aankoop van een nieuwe woning kan voor kopers zonder bouwervaring veel stress met zich meebrengen. Onze klanten zien ons dan ook als vertrouwenspersonen."



Valentine Van Malleghem,
Head of Residential Project Advisory in
België

"Het team komt tussenbeide vóór en tijdens het hele uitvoeringsproces. We wijzigen en optimaliseren de plannen op basis van de wensen van de klanten."





Aanpassingen onder invloed van de pandemie

In het kader van de COVID-19-crisis pasten de klantenteams van Immobel zich aan om de preventieve maatregelen tijdens de werfbezoeken na te leven. Langere bouwperiodes en vertraagde leveringen van materialen vereisten improvisatie. Daarnaast werd het belangrijk klanten advies te geven over de diverse manieren om de ruimte optimaal te benutten, bijvoorbeeld om in hun toekomstige woning comfortabel thuis te kunnen werken.

Frankrijk: een configurator om de klantenrelaties te digitaliseren

Het Franse team heeft een digitale configurator ontwikkeld voor de kopers van Montévrain en Aubervilliers. Deze innovatieve 3D-technologie, toegepast op nieuw vastgoed, biedt klanten een digitale tool die is afgestemd op hun behoeften. In de klantzone, die in verbinding staat met de systemen van de teams van Immobel, heeft de klant toegang tot alle documenten die hij heeft ondertekend, zijn contactpersonen bij de commerciële en de klantendienst, virtuele bezoeken aan hun woning en fotoreportages van de voortgang van de werken. "De koper kan niet alleen een virtueel 3D-bezoek aan zijn toekomstige woning brengen, maar ook bepaalde verzoeken doen in verband met de inrichting. Frequente voorbeelden zijn wijzigingen aan de kleuren van de muren of vloeren, omvorming van een douche tot bad, opening van de keuken enz.", vertelt Philippe Martinho, directeur residentiële verkoop Frankrijk. "Nadat hij zijn keuzes heeft bekeken, ontvangt de klant zijn digitale offerte die in zijn online dossier wordt geregistreerd, met een budget en een planning. Vervolgens moet hij het project enkel nog goedkeuren en overgaan tot de aankoopfase en de administratieve stappen. Een baanbrekende tool in de vastgoedsector!" Tot slot biedt de app de klant een ruimte waar hij de noodzakelijke documenten met betrekking tot zijn uitrusting kan bewaren (verwarmingsketel, garantieduur, klantendienst enz.). Voor de commerciële teams is het een geweldig rapporterings- en evaluatie-instrument om het klantendossier op te volgen.

+ KANTOORPROJECTEN MET DUURZAAM COMFORT

Immobel hanteert hoge standaarden en streeft naar een kwaliteitsvolle afwerking in al haar realisaties. Dat geldt ook voor kantoorprojecten.



Projecten met ambitie

Licht, toegankelijkheid en levenskwaliteit zijn ook op het werk belangrijk. We kiezen onze kantoorlocaties daarom met uiterste zorg en streven in dat opzicht naar de top van de markt. Nieuwe manieren van werken, zoals smart working, volgen we van dichtbij. Daarom maken we onze ontwerpen zo flexibel mogelijk en doen we een beroep op architecten die internationale bekendheid en erkenning genieten omwille van hun visie. Immobel hecht veel belang aan een nauwe dialoog met de overheden zodat het resultaat aansluit op hun visie op de stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijken, en betreft indien mogelijk ook de eindklant. Ons bedrijf ijvert ook steeds meer voor duurzame en circulaire renovatie. Voorbeelden daarvan in Brussel zijn de Multi-toren op het De Brouckèreplein en de toekomstige transformatie van de hoofdzetel van Total in de Wetstraat, een grootschalig project met veel ambitie op het gebied van circulariteit en duurzaamheid. Een van onze toonaangevende projecten in Frankrijk is Saint-Antoine in Parijs, waar we de structuur van een voormalige parking zullen behouden.

COMMERCE 46

OPPERVLAKTE:
13.550 m²

LIGGING:
Europese wijk, Brussel

GEBRUIK:
Kantoren

ARCHITECTEN:
Office KGDVS en
Jaspers-Eyers



Adrien Puylaert, ontwikkelaar Immobel

COMMERCE 46, COMFORTABEL EN VEELZIJDIG

“Vóór de start van de werkzaamheden sloten we een huurcontract met ING, dat het gebouw in zijn totaliteit zal huren. Het voordeel daarvan is dat we de klant kunnen betrekken bij het ontwerp, en het project aan kunnen passen aan zijn huidige en toekomstige behoeften, uiteraard binnen de lijnen van de verkregen vergunning. De plannen voorzien dat de benedenverdieping in de toekomst heel gemakkelijk kan worden aangepast aan nieuwe gebruikstoepassingen. Die transformeerbaarheid is een van de duurzaamheidspijlers van het project.

We hebben verschillende indelingen getekend en verzekeren dat ze realiseerbaar zijn, rekening houdend met de gangen, de gevels, de liften, de nooduitgangen enz. Bovendien is er een heel spectrum van mogelijkheden, van individuele kantoren tot open space, en alle alternatieven die daartussen liggen. Alles is ontworpen om mensen in een ideale omgeving te kunnen laten werken.”

Een sterk kantoorgebouw met een duurzame aanpak**GEEN FOSSIELE BRANDSTOFFEN**

- Geothermie
- Warmtepompen en zonnepanelen

**HOGE ENERGIEPRESTATIE**

- Laag globaal verbruik: 62,5 kWh/m²/jaar
- Verbetering van de gebouwschil: thermische weerstand (wanden, zonnegelazing)

OPTIMAAL WERKCOMFORT

- Glazen gevels, 2,70 m hoog onder het plafond, maximale natuurlijke lichtinval
- Tuin en terrassen binnen in het blok toegankelijk voor de gebruikers

**BEVORDERING VAN MOBILITEIT**

- Minimaal 70 fietsparkeerplaatsen
- Metro en ander openbaar vervoer in de buurt
- Beperkt aantal parkeerplaatsen op de site om gebruikers te laten kiezen voor zachte mobiliteit



+ PLAATS VOOR ONTSPANNING IN DE STAD

Voor de ontwikkelaars van de Groep is de grotere behoefte aan comfortabel leven van bewoners een prioritaire aangelegenheid, zeker in de huidige context van de pandemie.

Daarom hebben we in onze projecten aandacht voor slow living, meer groen en stimulerende activiteiten in de stad.



Key West: stadslandbouw met zicht op het water

Het nieuwe complex in Brussel zal tal van vrijetijdsmogelijkheden bieden, waaronder een openbare promenade aan de rand van het kanaal en een stadsmoestuin op het dak van een van de gebouwen. Er wordt ook ruimte voorzien voor verschillende productieactiviteiten en andere werkplaatsen.

Rueil: een stadsboerderij bij Parijs

In dit project met drie kantoorgebouwen was oorspronkelijk een bijkomend perceel gepland, maar de teams van Immobil France beslisten om dit niet te bebouwen. In plaats daarvan kozen ze voor de aanleg van een zone voor stadslandbouw, bestemd voor de gebruikers van het gebouw. Er komt een moestuin, die toegankelijk is voor gasten (bijvoorbeeld scholen uit de buurt) en eindeloze mogelijkheden biedt, zoals animatie, ontmoetingsruimtes in de open lucht, de installatie van een foodtruck en nog veel meer.



River Place: dynamisch en groen

River Place in Luxemburg combineert de troeven van een dynamische stad met een aangename levensstijl. Het project, dat zowel voor actieve jongeren als voor gezinnen werd bedacht, biedt een dorps sfeer in een authentiek kader langs de oever van de Alzette. Een van de innovaties is de aanleg van gemeenschappelijke tuinen en ruimtes. Ook mooi meegenomen: River Place bevindt zich in directe nabijheid van het station, waardoor de bewoners in een mum van tijd het stadscentrum bereiken. Het project biedt een mix van traditionele appartementen en gemeenschappelijke woonvormen.

HET SOCIAAL FONDS IMMOBEL INZET VOOR BURGERS

Het Sociaal Fonds Immobel doneert 1% van zijn nettowinst¹ aan organisaties en verenigingen die actief zijn op het gebied van gezondheid, cultuur en sociale integratie.

Het Fonds is ontstaan uit een onweerlegbaar feit: hoe wel het onderwijs zijn best doet om de ongelijkheid in het Brussels Gewest weg te werken, hangt het succes en welzijn van mensen nog altijd sterk af van hun sociale achtergrond en woonplaats. Sommige jongeren uit achtergestelde wijken lopen een hoog risico om af te haken op school en dat kan rampzalige gevolgen hebben voor hun toekomst, hun gezin en de maatschappij in haar geheel. Het Sociaal Fonds Immobel geeft financiële steun aan professioneel georganiseerde organisaties die actief zijn in en rond het onderwijs om jongeren van kwetsbaardere afkomst nieuwe kansen te geven. Zo kunnen zij zich integreren in de maatschappij en krijgen ze toegang tot de arbeidsmarkt. Deze steun geeft hun de kans om hun talenten te ontdekken en meer zelfvertrouwen te krijgen, zodat ze op een positieve manier kunnen groeien in de maatschappij.

Op weg naar een inclusievere stad

Het Sociaal Fonds Immobel speelt een belangrijke rol in Immobels ontwikkeling en identiteit. Het wil financiële steun verlenen aan professioneel georganiseerde verenigingen en organisaties in de volgende drie sectoren:

GEZONDHEID

Immobel zet zich in voor medisch onderzoek en verleent financiële steun aan het Bordet-instituut, het Saint-Luc Fonds, Télémie en vele andere.

CULTUUR

De groep steunt verenigingen die zich inzetten voor de verspreiding, bescherming en promotie van alle kunstvormen en het behoud van het erfgoed. Daarom steunt Immobel onder meer de Muziekkapel Koningin Elisabeth en het Fonds Europese Wijk.

SOCIALE INTEGRATIE

Immobel promoot en verleent financiële steun aan positieve initiatieven van Brusselse beroepsverenigingen die jongeren uit kwetsbare milieus helpen om hun talenten te ontdekken, weer vertrouwen in zichzelf te krijgen, hun grenzen te verleggen en verantwoordelijke burgers te worden.



1. Gemiddelde over 5 jaar.

Gezondheid

Saint-Luc Fonds

Dit fonds financiert vooruitstrevend klinisch onderzoek en de opleiding van teams in gerenommeerde onderzoekscentra in België en het buitenland. Dankzij Imobel kwam er steun voor een klinisch onderzoeksproject in de pneumologie.

De vrienden van het Bordet-instituut VZW

'De vrienden' streven ernaar om onderzoekers bij te staan in de strijd tegen kanker en steunen onderzoek rond het tumormilieau, de gemetastaseerde ziekte en het potentieel van vloeibare biopsieën.

Télévie

RTL organiseert dit initiatief ten voordele van het Fonds de la Recherche Scientifique-FNRS en zamelt er fondsen mee in om wetenschappelijk onderzoek tegen kanker bij kinderen en volwassenen te financieren.

Cultuur

Muziekkapel Koningin Elisabeth

Deze stichting van openbaar nut promoot jong talent, muziek en Belgisch erfgoed door jonge, getalenteerde artiesten de kans te geven om het beste uit zichzelf te halen in een unieke omgeving met een programma op maat.

Fonds Europese Wijk

Imobel is lid van het Fonds Europese Wijk, dat wordt beheerd door de Koning Boudewijnstichting. Het Fonds werd opgericht in 2001 om het imago, de inrichting en de werking van de Europese wijk te verbeteren. In 2020 heeft het Fonds Europese Wijk alle voorbereidingen afgerond om begin 2021 "StamEuropa" te openen, een project dat tijdelijk zal worden ingericht in een leegstaand gebouw. Hier zal de deur voor iedereen openstaan en zal er worden gewerkt rond open dialoog en innovatie. Het project zal voornamelijk experimenteren met nieuwe manieren om relaties en uitwisselingen te stimuleren tussen Europese instellingen en Europese burgers, tussen de Europese wijk en alle Brusselaars.

Het Fonds voerde ook studies en maakte prototypes om de wijk aangenamer te maken voor fietsers. Tot slot heeft het ook nagedacht over de impact van de coronacrisis op de Europese wijk.

Sociale integratie²

Calame VZW

Calame richt zich op jongeren uit de laatste jaren van de lagere school en uit de middelbare school in Sint-Joost, Brussel-Stad, Schaarbeek en Anderlecht. De organisatie bestrijdt ongelijkheid door scholen te ondersteunen om jongeren een betere toekomst te bieden.

2. Deze initiatieven worden gesteund door de Koning Boudewijnstichting.

Musique Espérance Belgique Francophone vzw: het ENVOL-project

Het ENVOL-project maakt deel uit van het curriculum van de basisschool Sint-Pieter in Anderlecht. De school bevordert het leerproces, de creativiteit en de solidariteit tussen de leerlingen door middel van kunst. Van de eerste kleuterklas tot het zesde leerjaar worden er elke week workshops georganiseerd rond muziek, verhalen en podiumkunsten door professionele kunstenaars die de vzw aanwerft.

TADA VZW

Deze vzw is een educatief netwerk om sociaal kwetsbare jongeren te integreren in hun omgeving en op eigen benen te leren staan. In Brussel coacht TADA meer dan 1.300 jongeren via weekendscholen en zijn oud-leerlingennetwerk. De steun van Imobel gaat naar de weekendschool in Molenbeek.

Youthstart Belgium VZW

Deze vereniging houdt zich bezig met sociale integratie en biedt professionele hulp aan jongeren die op zoek zijn naar betere kansen. Elk jaar genieten er ongeveer 1.000 jongeren van een intensief aanbod aan opleidingen en monitoring en worden ze gematcht met relevante vacatures. De opleidingen worden gegeven door gecertificeerde YouthStart-trainers, gedreven en ervaren ondernemerscoaches die weten hoe ze het vertrouwen van jongeren kunnen winnen. De rode draad in dit programma is de ontwikkeling van de ondernemingszin en de werklust van de deelnemers.

VUB Kinderuniversiteit

De Kinderuniversiteit van de Vrije Universiteit Brussel brengt universitair onderzoek op kindermaat in het 5^{de} en 6^{de} leerjaar in Brussel. Dankzij de steun kunnen leerlingen al op jonge leeftijd kennismaken met de universiteit en workshops volgen bij toegewijde onderzoekers die hun liefde voor wetenschap willen delen. VUB Kinderuniversiteit wil kinderen al vroeg in hun onderwijs traject in contact brengen met wetenschap en onderzoek om op die manier de drempel voor hogere studies te verlagen.

Andere organisaties en initiatieven die we in 2020 steunden

- de Duve-instituut VZW,
- Fetus For Life VZW,
- Kom op tegen Kanker VZW,
- Les plus beaux villages de Wallonie VZW,
- Gala Liège Aide Haiti VZW,
- Vereniging voor bestrijding van aids VZW,
- VZW Kunstberg,
- VZW Biestebroek,
- VZW Kunstwijk,

... en de vrienden van de Cercle Gaulois, de Ambassade van België in Luxemburg (sponsoring) en de Koning Boudewijnstichting.

ACTIVITEITEN IN BELGIË

De activiteiten in België verliepen in bijzonder uitdagende omstandigheden dit jaar. Ondanks de uitzonderlijke situatie zorgden sterk teamwerk en proactiviteit toch voor een aantal opmerkelijke transacties.

Begin 2020 verkochten en leverden we het Möbius I-gebouw in de Brusselse Noordwijk aan Allianz Benelux, dat het in gebruik nam als nieuwe hoofdzetel.

Kort daarna kregen we samen met onze partners het gemengde project toegewezen voor de herinrichting van de omgeving van het Brusselse Zuidstation en de nieuwe hoofdzetel van de Belgische nationale spoorwegmaatschappij. Dit project zal bijdragen tot de grondige transformatie van de buurt met een mix van functies zoals winkels, kantoren, wooneenheden, een hotel en openbare ruimtes.

In maart kochten we 50% van de aandelen van Brouckère Tower Invest NV, eigenaar van de Multi-kantoorstoren in Brussel. Ook in de lente sloten we een strategische transactie en een huurovereenkomst van 9 jaar met ING voor Commerce 46, een 'BREEAM Excellent' kantoorgebouw in de Europese wijk in Brussel.

COVID-19 beïnvloedde ons verkoopritme van maart tot mei, evenals activiteiten op bouwplaatsen, en vertraagde bovendien de vergunningsprocessen maar gaf vanaf juni ook aanleiding tot bijkomende verkoop aan de Belgische kust en in voorstedelijke gebieden.

We kregen groen licht van het overlegcomité om verder te gaan met Key West, een project dat een voormalig industriegebied naast het kanaal in Brussel zal transformeren. Voor Brouck'R, een ander project waarvoor we in 2021 de vergunning hopen te krijgen, verkochten we +/- 130 studenteneenheden en tekenden we een langlopende huurovereenkomst van een 154 kamers tellend hotel.

Het departement Landbanking diversifieerde en herstructureerde zijn activiteiten voor de ontwikkeling van residentiële projecten in peri-urbaan gebied. Deze nieuwe positionering leidde tot de nieuwe naam 'Immobel Home'.

In november verkochten we een wooncomplex voor senioren in het Leuvense Vaartkom-project aan een bedrijf beheerd door Swiss Life Asset Management.

Tot slot namen we net voor de eindejaarsvakantie gebouwen en terreinen in Brussel over van de Franse groep Total in het kader van een ambitieus herontwikkelingsproject dat het circulariteitsprincipe zal toepassen. De herontwikkeling van de hoofdzetel werd voorgesteld als startactiva voor het nieuw opgerichte Immobel BeLux Office Development Fund.

Marktanalyse¹

Residentiële markt

- In 2020 bleven de Belgische huizenprijzen stijgen tot een mediaanrecord van 250.000 EUR in het derde kwartaal. De medianaprijs voor appartementen steeg en noteerde een mediaantransactieprijs van 205.000 EUR.
- België telde 5,577 miljoen woningen in 2020. Vorig jaar steeg het aantal woningen met 62.684. Het Brussels Gewest en Vlaanderen kenden de hoogste toename van ontwikkelingsactiviteiten.
- De nieuwe ontwikkelingen in België, vooral in de steden, betreffen bijna uitsluitend appartementen. In Brussel zijn het afgelopen jaar 8.191 nieuwe appartementen opgeleverd.

Kantoormarkt

- De take-up van kantoren in Brussel in 2020 was laag met 272.000 m² door uitgestelde innamebeslissingen en de bezorgdheid over de pandemie.
- De regionale take-up van kantoren in 2020 was hoog met 311.000 m², aangedreven door de sterke activiteit van de publieke sector op de Waalse markten.
- Beleggers sloten deals voor commercieel vastgoed in België voor meer dan EUR 6 miljard, een stijging van 20% tegenover vorig jaar en een van de hoogste jaarlijkse investeringsvolumes in België.

Verkavelingen

- Het aandeel van appartementen in het totale woningbestand is gestegen van 19% in 2001 tot 27% in 2020.
- In 2020 werden 62.030 vergunningen voor nieuwe wooneenheden afgeleverd, waarvan 65% voor huizen en 35% voor flats. Dat is een daling van 3% voor woningen en 9% voor appartementen in vergelijking met 2019.
- In Brussel kan de grondprijs oplopen tot 2.500 EUR/m² voor eigendommen met een hoog marktpotentieel, zoals in de Châtelainwijk, de Zavel of aan de Tervurenlaan.

1. Bron: CBRE, 31 december 2020.



ZIE GEDETAILLEERDE PROJECTFICHES OP
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN](http://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN)



Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immo
Slachthuissite	240.000	Antwerpen	Residentieel	Q3 2021 / 2030+	30%
SNCB	200.000	Brussel	Gemengd	Q1 2023 / Q2 2034	40%
Universalis Park 3	100.000	Brussel	Gemengd	Q4 2025 / Q4 2030	50%
Cours Saint-Michel	84.200	Brussel	Gemengd	Q1 2023 / Q1 2026	50%
Muntcentrum	62.121	Brussel	Gemengd	Q3 2022 / Q2 2025	50%
Key West	61.300	Brussel	Gemengd	Q2 2021 / Q1 2028	50%
Möbius	60.000	Brussel	Kantoren	Möbius I: Q4 2017 / Q1 2020 Möbius II: Q2 2019 / Q2 2021	100% Möbius I 50% Möbius II
Panorama	58.100	Brussel	Gemengd	Q3 2021 / Q1 2027	40%
Multi	45.755	Brussel	Kantoren	Q1 2019 / Q1 2022	50%
Lebeau	42.100	Brussel	Gemengd	Q1 2022 / Q1 2025	100%
Brouck'R	41.000	Brussel	Gemengd	Q4 2021 / Q1 2025	50%
Theodore	40.000	Brussel	Gemengd	Q3 2021 / Q3 2025	50%
O'Sea (phase 3)	33.600	Oostende	Residentieel	Q2 2022 / Q1 2027	100%
Wonen aan het groen	32.847	Tielt	Residentieel	Q3 2022 / Q4 2024	100%
Ilôt Saint-Roch	31.500	Nijvel	Residentieel	Q3 2021 / Q3 2023	100%
Ernest (phase 2)	26.600	Brussel	Gemengd	Q3 2017 / Q3 2020	50%
Total	26.000	Brussel	Kantoren	Q4 2022 / Q4 2024	100%
O'Sea (phase 2)	24.000	Oostende	Gemengd	Q3 2019 / Q4 2022	100%
Lalys	23.400	Astene	Residentieel	Q3 2020 / Q2 2024	100%
Cala	20.098	Luik	Kantoren	Q3 2018 / Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19.297	Erpent	Residentieel	Q2 2018 / Q4 2022	50%
Commerce 46	13.550	Brussel	Kantoren	Q2 2020 / Q3 2022	100%
Parc Seny	13.200	Brussel	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Domaine du Fort	12.739	Barchon	Residentieel	Q3 2020 / Q2 2025	100%
The Woods	9.861	Hoeilaart	Kantoren	Q4 2020 / Q1 2021	100%
Les Cinq Sapins	8.800	Waver	Residentieel	Q1 2019 / Q1 2026	100%
Royal Louise	8.000	Brussel	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2021	100%
Greenhill Park	6.440	Brussel	Residentieel	Q3 2017 / Q2 2020	100%
Crown	5.500	Knokke	Residentieel	Q2 2020 / Q4 2022	50%

706.000 m²

TOTAAL VAN DE BELGISCHE
PORTFOLIO (EXCL. VERKAVELINGEN)

8.520

WOONEENHEDEN²

225.000 m²

KANTOREN

290 ha

VERKAVELINGEN IN VOORRAAD

2. Totaal aantal wooneenheden, geen rekening houdend met het aandeel Immo in de respectievelijke projecten.

ACTIVITEITEN IN FRANKRIJK

Net als voor andere vastgoedontwikkelaars in Frankrijk was 2020 ook voor ons een uitdagend jaar vanwege vertragingen door het coronavirus, maar ook door opgeschorte processen bij de lokale overheden als gevolg van de gemeenteraadsverkiezingen en het uitstel ervan.

Na de overname van Nafilyan & Partners in 2020 veranderde het bedrijf zijn naam in Immo France. Sinds de overname werken de teams aan een aantal initiatieven om hun nieuwe merk te ondersteunen. We hebben nieuwe organisatorische processen ingevoerd, bestaande werkwijzen geoptimaliseerd en samengevoegd (bv. tussen de kantoren en residentiële businesslijnen) en een nieuw managementteam samengesteld om de uitwerking van het businessplan te ondersteunen.

We kregen een aantal bouwvergunningen voor belangrijke kantoorprojecten: Saint-Antoine in de wijk Le Marais, een renovatie van een voormalige parkeergarage tot een modern kantoor, en Montrouge, een kantoorproject met meerdere verdiepingen op de Parijse périphérie. Immo France kreeg ook de eerste bouwvergunning voor de ZAC (zone voor openbare voorzieningen) van Aubervilliers Fort voor 280 appartementen.

In het najaar digitaliseerden we het administratieve proces met klanten voor een efficiëntere uitwisseling en ondertekening van contracten. We ontwikkelden ook een digitale applicatie waarmee klanten hun interieurelementen kunnen kiezen. De lancering ervan is gepland in 2021.

223.000 m²

TOTAAL VAN DE FRANSE PORTFOLIO

5.701

WOONEENHEDEN¹

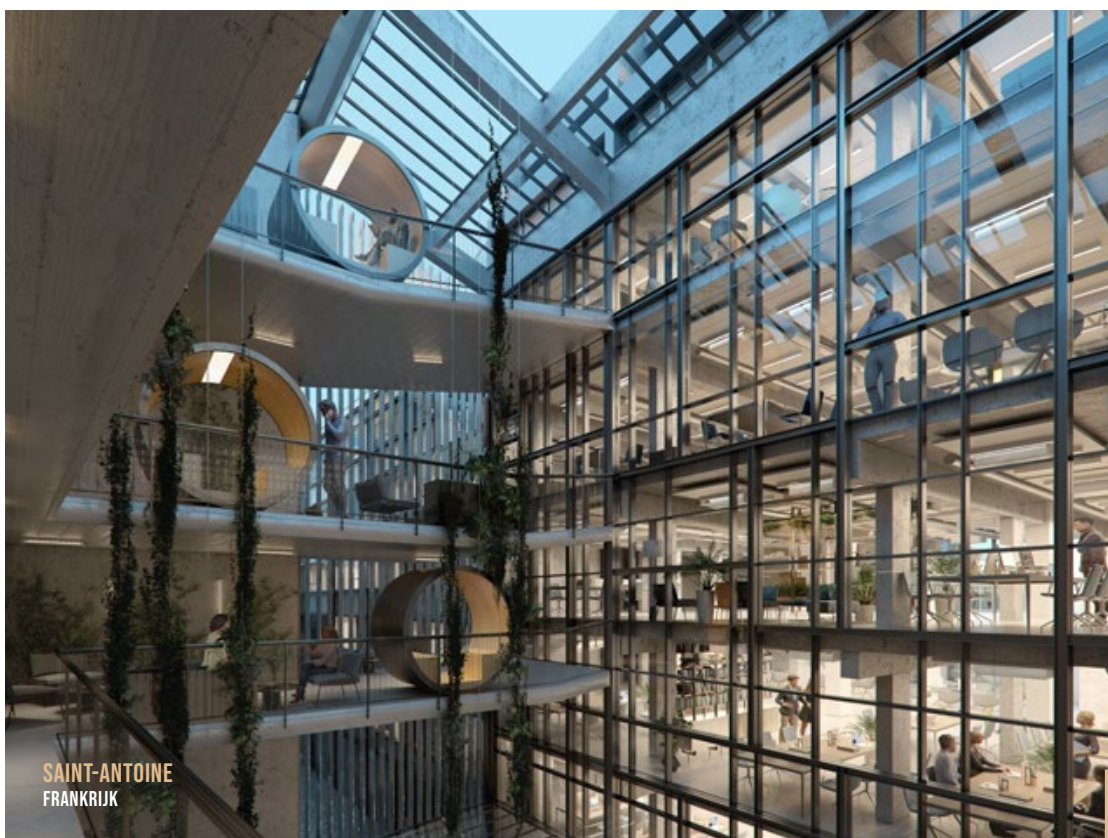
44.000 m²

KANTOREN

1. Totaal aantal wooneenheden, geen rekening houdend met het aandeel Immo in de respectievelijke projecten.

Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immo
Rueil-Malmaison	28.500	Rueil-Malmaison	Gemengd	Q3 2022 / Q4 2024	100%
Aubervilliers Fort Ilot A	18.084	Aubervilliers	Residentieel	Q2 2021 / Q1 2024	50%
Le Domaine de Monthléry	17.167	Monthléry	Residentieel	Q4 2016 / Q1 2019	100%
Les Terrasses de la Marne	13.041	Vaires-sur-Marne	Residentieel	Q4 2017 / Q4 2020	50%
Golf	12.995	Bussy-Saint-Georges	Residentieel	Q4 2021 / Q4 2023	100%
17 / 27 rue Chateaubriand	12.570	Savigny-sur-Orge	Residentieel	Q4 2021 / Q4 2023	100%
Créteil	10.665	Créteil	Residentieel	2022 / 2024	26%
Esprit Ville	9.686	Chelles	Residentieel	Q3 2018 / Q3 2021	100%
Paris 14 / Montrouge	9.010	Paris	Kantoren	Q4 2021 / Q2 2023	100%
Ch des Poutils / Route D'Orléans	8.851	Monthléry	Residentieel	Te bepalen	100%
Aubervilliers Fort Ilot B	8.561	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021 / Q4 2023	50%
Esprit Verde	6.949	Bessancourt	Residentieel	Q1 2020 / Q4 2022	50%
Les Notes Florales	6.181	Combs-La-Ville	Residentieel	Q4 2017 / Q4 2020	60%
Le Conti	6.090	Le Plessis-Trevise	Residentieel	Q3 2018 / Q2 2021	100%
L'Aquila	5.879	La Garenne-Colombes	Residentieel	Q2 2019 / Q2 2022	100%
Les Terrasses du Canal	5.824	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2018 / Q2 2021	50%
Saint-Antoine	5.713	Paris	Gemengd	Q3 2021 / Q2 2023	100%
Buttes Chaumont / Crimée	5.420	Paris	Gemengd	Q4 2021 / Q4 2023	100%
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5.390	Houilles	Residentieel	Te bepalen	50%
Cœur Village	5.229	Saint-Arnoult-en-Yvelines	Residentieel	Q2 2017 / Q3 2020	100%
Le Clos Mazarine	5.193	Paris	Residentieel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
Les Jardins d'Elisabeth	4.952	Aubergenville	Residentieel	Q3 2019 / Q4 2021	100%
Richelieu	4.839	Richelieu	Kantoren	Q3 2022 / Q3 2024	10%
Horizon Nature	4.806	Montévrain	Residentieel	Q3 2021 / Q2 2023	100%
Le Fleurilege	4.685	Croissy-sur-Seine	Residentieel	Q4 2018 / Q2 2021	46%
Hélios	4.664	Drancy	Residentieel	Q1 2019 / Q4 2021	100%



Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immo
Othis	4.414	Othis	Residentieel	Te bepalen	100%
Les Terrasses de l'Orge	3.849	Epinay-Sur-Orge	Residentieel	Q3 2020 / Q2 2022	50%
Villa Hurteaux	3.638	Franconville	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	90%
Le Belair	3.402	Bezons	Residentieel	Q3 2018 / Q1 2021	100%
Villa Colomba	3.264	Charenton-le-Pont	Residentieel	Q2 2018 / Q1 2022	51%
Romainville	2.975	Romainville	Residentieel	Te bepalen	100%
32 rue Saint Léger	2.968	Saint-Germain-en-Laye	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Les Terrasses de Montmagny	2.879	Montmagny	Residentieel	Q2 2019 / Q2 2022	100%
11 rue du Murget	2.772	Boulogne	Residentieel	Q1 2022 / Q1 2024	100%
Villa du Petit Bois	2.712	Eaubonne	Residentieel	Q3 2020 / Q2 2022	100%
Bella Sylva	2.511	Bois d'Arcy	Residentieel	Q1 2018 / Q1 2020	100%
Le Wilson	2.039	Romainville	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Cœur Saint-Ambroise	1.674	Paris	Gemengd	Q2 2018 / Q4 2020	100%
Carré Royal	1.323	Saint-Germain-en-Laye	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Cœur Meudon	1.263	Meudon	Residentieel	Q3 2018 / Q4 2020	100%



Marktanalyse²

Residentiële markt

- De huizenprijzen bleven stijgen tot en met het derde kwartaal van 2020 en stegen met 5,0% op jaarbasis.
- Tweedehands appartementen in Parijs waren in oktober goed voor 10.860 EUR/m².
- Hoewel het aantal afgegeven vergunningen is gedaald, werd in het derde kwartaal een sterke stijging ten opzichte van eerder in het jaar genoteerd.

Kantoomarkt

- De Parijse kantoomarkt liet in 2020 een take-up van 1.32 miljoen m² optekenen.
- Kleinere ruimtes van < 5.000 m² waren dit jaar het meest veerkrachtig wat betreft de vraag.
- In 2020 werd in Frankrijk voor EUR 18,274 miljard in kantoren geïnvesteerd.

2. Bron: CBRE, 31 december 2020.

+ ZIE GEDETAILEERDE PROJECTFICHES OP
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN](http://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN)

ACTIVITEITEN IN LUXEMBURG

Ondanks het feit dat COVID-19 ook de Luxemburgse organisatie trof, kon ImmoBel Luxemburg dit jaar een aantal interessante acquisities doen en zo investeren in de toekomst.

In mei verwierven we exclusiviteit voor een nieuw *cradle to cradle*-project van +/- 23.000 m² op een premiumlocatie in Luxemburg. Een maand later haalden we een project binnen in de Rue du Canal in Esch-sur-Alzette, een beschermd gebouw van +/- 6.000 m² dat we gedeeltelijk zullen renoveren, uitbreiden en herontwikkelen tot 73 wooneenheden en +/- 300 m² voor diensten. We voltooiden ook de aankoop van het project River Place in Dommeldange, een project voor gemengd gebruik van +/- 8.000 m² waar we wooneenheden voor co-living zullen creëren.

In de zomer sloten we in 50 / 50-partnership een overeenkomst onder opschortende voorwaarden voor de aankoop van 100% van de aandelen van twee bedrijven die eigenaar zijn van verschillende percelen in de wijk Schoettermarial van Luxemburg Kirchberg met het oog op de ontwikkeling van een residentieel project van ongeveer 22.500 m².

Tot slot tekende ons team in oktober voor de aankoop van 100% van de aandelen van een bedrijf dat eigenaar is van een kantoorgebouw van ongeveer 3.700 m², Scorpio, op een kernlocatie in Gasperich dat we volledig zullen herontwikkelen.

Verder boekten we goede vooruitgang bij lopende projecten. De werkzaamheden voor de sanering van Polvermillen werden afgerond. Infinity Living, onze eerste woontoren, is bijna klaar voor oplevering aan 165 bewoners. We maakten alles klaar voor de aftrap van het centraal gelegen project Nova op de Place de l'Etoile. Het oude kantoorpand wordt volledig omgevormd tot een modern kantoorgebouw.



Marktanalyse¹

Residentieële markt

- De positieve economische en bevolkingsdynamiek heeft bijgedragen tot een stijging van de prijzen van appartementen in Luxemburg tot 7.363 EUR/m² in het derde kwartaal van 2020, een stijging van 10,6% op jaarbasis.
- De prijs van nieuwe appartementen in Luxemburg kan oplopen tot meer dan 13.000 EUR/m².
- Naarmate de stad duurder en dichter bevolkt wordt, kijken de inwoners steeds meer naar gedecentraliseerde en perifere zones voor meer betaalbare prijzen.

Kantoormarkt

- Luxemburg bewees opnieuw zijn sterke fundamenten door in 2020 betere kerncijfers te behalen dan de meeste Europese markten en een take-up van bijna 350.000 m² te laten optekenen.
- De Luxemburgse staat was bijzonder actief in zowel centrale als perifere districten, met de voorverhuur van 50.000 m² in de stationsbuurt en de frequente verhuur van de grootste resterende leegstaande ruimtes op belangrijke markten.
- De totale investering in commercieel vastgoed in Luxemburg bedroeg meer dan EUR 1,6 miljard in 2020 na de komst van nieuwe institutionele beleggers.

1. Bron: CBRE, 31 december 2020.



ZIE GEDETAILEERDE PROJECTFICHES OP
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN](http://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN)



Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobiel
Infinity	33.300	Luxemburg	Gemengd	Working & Shopping: 100% Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q1 2021	
Polvermillen	27.022	Luxemburg	Gemengd	Q3 2022 / Q2 2025	100%
Laangfur	25.500	Luxemburg	Gemengd	Q2 2026 / Q1 2030	100%
Kiem	23.300	Luxemburg	Gemengd	Q3 2022 / Q4 2024	70%
Schoettermarial	22.430	Luxemburg	Gemengd	Q3 2027 / Q3 2029	50%
Mamer	13.800	Mamer	Residentieel	Q3 2022 / Q2 2024	100%
Livingstone - Lot2a	13.660	Luxemburg	Gemengd	Q3 2018 / Q1 2021	33%
Livingstone - Lot1	12.683	Luxemburg	Gemengd	Q3 2020 / Q2 2023	33%
Rue de Hollerich	11.500	Luxemburg	Gemengd	Q4 2023 / Q4 2025	100%
Livingstone - Lot2b	9.697	Luxemburg	Gemengd	Q4 2018 / Q2 2021	33%
River Place	7.891	Luxemburg	Gemengd	Q2 2022 / Q2 2024	100%
Canal 44	6.234	Esch-sur-Alzette	Gemengd	Q2 2022 / Q2 2024	100%
Thomas	5.567	Strassen	Kantoren	Q3 2027 / Q1 2029	100%
Nova	4.200	Luxemburg	Kantoren	Q1 2021 / Q4 2022	100%
Scorpio	3.693	Luxemburg	Kantoren	Q4 2025 / Q2 2027	100%

1.826

WOONEENHEDEN²
(INBEGREPEN 263 VOOR EDEN)

30.120 m²

KANTOREN

12.800 m²

HANDELSRUIMTES

2. Totaal aantal wooneenheden, geen rekening houdend met het aandeel Immobiel in de respectievelijke projecten.

ACTIVITEITEN IN POLEN

In vergelijking met andere landen waar we actief zijn, was de impact van COVID-19 op bouwwerken en verkoopactiviteiten in Polen vrij beperkt.

We rondde de eerste van twee fasen af van ons Granary Island-project in Gdansk. Dit project is een typisch voorbeeld van de expertise van Immobel op het gebied van stadsvernieuwing. Het gemengde project met meer dan 700 wooneenheden, een food court, winkelruimte en twee hotels kreeg erkenning met de prestigieuze MIPIM-award, in de categorie Best Urban Project. De jury selecteerde het project omwille van zijn bijdrage aan betere levensomstandigheden, sociale inclusie, economische groei en het creëren van de stad van morgen waar de mens centraal staat.

Voor fase 2 van Granary Island, waarvoor de bouwwerken in 2020 van start gingen, verkocht Immobel Polen zo'n 160 appartementen.

In Warschau zit de bouw van de 21 verdiepingen tellende kantoortoren Central Point op schema. In 2020 ondertekenden we de eerste huurcontracten. De eerste huurders zullen er rond het najaar van 2021 hun intrek nemen.



Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiod	Aandeel Immobel
Granary Island	75.633	Gdansk	Gemengd	Fase 1: Q1 2017 / Q4 2019 Fase 2: Q4 2020 / Q4 2023	90%
Central Point	19.100	Warschau	Kantoren	Q2 2018 / Q2 2021	50%



ZIE GEDETAILLEERDE PROJECTFICHES OP
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN](http://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN)



Marktanalyse¹

Residentiële markt

- In het derde kwartaal van 2020 lagen de residentiële prijzen in Polen 14% hoger dan in dezelfde periode het jaar voordien.
- De gemiddelde verkoopprijs van appartementen bedroeg 4.987 PLN/m² in het derde kwartaal van 2020.
- Ruim 84% van de Poolse bewoners is eigenaar van zijn woning, wat ruim boven het Europese gemiddelde ligt.

Kantoormarkt

- De kantoormarkt van Warschau is met 5,8 miljoen m² veruit de grootste in Polen, goed voor de helft van de moderne kantoorruimte in het land.
- De leegstand is de laatste kwartalen gestegen, grotendeels door nieuwe opleveringen die voorverhuurd werden op gemiddeld 66% bezetting.
- Het Poolse investeringsvolume in commercieel vastgoed bedroeg ongeveer EUR 5,08 miljard in 2020, waarvan EUR 2,8 miljard op de kantoormarkt.

1. Bron: CBRE, 31 december 2020.

80.000 m²

TOTAAL VAN DE POOLSE PORTFOLIO

552

WOONEENHEDEN²

14.000 m²

KANTOREN

2. Totaal aantal wooneenheden, geen rekening houdend met het aandeel Immobel in de respectievelijke projecten.

ACTIVITEITEN IN DUITSLAND

In Duitsland behouden we onze focus op de belangrijkste steden. In 2020 hebben we vooruitgang geboekt voor een aantal projecten, met zicht op doorbraken in 2021.

Voor ons Eden¹-project in Frankfurt voltooide het team de structuurbouwwerken en kende het een succesvolle start van de verkoop. De appartementen in deze groene woontoren zijn erg in trek bij jonge professionals in de stad. Tegen eind 2020 hadden we bijna de helft van de 263 eenheden verkocht.

1. Project geleid door ImmoBel Luxemburg.

Marktanalyse²

Residentiële markt

- De prijzen van woningen in Duitsland behoren tot de snelst stijgende in Europa sinds 2010, mede als gevolg van een ernstig onevenwicht op de huizenmarkt, waarbij de vraag het aanbod ruim overtreft.
- 49% van de mensen huurt zijn woning, wat het op een na hoogste percentage in Europa is.
- Een huurdersenquête uitgevoerd door de Duitse overheid noteerde in 2018/2019 gemiddelde brutohuurprijzen voor woningen van 7,9 EUR/m²/maand. Hamburg vorderde de hoogste huurprijzen met 10,4 EUR/m²/maand, gevolgd door München (9 EUR/m²/maand) en Berlijn (8,8 EUR/m²/maand).

Kantoormarkt

- De grootste en meest actieve kantoormarkten van Duitsland in 2020 waren Berlijn en München, met een take-up van respectievelijk 660.000 m² en 558.500 m².
- Ondanks de onzekerheid op de kantoormarkten zaten de gewogen gemiddelde huurprijzen in de lift of bleven ze stabiel, en de leegstand steeg slechts licht met 50 bp tot 3,9% in de top 5 van de Duitse markten.
- In 2020 behaalde de Duitse markt voor kantoorvastgoedinvesteringen een van de beste resultaten van de voorbije jaren met EUR 26,7 miljard geïnvesteerd doorheen het jaar.

2. Bron: CBRE, 31 december 2020.



EDEN

TOTALE OPPERVLAKTE:
20.000 m²

LIGGING:
Frankfurt

GEBRUIK:
Residentieel

BOUWPERIODE:
Q3 2019 / Q1 2022

AANDEEL IMMOBEL:
90%



ZIE GEDETAILLEERDE PROJECTFICHE OP
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN](http://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN)

ACTIVITEITEN IN SPANJE



De conceptontwerpen voor het vijfsterrenhotel en de woningen (villa's, huizen en appartementen) van het Four Seasons-project in Marbella zijn klaar en geven toekomstige bewoners een concrete indruk van het resort. Immoel Spanje wacht op de bouwvergunningen voor het project. De start van de bouwwerkzaamheden is voorzien voor het tweede kwartaal van 2022.

FOUR SEASONS MARBELLA RESORT

BEBOUWBARE OPPERVLAKE:
78.000 m²

LIGGING:
Marbella

GEbruik:
Leisure

BOUWPERIODE:
Q2 2022 / Q4 2025

AANDEEL IMMOBEL:
50%



+ ZIE GEDETAILLEERDE PROJECTFICHE OP
[HTTP://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN](http://IMMOBELGROUP.COM/NL/VASTGOEDPROJECTEN)

BELGIË

I. Residentiële markt in België

A. Brussel

De residentiële markt in het Brussels Gewest kent al enige tijd een bloei. Gunstige demografie en een trage respons aan de aanbodzijde hebben bijgedragen tot deze gestage trend. Net als de verkoopprijzen stijgen ook de huurprijzen in het Brussels Gewest op lange termijn. Rond 2011 vlakten ze wat af, maar de laatste tijd zijn er tekenen dat ze opnieuw aantrekken. Er is een groeiende diversiteit in woningtypes, met name door co-housing, aangezien institutionele beleggers steeds meer geïnteresseerd zijn in het huurmarktpotentieel van residentieel vastgoed in Brussel. De prijzen voor nieuwe ontwikkelingsprojecten lopen op tot 6.000 EUR/m² en nog hoger in het luxesegment.

B. Bevolking

Op 1 januari 2020 telde België 11,492 miljoen inwoners. Dat is een stijging van 0,54% ten opzichte van vorig jaar en volgt op een trend van een gestaag toenemende bevolking die het voorbije decennium gemiddeld 0,59% per jaar bedroeg. Het Brussels Gewest heeft veruit de snelst groeiende bevolking van de drie, met een gemiddelde groei van 1,1% per jaar tegenover 0,59% in Vlaanderen en 0,41% in Wallonië tijdens het voorbije decennium. Het Federaal Planbureau voorspelt een groei van 50.000 (0,44%) per jaar gevolgd door een matiging tot 30.000 (0,22%). Hoewel dat trager is dan de uitzinnige stijging halweg de jaren '00, is het nog steeds een positieve voorspelling. Een grote uitzondering op deze cijfers is de verandering in 2020. Een zomerupdate van de voorspelling verwacht een verandering van slechts 0,15% (16.900) aangezien de COVID-pandemie de internationale migratie sterk belemmerde.

België telt 4,989 miljoen particuliere huishoudens, per 1 januari 2020. Het aantal particuliere huishoudens groeide met zo'n 0,7 procent op jaarbasis, namelijk met 31.700 tot 4,989 miljoen. Dat komt uit op 2,3 mensen per huishouden. Het Federaal Planbureau voorspelt ook meer creatie van huishoudens. De globale trend volgt die van de bevolking. Verwacht wordt dat de groei aan het begin van de jaren 2020 sterk zal zijn om daarna te vertragen tot een nog steeds solide niveau. Wat huishoudtypes betreft, zullen alleenstaande huishoudens de expansie blijven leiden, terwijl ook het aantal samenwonenden met en zonder kinderen en alleenstaande ouders zal toenemen. De gehuwde huishoudens met kinderen zullen blijven dalen, terwijl het beeld voor gehuwde huishoudens zonder kinderen gemengd is, maar uiteindelijk afneemt.

C. Woningbestand

België telde 5,577 miljoen woningen in 2020. Het afgelopen jaar is het aantal woningen gestegen met 62.684. Het Brussels Gewest en Vlaanderen kenden de sterkste toename van de ontwikkelingsactiviteit. De nieuwbouw wordt gedomineerd door appartementen. Dat kan vaak ten koste gaan van traditionele huizen, omdat de beschikbare ruimte vooral in stedelijke omgevingen schaarser wordt. In Brussel werden 8.191 nieuwe appartementen opgeleverd in 2020.

D. Vastgoedprijzen

De mediaanprijzen voor woningen in België volgden een stabiele stijgende trend. In 2020 bleven de huizenprijzen in het derde kwartaal stijgen tot een mediaanprijs van 250.000 euro. Dat is de hoogste waarde die tot nu toe werd bereikt. De mediaanprijs voor appartementen nam toe en noteerde een mediaantransactieprijs van 205.000 euro in het derde kwartaal van 2020. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de duurste regio, waar de mediaanprijzen voor huizen en appartementen respectievelijk 450.000 euro en 230.000 euro bedroegen in het derde kwartaal van 2020.

E. Nieuwbouw

Nieuwe gebouwen zijn doorgaans kleiner en van hogere kwaliteit dan bestaande wooneenheden. De marktprijzen voor nieuwe Brusselse standaardappartementen variëren van 2.500 EUR/m² in het westen van de regio tot 6.000 EUR/m² in de binnenstad en de Louizawijk. Voor luxeprojecten liggen de prijzen nog hoger. In Antwerpen bedragen de marktprijzen 2.500 EUR/m² tot 4.000 EUR/m² en meer dan 5.000 EUR/m² in exclusieve nieuwe woontorens. In Gent worden nieuwe appartementen in de binnenstad gecommercialiseerd aan 5.000 EUR/m².

II. Kantoormarkt in België

A. Brussel

De take-up van kantoren in Brussel in 2020 was laag met 272.000 m². Dat is een daling van 50% ten opzichte van vorig jaar. De gematigde vraag werd vooral veroorzaakt door de aanhoudende onzekerheid als gevolg van de wereldwijde COVID-19-pandemie. Hoewel het nog te vroeg is om definitieve conclusies te trekken over de impact van de crisis, evalueren gebruikers hun vastgoedstrategieën opnieuw. Over het algemeen blijft de vraag overeind op de commerciële vastgoedmarkten en voor kantoren van klasse A.

B. Regio's

Ondanks de marktproblemen als gevolg van de pandemie was de take-up van regionale kantoren in 2020 hoog met 311.000 m², het vijfde opeenvolgende jaar van take-up boven 300.000 m². De Waalse markten deden het bijzonder goed en vertegenwoordigden bijna de helft van de regionale take-up die werd gegenereerd door veel voorverhuurtransacties van de binnenlandse publieke sector. Vooral Namen noteerde een recordtake-up van 80.600 m². De Vlaamse markten, meer bepaald Antwerpen en Gent, deden het goed en lieten een take-up van respectievelijk 74.891 m² en 38.700 m² optekenen. Toch haperde de vraag in de Vlaamse regio's in 2020 door het gebrek aan beschikbare kwaliteitsruimte.

C. Vraag

De vraag naar kantoren op de regionale markten was in 2020 onverwacht groter dan op de Brusselse markt, goed voor respectievelijk 311.000 m² en 272.000 m². In totaal was de take-up van kantoren in België goed voor 583.300 m² in 2020. Deze gematigde take-up is deels te wijten aan het feit dat veel huurders hun vastgoedplannen op lange termijn uitstelden en in plaats daarvan voor andere (kortetermijn)oplossingen kozen, terwijl ze de handen vol hadden met de COVID-19-maatregelen en de langetermijngevolgen voor hun activiteit. De gezondheids crisis legde de beperkingen van co-working bloot, wat leidde tot kleinere deals en meer diverse operatoren.

D. Leegstand

De gemiddelde leegstand voor de Brusselse markt is licht gestegen ten opzichte van vorig jaar tot 7,57%. Toch blijft de beschikbaarheid op de commerciële vastgoedmarkten krap, zeker gezien de vertraging die de bouw in 2020 opliep. Op de regionale markten is er een chronisch gebrek aan kwalitatieve beschikbare ruimte. Speculatieve projecten hebben een

gestabiliseerde bezetting bereikt en er zit weinig in de onmiddellijke pijplijn. Die beperkte nieuwe speculatieve ontwikkeling en sterke vraag zetten het beschikbare bestand onder neerwaartse druk. Grotere Waalse markten zoals Namen en Luik worden geconfronteerd met nog grotere beperkingen, met een zeer beperkte beschikbare ruimte van kwaliteit en bijna geen nieuwe speculatieve ontwikkeling om deze druk te verlichten, waardoor de leegstand laag blijft. Onmiddellijk beschikbare ruimte van klasse A is beperkt op alle submarkten.

E. Ontwikkeling

In Brussel werd in 2020 in totaal 180.000 m² aan kantoorprojecten voltooid na een herschikking, waarbij projecten werden uitgesteld naar 2021 en 2022. In Brussel zitten er met 450.000 m² flink wat ontwikkelingen in de pijplijn voor 2021, maar voor meer dan 64% daarvan is al een afnemer gevonden. De grootste projecten bevinden zich in de Noordwijk en het centrum, aangezien de markt zichzelf opnieuw wil uitvinden voor de moderne gebruiker. In de regio's is een aanzienlijke pijplijn van projecten aangelegd, vooral op markten als Antwerpen en Gent. In sommige kleinere regionale markten aarzelen ontwikkelaars echter nog steeds om ongekende risico's te nemen. Mechelen is daar het beste voorbeeld van. En met de extra onzekerheid door de coronacrisis zal de financiering van grote projecten naar verwachting ingewikkelder worden, waardoor het toekomstige aanbod verder beperkt zal worden, vooral op die markten.

F. Huurprijzen

De tophuurprijs op de Brusselse markt bleef in 2020 stabiel op 315 EUR/m²/jaar. Een groot aantal voorverhuringen zorgden ervoor dat de tophuurprijzen stegen tot 280 EUR/m²/jaar in de Noordwijk, met een vergelijkbare evolutie in het stadscentrum tot 275 EUR/m²/jaar. Op regionale markten met veel nieuwbouw evolueren de huurprijzen naar de hoogste niveaus. De tophuurprijzen stegen lichtjes tot 160 EUR/m²/jaar in Gent en tot 155 EUR/m²/jaar in Mechelen. In Wallonië stegen de tophuurprijzen tot 165 EUR/m²/jaar. De tophuurprijzen in Antwerpen en Luik bleven gelijk op respectievelijk 170 EUR/m²/jaar en 160 EUR/m²/jaar. Districten met beperkte nieuwe ruimte in het vooruitzicht zien hun tophuurprijzen onder opwaartse druk komen.

G. Investeringsen

Het totale investeringsvolume voor commercieel vastgoed in België bedroeg bijna 6 miljard euro in 2020. Dat is een stijging van 20% tegenover vorig jaar en een van de hoogste investeringsvolumes genoteerd op de Belgische vastgoedmarkt, waarbij België het beter deed dan de meeste Europese markten. Kantoren in Brussel vertegenwoordigden 50% van het totale volume, wat in lijn ligt met de historische evolutie, maar met een hoog volume van bijna 3 miljard euro. Hoewel opportunistische investeerders overeenkomsten met een hoog rendement sloten, ging de meeste belangstelling toch uit naar het kernsegment. Belgische en buitenlandse beleggers namen elk ongeveer 50% van het totale investeringskapitaal voor hun rekening. Globaal genomen bedragen de toprendementen voor kantoren voor standaardhuurovereenkomsten momenteel 3,75%, na een sterk bod op kantoorruimte in het topsegment van commercieel vastgoed.

Kerncijfers: 7,57% Brusselse leegstand; 315 EUR/m²/jaar tophuurprijs; 3,75% toprendement voor standaardverhuringen

bronnen: CBRE

III. Verkavelingen

A. Woningbestand

De verdeling van het Belgische woningbestand over de gewesten bedraagt 58% in Vlaanderen, 36% in Wallonië en 6% in Brussel. Gezien de omvang en dichtheid van de gewesten bedraagt het aandeel appartementen in de voorraad 59% in Vlaanderen, 19% in Wallonië en 22% in Brussel. Het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand is gestegen van 19% in 2001 naar 27% in 2020, tot op zekere hoogte ten koste van de gesloten bebouwingen.

B. Bouwvergunningen

De statistieken over bouwvergunningen zijn beschikbaar tot en met september 2020. In België werden in deze periode in totaal 62.030 vergunningen voor nieuwe wooneenheden afgeleverd, meer bepaald 40.399 vergunningen voor huizen en 21.631 vergunningen voor appartementen. Dat is een daling van 9% voor appartementen en van 3% voor huizen tegenover dezelfde periode in 2019.

C. Grondprijzen

De FOD Economie rapporteert de prijzen van bouwpercelen niet meer. Er zijn weinig bouwgronden beschikbaar in Brussel. Bijgevolg gaat het bij ontwikkelingen meestal om de afbraak/verbouwing van bestaande gebouwen voor een alternatieve bestemming, zoals woningen. Het afgelopen jaar zagen we een stijging van de verkoop van bouwgronden met vergunningen en een stijging van de prijzen voor bouwgronden met stedenbouwkundige vergunningen. Deze grondprijzen kunnen oplopen tot 2.500 EUR/m² voor eigendommen met een hoog marktwaardepotentieel, zoals in de Châtelainwijk, de Zavel of aan de Tervurenlaan. De prijzen voor bouwgronden en oudere gebouwen voor ontwikkeling zonder stedenbouwkundige vergunning liggen veeleer in de buurt van 1.500 EUR/m². Op andere deelmarkten, zoals gedecentraliseerde gebieden, ligt dit dichterbij 700 tot 1.000 EUR/m².

Kerncijfers: 2,3 personen per huishouden in België; 62.684 netto nieuw voltooide woningen in België sinds 1 januari 2020.

bronnen: FOD Economie, BISA, CBRE, Federaal Planbureau

FRANKRIJK

I. Residentiële markt in Frankrijk

A. Bevolking

Op 1 januari 2020 telde Frankrijk 67 miljoen inwoners. Dat is een toename van 0,13% ten opzichte van vorig jaar. Het groeitempo is dus gedaald, aangezien het de afgelopen tien jaar gemiddeld 0,37% per jaar bedroeg. Net als in voorgaande jaren is de bevolkingsevolutie vooral toe te schrijven aan het natuurlijke netto-evenwicht van meer dan 140.000 personen.

B. Parijs

De prijzen van residentieel vastgoed zijn in het derde kwartaal van 2020 (op jaarbasis) in grootstedelijk Frankrijk met 5,0% gestegen. De prijsstijging van tweedehands woningen overtrof die van nieuwe woningen met respectievelijk 5,2% tegenover 2,5% over dezelfde periode. Parijs kende een robuustere prijsgroei ondanks het gedaalde aantal transacties als gevolg van de lockdownmaatregelen. De prijzen bedroegen in oktober 10.860 EUR/m² voor tweedehands appartementen, een jaarlijkse stijging van meer dan 6%. Toch is het tempo van deze groei vertraagd in 2020. De huurgroei was gematigder. In het derde kwartaal van 2020 stegen de huurprijzen van de particuliere sector in Groot-Parijs met 0,8% (op jaarbasis), hoewel de huurprijzen van de publieke sector met 0,6% daalden. De tophuurprijzen bleven stabiel in 2020 op 34,5 EUR/m²/maand.

C. Regio's

Buiten Parijs is de prijszetting van tweedehands appartementen beter overeind gebleven dan in de hoofdstad, vooral in stadscentra. Grotere agglomeraties noteerden een prijsgroei van 6,7% (op jaarbasis in Q3 2020), terwijl stadscentra de voorbije 12 maanden gemiddeld een groei van 7,8% kenden. Lyon zette de toon met een stijging van 11,5% tot een gemiddelde prijs van 4.969 EUR/m² als duurste regionale stad. Ook Bordeaux en Nice noteerden hoge gemiddelde appartementenprijzen van respectievelijk 4.446 EUR/m² en 4.422 EUR/m². Hoewel de prijzen sneller stegen dan in Parijs, zijn de huurprijzen langzamer gegroeid. De huurprijzen in de private sector stegen met 0,6%, terwijl die in de sociale sector met 0,7% afnamen in het derde kwartaal van 2020 (op jaarbasis). De tophuurprijzen bleven in 2020 stabiel in Lyon op 16,5 EUR/m²/maand.

D. Woningbestand

Het Franse woningbestand werd begin 2020 geschat op 37 miljoen wooneenheden, waarvan 81,7% hoofdverblijven, 9,9% tweede verblijven en 8,4% leegstand. Parijs heeft een aandeel van 4,734 miljoen wooneenheden in dit bestand. De laatste 30 jaar groeide het totale bestand met 1,1% per jaar, wat sneller is dan de algemene bevolkingsgroei maar dichterbij de stijging van het aantal huishoudens. Eurostat rapporteert dat 64% van de bevolking eigenaar is van zijn woning, terwijl 36% een woning huurt. Over het geheel genomen ligt dat zeer dicht bij het gemiddelde van de eurozone.

E. Nieuwbouw

De lockdowns naar aanleiding van de pandemie hebben gewogen op de bouw en het aantal bouwvergunningen in Frankrijk. Het aantal vergunningen in het derde kwartaal daalde met 16% tot 270.700 in vergelijking met dezelfde periode in 2019. Dit gezegd zijnde waren er in september meer vergunningen dan in eender welke andere maand in 2020, wat erop wijst dat de markt opnieuw aantrekt. De vertraging in de eerste jaarhelft is ook terug te zien in het aantal biedingen en reserveringen voor nieuwbouw. De biedingen noteerden het laagste cijfer (37.961) in meer dan tien jaar en de verkopen daalden in het tweede kwartaal met 42% op jaarbasis. Door de crisis lag het aantal annuleringen bijzonder hoog. Om de voorraad onder controle te houden, gingen ontwikkelaars over tot verhuur en andere alternatieven voor meer dan 6.000 te koop staande panden. Toch stegen nieuwbouwprijzen in het derde kwartaal met 2,5% op jaarbasis.

Kerncijfers: De prijs van het Franse residentiële vastgoed steeg in het derde kwartaal met 5,0% op jaarbasis; 10.860 EUR/m² was de gemiddelde prijs van tweedehands appartementen in Parijs; In grote regionale stadscentra stegen de prijzen van appartementen in het derde kwartaal met 7,8% op jaarbasis

bronnen: CBRE, Eurostat, INSEE, BTSCL, SDES

II. Kantoormarkt in Frankrijk

A. Regio Parijs

De Parijse kantoormarkt is een van de meest dynamische van Europa. Het kantoorbestand steeg in de loop van het jaar met 439.000 m² (0,75%), tot 58,78 miljoen m² aan het einde van 2020.

De COVID-19-pandemie woog in 2020 op de kantooractiviteit in Parijs en bij uitbreiding in heel Frankrijk. De take-up in Île-de-France bedroeg 1,32 miljoen m², een daling van 45% tegenover 2019. Gebruikers in grote markten hebben de trend gevolgd om de huidige ruimte te heronderhandelen en de besluitvorming uit te stellen tot er meer duidelijkheid is en de vastgoedstrategieën kunnen worden bijgestuurd. Het grote-oppervlaktesegment (>5.000 m²) had het meest te lijden, terwijl ruimtes <5.000 m² veerkrachtiger waren. In brutocijfers noteerde La Défense als enige submarkt van Parijs een toegenomen take-up.

De leegstand nam toe als gevolg van de lagere activiteit en de voltooiing van grote projecten. Toch blijft de leegstand in Île-de-France laag met 6,3% eind 2020. De beschikbaarheid in het centrum van Parijs ligt lager met ongeveer 4% (Paris Centre Ouest), terwijl die in La Défense (10,7%) en de zone Croissant Ouest (10,7%) hoger ligt.

Ondanks de onzekerheid op de kantoormarkten blijven de tophuurprijzen stijgen door de standaard van nieuwe projecten en de vraag naar goed gelegen kwaliteitsruimte. Commercieel vastgoed kende een stijging van 6% op jaarbasis tot 930 EUR/m²/jaar. In Zuid-Parijs was er een nog grotere stijging van 18% tot 900 EUR/m²/jaar. De tophuurprijzen in La Défense daalden licht tot 530 EUR/m²/jaar.

B. Regionale kantoormarkt

Hoewel Parijs de favoriete bestemming blijft voor kantoren, bieden de regionale markten aanzienlijke ruimte tegen lagere huurwaarden. De markten van Lyon, Rijsel, Toulouse, Marseille en Bordeaux tellen samen 22 miljoen m², waarbij Lyon het grootst is. De markten waren echter niet immuun voor de onzekerheid naar aanleiding van de pandemie, aangezien de take-up in 2020 met 46% is afgenomen tot 603.000 m². De evolutie van de leegstand verschilt van markt tot markt en de tophuurprijzen worden goed ondersteund doordat Rijsel en Toulouse kleine stijgingen noteerden.

C. Investerings

De eerste maanden van de pandemie kwamen de investeringsmarkten tot stilstand als gevolg van de onzekerheid en de reisbeperkingen die gepaard gingen met de lockdowns. Deals kwamen opnieuw op gang naarmate iedereen leerde werken binnen de beperkingen. Het resultaat was dat de totale investeringen in commercieel vastgoed in Frankrijk 28,98 miljard euro bedroegen in 2020, wat 38% minder is ten opzichte van het voorgaande jaar. Kantoren waren goed voor 18,274 miljard euro of 63% van deze activiteit. De investeringen in kantoren in Parijs bedroegen 15,74 miljard euro of 86% van alle kantoorinvesteringen in Frankrijk, wat overeenkomt met de recente activiteit.

Wat de prijsstelling betreft, is de rendementskloof tussen de kernmarkten en de perifere markten in de loop van 2020 groter geworden. De centrale markten kenden een lichte daling van de rendementen met 5 tot 15 bp, terwijl de rendementen in de periferie met 25 tot 50 bp stegen. Verschillende factoren beïnvloedden deze ontwikkeling, waaronder de relatieve veiligheid van centrale Parijse kantooractiva en een toename van de risicoperceptie door banken en investeerders voor andere markten of kantoorclassen.

Kerncijfers: 1,32 miljoen m² take-up van kantoren in Île-de-France; 3,7% leegstand in commercieel vastgoed; tophuurprijzen van 930 EUR/m²/jaar; 15,74 miljard euro geïnvesteerd in kantoren in Parijs

bronnen: CBRE

LUXEMBURG

I. Residentiële markt in Luxemburg

A. Bevolking

Luxemburg blijft een van de snelst groeiende landen in Europa. Op 1 januari 2020 bedroeg de bevolking van het groothertogdom 626.108, wat 2,0 % meer is ten opzichte van het jaar voordien. Dat ligt in lijn met het gemiddelde van de laatste vijf jaar van 2,15 %. Buitenlanders vormen met 47,4 % een substantieel deel van de bevolking, al is dat de afgelopen twee jaar iets afgenomen.

B. Marktoverzicht

De Luxemburgse residentiële markt blijft goed presteren, ondersteund door een hoge bevolkingsgroei, een sterke economie en aanhoudend lage rentevoeten. Het aanbod kan de groeiende bevolking moeilijk bijhouden, wat de prijzen omhoogduwt en middenverdieners naar de periferie van de stad drijft. De gemiddelde prijzen van appartementen in het derde kwartaal van 2020 bedroegen 583.072 euro, wat neerkomt op een stijging van 10,2 % op jaarbasis. Relatief gezien is dat 7.363 EUR/m², een stijging van 10,6 % op jaarbasis. Het aantal transacties nam af tijdens de eerste drie kwartalen van het jaar als gevolg van de lockdown en de reisbeperkingen. Het totaal aantal transacties voor appartementen bedroeg in deze periode 4.624, wat 13,5 % minder is dan in dezelfde periode het jaar ervoor. De totale waarde van de transacties steeg wel.

C. Luxemburg-stad

Luxemburg-Stad groeide met 2,6 % tot een bevolking van 122.273 per 1 januari 2020. De vraag naar residentieel vastgoed is hoog, door de sterke bevolkingsgroei, de rol van de stad als economisch centrum van het hertogdom én de aanhoudend lage rente. De gemiddelde transactieprijzen voor bestaande appartementen bedragen 9.900 EUR/m², terwijl ze voor de hoogste categorie appartementen kunnen oplopen tot meer dan 13.000 EUR/m². De prijs van nieuwbouwappartementen bedraagt gemiddeld 11.500 EUR/m², die van de hoogste categorie bedraagt tot 14.000 EUR/m².

D. Regio's

Naarmate de stad duurder en dichter bevolkt wordt, kijken inwoners steeds meer naar gedecentraliseerde en perifere zones voor meer betaalbare prijzen. Daar zijn ontwikkelingen van luxewoningen aan de gang voor wie op zoek is naar comfort, hoewel prijzen van 5.000 tot 6.000 EUR/m² nog steeds courant zijn. Nieuwe projecten kunnen worden gecommercialiseerd voor prijzen van meer dan 8.000 EUR/m².

E. Verhuur

In het parlement worden momenteel nieuwe huurregels besproken om de rechten van huurders te versterken, met name ten behoeve van de lagere en middenverdieners die het meest gebukt gaan onder de hoge kosten op de woningmarkt. Tegelijkertijd blijven de huurprijzen stijgen. Voor het jaar voorafgaand aan het tweede kwartaal van 2020 was de gemiddelde gevraagde huurprijs in Luxemburg 1.550 EUR/maand of 29,4 EUR/m². Relatief gezien worden in Luxemburg-Stad de hoogste huurprijzen gevraagd met 34,5 EUR/m², gevolgd door Leudelange (33,7 EUR/m²) en Mamer (30,5 EUR/m²).

F. Nieuwbouw

De recente transactieprijzen voor nieuwbouwappartementen in Luxemburg liggen gemiddeld ongeveer 15 % hoger dan voor bestaande wooneenheden en bedragen tot 7.900 EUR/m² of 628.400 euro. Meer in detail zien we dat de gemiddelde transactieprijzen voor nieuwe appartementen het hoogst liggen in Bertrange met 11.001 EUR/m² voor de periode van oktober 2019 tot september 2020 en van 8.600 tot 15.300 EUR/m².

De bouwvergunningen voor nieuwe appartementen daalden met 8,8 % op jaarbasis gedurende de eerste zes maanden van het jaar. Het aantal vergunningen varieerde sterk naargelang de zone. Luxemburg-Stad kende een stijging van 72 %, terwijl de kantons in het noorden en westen een daling noteerden van bijna 34 %.

Kerncijfers: 583.072 euro was de gemiddelde prijs van appartementen in het derde kwartaal van 2020; 72 % stijging van het aantal residentiële multiunit-vergunningen in Luxemburg-Stad in het eerste halfjaar van 2020; prijs van de hoogste categorie van appartementen in Luxemburg-Stad kan oplopen tot 13.000 EUR/m².

bronnen: Statec, LISER, Observatoire de l'Habitat

II. Kantoormarkt in Luxemburg

A. Luxemburg-stad

Ondanks grote bezorgdheid en veel vragen blijft 2020 een zeer goed jaar voor de kantoormarkt. Vooral twee stadsdistricten presteerden duidelijk beter op het vlak van take-up: Kirchberg en Station. In deze buurten waren de overheids- en Europese instellingen bijzonder actief, met de voorverhuur van de derde uitbreiding van de Europese Investeringsbank (65.000 m²) in Kirchberg en de Caisse Nationale de Santé (50.000 m²) in de wijk Station.

Ook in de wijk Cloche d'Or is sprake van grote en diverse bedrijvigheid, of het nu gaat om verhuur- of investeringstransacties, vooral in het nieuwe ontwikkelingsgebied Extensa Cloche d'Or. Binnen het jaar waren de gebouwen Bijou, Kocklescheuer en Darwin II volledig voorverhuurd.

B. Periferie

In Leudelange en Belval heerste veel bedrijvigheid in 2020. In Leudelange werd intense verhuuractiviteit genoteerd voor nieuw opgeleverde gebouwen als W4 en Altitude, waar Northern Trust extra ruimte in gebruik nam (6.600 m²). Er waren ook voorverhuurovereenkomsten in het co-ontwikkelingsproject Wooden IKO/BPI (Baloise) en één blok van het Urbaterre Promobe-project (Bonn Steichen Partners). In Belval waren er twee grote transacties, waarbij Deloitte 10.000 m² in het gebouw Terres Rouges in gebruik nam en de Luxemburgse staat 10.000 m² in het Twist-project voorverhuurde.

Het luchthavendistrict en Hamm zagen een goede opname van leegstaande ruimte, waarbij de Luxemburgse staat 16.000 m² in het Ikaros-gebouw in het luchthavendistrict in gebruik nam. Elders was er in Bertrange in 2020 een toename van de activiteit, vooral door verhuurtransacties in het Atrium Business Park-complex.

Over het algemeen was de Luxemburgse staat zeer actief in de randgebieden, zoals Belval, Leudelange en Strassen.

C. Vraag

Ondanks de plotse stilstand van de transacties tijdens de eerste lockdown, vond dit jaar uiteindelijk een hoger aantal transacties plaats voor in totaal bijna 350.000 m². Meer dan de helft betreft voorverhuurtransacties, zoals bijvoorbeeld het nieuwe CNS-hoofdkwartier in de wijk Station voor 50.000 m² of de laatste uitbreiding van de EIB met 65.000 m², die voordien bij de nieuw voltooide gebouwen werden opgeteld.

Dit jaar is de belangstelling tussen Luxemburg-Stad en de periferie opnieuw in evenwicht. Terwijl de activiteit in Luxemburg-Stad belemmerd werd door een gebrek aan beschikbare ruimte, krijgen bewoners meer vertrouwen in de perifere markten naarmate die zich verder ontwikkelen. Een aantrekkelijke werkomgeving creëren voor werknemers wordt essentieel, niet alleen op het vlak van mobiliteit, maar ook op het vlak van welzijn en diensten.

De overheid en de Europese instellingen waren de sterkhouders in 2020 en noteerden respectievelijk 101.000 m² en 82.000 m² take-up.

D. Leegstand

Van de totale voorraad van 4,40 miljoen m² is circa 140.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar, waardoor de leegstand op het einde van het derde kwartaal zeer laag stond op 3,2%. In stadswijken ligt dit percentage nog lager: de leegstand bedraagt minder dan 2% in CBD, Kirchberg en Station. Sommige markten buiten de stad noteerden aanzienlijke dalingen. Bertrange ging van 18% in 2019 naar 8% in 2020, Hamm ging van 19 % naar 6 % en Belval daalde nog lager van 4 % naar 1 %. Voor het eerst bedraagt de leegstand in alle wijken minder dan 10%.

E. Ontwikkeling

Er werd geen significant aantal bouwprojecten uitgesteld door de pandemie, want in 2020 werd 92.000 m² kantoren opgeleverd. Afhankelijk van de KAD 2-uitbreiding van het Europees Parlement zal de pijlpijn voor 2021 variëren tussen

125.000 m² en 295.000 m². Over het algemeen gaat het om projecten van verschillende omvang en op verschillende markten.

F. Huurprijs

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurwaarden goed. Gezien de aantrekkelijkheid van de algemene markt zijn de tophuurprijzen in Luxemburg gestegen van 50 EUR tot 52 EUR/m²/maand in het CBD (exclusief btw), van 30 EUR tot 35 EUR/m²/maand in Cloche d'Or en van 39 EUR tot 42 EUR /m²/maand in de wijk Kirchberg. De gemiddelde huurprijzen voor de stadswijken bedragen 38 EUR/m²/maand terwijl het gemiddelde in de periferie 23 EUR/m²/maand bedraagt.

G. Investerings

Met een investeringsvolume van iets meer dan 1,6 miljard euro en de komst van nieuwe institutionele investeerders bevestigt Luxemburg zijn status als aantrekkelijke markt voor institutionele investeerders. Het investeringsvolume was uitzonderlijk hoog in het eerste kwartaal en trok in het vierde kwartaal weer aan na twee zwakkere kwartalen.

Het district Cloche d'Or is momenteel nog in volle ontwikkeling en focust op zijn eigen derde van het geïnvesteerde volume: 500 miljoen euro. Het wordt nu beschouwd als onderdeel van de institutionele districten samen met het CBD, de wijk Station en de wijk Kirchberg.

Kerncijfers: 3,4% leegstand in het derde kwartaal van 2020; tophuurprijs van 52 EUR/m²/maand; toprendement van 3,40%,

bronnen: CBRE

POLEN

I. Residentiële markt in Polen

A. Poolse markt

De Poolse huizenmarkt boekte in 2020 overwegend positieve cijfers ondanks de complicaties door de COVID-19-pandemie en de beperkte bevolkingsgroei. De bouw ging in 2020 op zijn elan door en steeg met 6% (tot november op jaarbasis) tot 196.000 wooneenheden. Van dit bedrag namen ontwikkelaars bijna twee keer zoveel voor hun rekening (127.300) als particuliere investeerders (65.700). Het aantal nieuwe werven en vergunningen daalde echter als gevolg van de lockdownmaatregelen in 2020.

De woningprijzen stegen in 2020 tegen een tempo dat bijna nergens in Europa wordt opgetekend. Tot en met het derde kwartaal van 2020 steeg de gemiddelde verkoopprijs met 14% op jaarbasis, ondersteund door de lage rente, de stijgende bouwkosten en de stijgende lonen. De gemiddelde verkoopprijs voor een appartement bedroeg 4.987 PLN/m² in het derde kwartaal, wat een lichte daling was ten opzichte van de recordprijs van 5.000 PLN/m² in het tweede kwartaal.

B. Warschau

De gemengde dynamiek door de pandemie heeft geleid tot uiteenlopende prijzen op de primaire en secundaire markten in Warschau en andere grote steden. In Warschau werd op de primaire markt een grote discrepantie genoteerd tussen de biedingen en de verkopen van appartementen van bijna 1.300 PLN/m² in het tweede kwartaal, gevolgd door een correctie in het derde kwartaal. Op de secundaire markt werd het tegenovergestelde effect vastgesteld. Ontwikkelaars blijken ook hun vraagprijzen te stabiliseren, terwijl particulieren wat agressiever zijn in hun verkoopaanpak. Toch noteerden beide markten in Warschau hogere prijzen in 2020 dan in 2019, tot en met het derde kwartaal.

De verkoopactiviteit in het derde kwartaal verbeterde ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Voor de belangrijkste markten in Polen verdubbelde de verkoop tegenover het tweede kwartaal. Dat komt neer op een netto-verkoop van 4.603 appartementen in Warschau.

C. Verhuur

De Poolse residentiële markt wordt nog altijd gedomineerd door particuliere eigenaars. Ruim 84% is eigenaar van zijn woning, wat ruim boven het Europese gemiddelde ligt. Tophuurprijzen in meergezinswoningen zijn het hoogst in Warschau met 18,2 EUR/m²/maand, gevolgd door Wrocław (16,2 EUR/m²/maand), Gdansk (14,8 EUR/m²/maand) en Krakau (14,2 EUR/m²/maand). De evolutie van de tophuurprijzen is echter gemengd, waarbij Warschau een daling van 6,8% op jaarbasis laat optekenen, terwijl in Wrocław een stijging van 11,8% wordt genoteerd. Uit een recent onderzoek van CBRE blijkt dat bijna twee derde van de huurders hun woning huurt omdat ze zich de aankoop van een appartement niet kunnen veroorloven. Bijgevolg is de belangrijkste factor bij de keuze van een huurwoning de huurprijs (51 % van de respondenten) en de locatie (43% van de respondenten).

Kerncijfers: 196.000 nieuwe wooneenheden voltooid tot en met november 2020; Residentiële tophuurprijzen van 18,2 EUR/m²/maand in Warschau; de gemiddelde prijzen bereikten 5.000 PLN/m² in het tweede kwartaal.

Bronnen: Nationale Bank van Polen (NBP), Statistisch Instituut Polen, CBRE, Eurostat

II. Kantoormarkt in Polen

A. Warschau

De kantoormarkt van Warschau is met 5,8 miljoen m² veruit de grootste in Polen, goed voor de helft van de totale voorraad in het land. Tot en met het derde kwartaal van 2020 werd 234.000 m² nieuwe kantoorruimte aan de voorraad toegevoegd, waarvan ongeveer 85% in centrale markten. Nog eens 650.000 m² is in aanbouw, eveneens geconcentreerd in het CBD.

De transactieactiviteit in Warschau wordt gedomineerd door financiële en zakelijke dienstverlening en technologische bedrijven. Maar ook hier had de activiteit in 2020 zwaar te lijden onder de pandemie. De vraag naar kantoren in Warschau bedroeg in totaal 448.000 m² tot en met het derde kwartaal van 2020, een daling van 35% ten opzichte van dezelfde periode in het voorgaande jaar. De take-up (exclusief heronderhandelingen) bedroeg 293.000 m². De voorverhuuring was sterk in de eerste helft van het jaar, maar daalde opmerkelijk in het derde kwartaal.

De leegstand is de laatste kwartalen gestegen, voornamelijk door nieuwe leveringen die voorverhuurd werden op gemiddeld 66% bezetting. Doordat de ontwikkeling zich voornamelijk in het CBD situeerde, was de stijging van de leegstand hier het meest opvallend. Aan het einde van het derde kwartaal was 559.000 m² ruimte onmiddellijk beschikbaar, wat zich vertaalt in een leegstand van 9,6% voor de markt van Warschau.

De tophuurprijzen bleven stabiel in de woelige marktcontext. De tophuurprijzen voor de beste kantoorruimte in het CBD in Warschau bedragen 25 EUR/m²/maand, terwijl die buiten het CBD 15,50 EUR/m²/maand bedragen. Gezien de huidige situatie moesten sommige verhuurders flexibeler zijn in hun huuronderhandelingen door genereuzere incentives te bieden aan gebruikers.

B. Regionale kantoormarkt

De regionale Poolse kantoormarkten blijven aantrekkelijke nieuwe ruimte ontwikkelen en aanbieden. Tot het derde kwartaal breidde de voorraad van de acht grootste markten met 345.000 m² uit tot meer dan 5,7 miljoen m².

In de eerste helft van 2020 werden contracten ondertekend voor een recordoppervlakte van 334.800 m², voornamelijk door een intense activiteit tijdens het eerste kwartaal en reeds eerder opgestarte transacties. In het derde kwartaal kwamen er 126.500 m² aan nieuwe huurovereenkomsten bij in de acht grootste regionale markten. Hoewel deze activiteit bijna 10 % hoger ligt dan het kwartaal daarvoor, bedraagt ze bijna een derde minder dan in het derde kwartaal van vorig jaar. Toch deden sommige markten het goed op het vlak van verhuuractiviteit, zoals Krakau, Lodz en TriCity. Vooral in Krakau was de IT-sector de meest actieve sector. In het tweede kwartaal toen de gevolgen van de pandemie duidelijker werden, trokken heronderhandelingen aan en daalden voorverhuringen.

De leegstand in de regionale markten steeg tot en met het derde kwartaal tot 11,8%, wat het hoogste niveau is sinds 2010. De leegstand werd echter beïnvloed door de voltooiing van grote projecten met een gemiddelde bezettingsgraad van 45%. Verhuurders van nieuwe en in aanbouw zijnde gebouwen stellen voor bij te dragen aan de inrichting met behoud van de huurprijsniveaus. Meer algemeen hielden de tophuurprijzen goed stand. Katowice en Krakau noteerden lichte dalingen tot in het derde kwartaal, terwijl Lublin, Poznan en Wroclaw sinds het begin van het jaar stijgende tophuurprijzen lieten optekenen.

C. Investerings

Polen is een van de belangrijkste investeringsmarkten in Centraal-Europa, de afgelopen jaren goed voor 40% van deze markt.

De Poolse commerciële vastgoedinvesteringen in 2020 bedroegen in totaal 5,08 miljard euro, wat een daling is van 34% ten opzichte van het jaar ervoor. Hoewel dit een opvallende daling is, is het nog steeds het op twee na hoogste volume in de voorbije 14 jaar. Industriële en logistieke ruimtes bleken de populairste activaklasse, gevolgd door kantoren met bijna 2 miljard euro. Warschau vormt daarvan het overgrote deel als voorkeursbestemming voor kantoorinvesteerders.

Op de kantoormarkt tekende zich in de loop van 2020 een herprijsing af. Het hoogste investeringsrendement voor kantoren in het CBD steeg van 4,25% naar 4,65% op het einde van het jaar. De secundaire markten van Warschau en de regionale kantoormarkten stegen met 25 bp tot respectievelijk 6,75% en 6,0%.

Kerncijfers: 9,6% leegstand in Warschau in het derde kwartaal; tophuurprijs van 25 EUR/m²/maand in Warschau; toprendement voor de kantoorsector van 4,6% in Warschau;

bronnen: CBRE

DUITSLAND

I. Residentiële markt in Duitsland

A. Bevolking

Volgens de eerste ramingen van het Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) telde Duitsland eind 2020 ongeveer 83,2 miljoen inwoners. Door de lagere netto-immigratie, de hogere mortaliteit en het naar schatting iets lager aantal geboorten in vergelijking met vorig jaar, is de bevolking voor het eerst sinds 2011 niet gegroeid.

B. Residentiële markt in Duitsland

De huizenprijzen in Duitsland stagneerden van begin jaren 2000 tot 2009. Sinds 2010 behoren ze tot de snelst stijgende in Europa. Volgens de prijsindex van de Bundesbank zijn de prijzen in de top 7-steden sinds 2010 meer dan verdubbeld. Deutsche Bank voorspelt vergelijkbare prijsstijgingen tot zeker 2022, grotendeels gedreven door uitgestelde nieuwbouw. De huidige gecommmercialiseerde prijzen voor appartementen van goede kwaliteit van 60 tot 80 m² zijn het hoogst in München met 9.480 EUR/m². Frankfurt en Stuttgart volgen met respectievelijk 7.235 EUR/m² en 6.985 EUR/m². Berlijn staat zevende in de lijst met 5.929 EUR/m², maar telt de tweede grootste prijsstijging van 65 % (2015 tot 2019).

Als gevolg van deze hoge aankooprijzen, gecombineerd met betaalbare huurprijzen beheerd door openbare huisvestingsmaatschappijen en een gebrek aan wetgeving die huisbezit bevordert, staat Duitsland bekend om zijn lage percentage van huiseigenaars. Slechts 51 % is eigenaar van zijn huis. Dit bedrag is gelijk verdeeld tussen zij die een hypotheeklening afbetalen en zij die volledig eigenaar zijn van hun huis. De overige 49 % van de mensen huren hun woning, zijnde het op een na hoogste percentage in Europa na Zwitserland. De Duitse overheid heeft in 2018/2019 een huurdersonderzoek uitgevoerd. De gemiddelde brutohuurprijs voor woningen in Duitsland werd berekend op 7,9 EUR/m²/maand. Hamburg claimde de hoogste huurprijzen van 10,4 EUR/m²/maand, gevolgd door München (9 EUR/m²/maand) en Berlijn (8,8 EUR/m²/maand).

C. Woningbestand

Eind 2019 telde Duitsland 42,513 miljoen wooneenheden. De woningvoorraad groeide het afgelopen decennium gemiddeld slechts met 0,57 % per jaar, wat zeer bescheiden is. Een wooneenheid heeft een gemiddelde oppervlakte van 92 m². Dat is een groei van één vierkante meter in het afgelopen decennium. De gemiddelde wooneenheid heeft 4,4 kamers.

D. Nieuwbouw

Op dit moment is er in Duitsland sprake van een ernstig verstoord evenwicht op de huizenmarkt. De ontwikkeling houdt geen gelijke tred met de vraag en daar situeert zich vandaag de grootste uitdaging voor de residentiële markt. De ontwikkeling van zo'n 270.000 wooneenheden op jaarbasis is ongeveer 100.000 minder dan de doelstelling van de overheid. In 2019 werden nochtans 360.000 residentiële bouwvergunningen afgeleverd. En voor het jaar 2020 werden tot november al 332.000 residentiële vergunningen afgeleverd. Als onderdeel van een vergunningsaanvraag worden ook de geraamde bouwkosten opgegeven. Die zijn gemiddeld met meer dan 3 % per jaar gestegen en overschrijden 3.100 EUR/m² voor vergunningen die in 2020 werden afgeleverd. Dit komt gemiddeld uit op meer dan 300.000 euro per eenheid. Gezien de veranderende samenstelling van de gezinnen en het toenemende aandeel van alleenstaanden, is de gemiddelde leefruimte per hoofd van de bevolking in de loop der tijd toegenomen van 42,5 m²/persoon in 2009 tot 47 m²/persoon in 2018. Met andere woorden, de intensiteit van het residentiële aanbod per hoofd van de bevolking is gestegen.

Kerncijfers: De Duitse woningvoorraad bedraagt 42,513 miljoen residentiële gebouwen; München noteert de hoogste prijzen voor nieuw gecommmercialiseerde appartementen met 9.480 EUR/m²; op één jaar 332.000 bouwvergunningen uitgereikt tot november 2020.

bronnen: Destatis

II. Kantoormarkt in Duitsland

A. Kantoormarkt – top 5 van de Duitse markten

In 2020 werd 2,16 miljoen m² toegewezen aan nieuwe huurders of ingenomen door nieuwe eigenaars in de vijf belangrijkste kantoormarkten van Duitsland (Berlijn, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg en München). Dat is 36% minder ten opzichte van 2019. De aanhoudende onzekerheid over hoe de pandemie zou evolueren, was sterk voelbaar in de vijf grote steden. Berlijn behoudt zijn voorsprong van 2019 als meest actieve kantoormarkt van het land met een take-up van 660.000 m². De op een na populairste kantoormarkt was München, met een take-up van 558.500 (-26,9%), gevolgd door Frankfurt met 330.200 (-40,2%), Hamburg met 318.300 en Düsseldorf met 293.500 (-43 %).

Ondanks de onzekerheid op de kantoormarkten, zaten de gewogen gemiddelde huurprijzen in de lift of bleven ze stabiel in bijna alle top 5-markten. Vooral Berlijn (+8,1%), München (+6,7%) en Frankfurt (+7,4%) zijn het bewijs dat gebruikers nog steeds bereid zijn om de gevraagde huurprijzen te betalen, vooral in markten waar hedendaagse kwaliteitsvolle ruimten op centrale locaties schaars zijn. In Hamburg was de stijging gematigder met 1,0%. Düsseldorf was de enige stad waar de huurprijzen achteruitgingen, wat vooral te wijten was aan verschillende grootschalige verhuurprojecten op randlocaties in de stad en submarkten die tegen lagere markthuurgprijzen werden afgesloten. De tophuurprijzen bleven stabiel, hoewel ze hoger genoteerd werden voor toplocaties in Berlijn en Hamburg in vergelijking met het jaar voordien.

De leegstand in de top 5 van de Duitse markten samen steeg licht met 0,5% tot 3,9% in 2020. De grootste stijging van de leegstand werd geregistreerd in Berlijn (+1,1%). Met een leegstand van 2,3% noteert de hoofdstad echter nog steeds de laagste leegstand van de 5 Duitse grootsteden. Ook de leegstand in Hamburg schommelt ondanks een stijging van 0,3% onder de grens van 3 % (2,7%). In München steeg de leegstand met 0,6% tot 3,3%. De leegstand in Frankfurt daalde met 0,4% tot 6,4%, waardoor van de top 5-markten Düsseldorf momenteel de hoogste leegstand heeft met 6,0%.

B. Investerings

Ondanks de macro-economische uitdagingen die de pandemie met zich meebrengt, waarbij de dienstensector bijzonder hard getroffen werd, behaalde de Duitse markt voor kantoorvastgoed een van de beste resultaten van de afgelopen jaren met 26,7 miljard euro geïnvesteerd in 2020. Hoewel het totale resultaat zoals verwacht met 31 procent is gedaald ten opzichte van het uitzonderlijke recordjaar 2019, werden zowel het 10-jarige gemiddelde als de zeer goede resultaten van 2014 tot 2016 in bepaalde opzichten ruim overtroffen.

Kantoorpanden blijven het belangrijkste actieterrein van binnenlandse en internationale investeerders die veel vertrouwen hebben in de duurzame en stabiele ontwikkeling van Duitsland als kantoorlocatie. Gemeten naar hun relatieve aandeel in het totale transactievolume blijven kantoorpanden bijgevolg de dominante activaklasse met 35%, gevolgd door de residentiële sector met 25%, retail met 15% en de logistieke sector met 10%.

De grootste individuele transacties waren ook toe te schrijven aan deze markten, vooral Frankfurt, waar de drie grootste individuele transacties plaatsvonden. Met een investeringsvolume van 5,6 miljard euro, een evenaring van het niveau van vorig jaar, was Frankfurt dan ook de sterkste markt van de toplocaties, gevolgd door Berlijn met 5,5 miljard euro (-43%) en Hamburg met 3,45 miljard euro (+3%). München eindigde op de vierde plaats met 3,1 miljard euro (-64%), Düsseldorf blijft met 3,0 miljard euro (-27%) nipt achter. Los daarvan werd er in 2020 zo'n 5,45 miljard euro geïnvesteerd buiten de topmarkten, het grootste deel daarvan concentreerde zich op de regionale centra van Neurenberg, Wiesbaden, Essen en Leipzig.

Ondanks de crisis stond het Duitse kantoorvastgoed in 2020 bovenaan de lijst van zowel binnenlandse als internationale investeerders. Deze aanhoudend sterke vraag van investeerders wordt onderbouwd door het gemiddelde toprendement in de top 7-markten dat zes basispunten steeg tot een nieuw recordniveau van 2,85% in 2020.

Kerncijfers: De tophuurprijs voor kantoren in Duitsland is 44 EUR/m²/maand in Frankfurt; laagste leegstand in Duitsland in Berlijn: 2,3 %; Duits investeringsvolume voor kantoren 26,7 miljard euro

bronnen: CBRE

BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van Immobel tijdens het boekjaar 2020. Immobel publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2020.

Sterk herstel in tweede semester, grootste pipeline ooit. Immobel handhaaft haar dividend politiek.

- Immobel realiseerde in 2020 een opbrengst van € 375,4 miljoen, een EBITDA¹ van € 52,8 miljoen en een groepsaandeel in het nettoresultaat van € 33,3 miljoen of € 3,58 per aandeel.
- In de eerste jaarhelft zag het bedrijf vertraging door COVID-19. Een duidelijk herstel volgde in het tweede semester met herneming van de verkoop en vergunningsprocessen.
- De vraag naar residentieel vastgoed blijft hoog in elke kernmarkt en wordt voornamelijk gedreven door een tekort aan aanbod.
- Institutionele investeerders en huurders blijven een grote interesse tonen voor topkantoren.
- Immobel lanceerde met succes haar € 200 miljoen Immobel Belux Office Development Fund dat de mogelijkheid zal hebben om tot € 500 miljoen te investeren.
- Hoewel het bedrijf door de gezondheidscrisis en een uitdagend regelgevend kader vertraging opliep in zijn vergunningsprocessen, is de belangrijkste katalysator voor een solide groei vanaf 2022 zijn pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde² van voornamelijk residentiële projecten (4.500 appartementen en huizen³).
- Het bedrijf zag de verkoopwaarde van zijn portefeuille met meer dan 13% groeien tot € 5,1 miljard door nieuwe projecten in de wacht te slepen voor een bedrag van € 846 miljoen, voornamelijk in België, Luxemburg en Frankrijk.
- Om deze investerings- en groeistrategie te ondersteunen, verhoogde de onderneming haar eigen vermogen met € 75,7 miljoen door de plaatsing van 1.162.179 eigen aandelen⁴.
- Immobel heeft beslist om haar dividend met 4% te verhogen, wat resulteert in een dividend van € 2,77 per aandeel.
- In 2020 heeft Immobel haar inspanningen voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen verder opgedreven, in lijn met de relevante Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN. Bovendien zal het bedrijf zijn governance- en rapporteringsnormen inzake duurzaamheid in 2021 verder verbeteren volgens de GRESB-methodologie.

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de administratiekosten)

² Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet (Group Share) van de respectieve projecten

³ Totaal aantal appartementen en huizen op basis van 100%

⁴ Inclusief de verkoop van eigen aandelen op 5 januari 2021.

I. Evolutie van de activiteiten (art. 3:6 §1, 1° en art. 3:32, 1° wetboek van vennootschappen en verenigingen, hierna “wvv”)

A. Activiteiten van Immobel

A) Financiële resultaten – duidelijke impact van COVID-19

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2020 (in € miljoen):

Resultaat	31/12/2020	31/12/2019	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	375,4	419,5	-11%
EBITDA	52,8	124,6	-58%
Nettowinst groepsaandeel	33,3	102,4	-68%
Nettowinst per aandeel (€ /aandeel)	3,58	11,66	-69%
Rendement op eigen vermogen	7,80%	29,70%	-74%

Balans	31/12/2020	31/12/2019	Vershil
Inventaris	1.140,80	961,1	19%
Eigen vermogen	491,9	428,2	15%
Netto financiële schuld	603,9	550,9	10%
Gross Development Value (in miljard €)	5,1	4,5	13%

De opbrengsten van boekjaar 2020 waren hoofdzakelijk te danken aan de verkoop van een kantoorgebouw (Möbius I) in België en de residentiële verkoop in alle landen (€ 264 miljoen).

Elk van de financiële indicatoren van de P&L werd beïnvloed door een vertraging in de verkoop en verminderde bouwactiviteiten in het tweede kwartaal als gevolg van de lockdown. Bovendien werd de evolutie van de EBITDA en de netto winst extra beïnvloed door de uitzonderlijke verkoop van Centre Etoile in Luxemburg en Möbius II in België vorig jaar.

De verkoopwaarde van de portefeuille van het bedrijf groeide met 13% van € 4,5 tot 5,1 miljard, terwijl de onderliggende inventaris⁵ groeide met 19% tot € 1,1 miljard dankzij de aankoop van nieuwe projecten in 2020. De toename van de netto schuld was relatief beperkt door de opbrengsten uit de plaatsing van 900.000 eigen aandelen in 2020 (in januari 2021 werden nog eens 262.179 eigen aandelen verkocht), wat resulteerde in een gearing ratio van 55% (tegenover 56% eind 2019).

Lancering Immobel BeLux Office Development Fund

In 2020 lanceerde Immobel haar real estate investment activiteit en bood het bedrijf zijn ontwikkelingscapaciteiten aan aan externe investeerders, zowel in asset specific joint ventures in Europese steden als via gereguleerde discretionaire fondsen. Het Immobel BeLux Office Development Fund verkreeg met succes verbintenissen voor meer dan € 75 miljoen van institutionele investeerders en vermogende particulieren. Zowel het hoofdkantoor van Total in Brussel als de activa van Scorpio in Luxemburg zullen aan het fonds worden voorgesteld als startactiva met de bedoeling ze na leasing te ontwikkelen en te verkopen. De real estate investment activiteit zal Immobel in staat stellen om haar ontwikkeling in Europa te versnellen, te investeren in meer transacties, haar projectrisico's te diversifiëren en een bijkomende, stabiele inkomstenlijn te creëren.

⁵ Inventaris verwijst naar vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten op joint ventures en geassocieerde deelnemingen, inventaris en contractactiva.

Impact van de pandemie op de verkoop

Wegens een vertraging van de verkoop tijdens de lockdown in het tweede kwartaal lag de verkoop van residentieel vastgoed door het bedrijf in 2020 10% lager dan verwacht. In de tweede helft van het jaar herstelde de verkoop zich op elk van zijn markten. Mede door het effect van COVID-19 was er een sterke vraag naar ruimere woningen en appartementen in steden en voorsteden. Projecten die het goed deden, waren O'Sea in Oostende, Eden in Frankfurt, Crown in Knokke, Lalys in Astene en Plateau d'Erpent in Erpent. In Gdansk was de verkoop van appartementen in het project Granary Island (fase 2) een groot succes; eind 2020 werden er 180 verkocht. In het Vaartkomproject in Leuven verkocht het bedrijf een wooncomplex voor senioren. Verder ondertekende Immobel een huurovereenkomst van 9 jaar met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk in Brussel.

Pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde van voornamelijk residentiële projecten als katalysator voor een sterke groei vanaf 2022.

Door de gezondheidscrisis en de steeds strengere regelgeving werden in 2020 minder nieuwe vastgoedprojecten vergund op de markten waar Immobel actief is. Daardoor bereikte het aanbod van nieuwbouwprojecten in de residentiële sector een historisch dieptepunt, wat de reeds hoge vraag en de prijzen voor residentieel vastgoed verder deed oplopen. Immobel verkreeg in 2020 vergunningen voor een verkoopwaarde van € 314 miljoen en heeft momenteel vergunningsaanvragen lopen voor een verkoopwaarde van meer dan € 1,4 miljard. Belangrijke projecten waarvoor Immobel in 2021 vergunningen verwacht te verkrijgen zijn o.a. A'Rive (eerder Key West genoemd) (529 eenheden), Brouck'R (303 eenheden) en Îlot Saint-Roch (291 eenheden) in België, Polvermillen (216 eenheden) in Luxemburg, Buttes-Chaumont (60 eenheden) en Bussy-Saint-Georges (223 eenheden) in Frankrijk. De lancering van de bouw en de commercialisering van deze projecten wordt in de loop van 2021 verwacht. Ze zullen een belangrijke driver zijn voor de resultaten vanaf 2022.

Overnames met het oog op groei

Dankzij een sterke balans met € 148,1 miljoen cash en een bijkomende € 75,7 miljoen eigen vermogen, opgehaald met de verkoop van eigen aandelen, kon Immobel haar portefeuille uitbreiden tot € 5,1 miljard, een stijging van meer dan 13%, door activa ter waarde van € 845 miljoen aan verkoopwaarde te verwerven.

In België (verkoopwaarde van de portefeuille: € 2,6 miljard) won Immobel het project Brussels South Station (in partnerschap) en verwierf de onderneming 50% van de aandelen in Brouckère Tower Invest NV voor het kantorencomplex Multi in de Brusselse binnenstad. Eind 2020 verwierf Immobel een aantal kantoorgebouwen en sites in Brussel van het Franse bedrijf Total. Het betreft een ambitieus circulair herontwikkelingsproject.

Immobel Luxemburg (verkoopwaarde van de portefeuille: € 1,1 miljard) verwierf in Schoettermarial grondpercelen om er een residentieel project van circa 22.000 m² te ontwikkelen in een 50/50-partnerschap. Het bedrijf verkreeg ook exclusiviteit voor een 'cradle-to-cradle'-project van zo'n 23.000 m² in Luxemburg Stad. Daarnaast kocht Immobel Luxembourg ook het Scorpio-project met de verwerving van een kantoorgebouw van 3700 m² in de Cloche d'Or wijk. Tot slot verwierf Immobel Luxembourg ook Canal in Esch-sur-Alzette, een geklasseerd gebouw van zo'n 6.000 m². Het wordt gerenoveerd en uitgebreid voor residentieel gebruik en diensten.

In Frankrijk (verkoopwaarde van de portefeuille: € 0,9 miljard) tekende het team een voorlopige verkoopovereenkomst voor een kantoorproject van 3000 m² in Pantin (Seine-Saint-Denis) en ging het aankoopties aan voor nieuwe residentiële projecten voor een verkoopwaarde van € 114 miljoen in Buttes-Chaumont, Montévrain, Neuilly-sur-Marne, Othis en Romainville.

Een plan voor duurzamere steden en gemeenschappen

Immobel wil duurzaamheid structureel integreren in al haar projecten. Daarom heeft de onderneming een plan opgesteld met vier concrete pijlers die nauw aansluiten op de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. In 2021 staan er in die zin grote stappen op het programma, met concrete KPI's en evaluatie van de projecten aan de hand van de GRESB-benchmarking.

Positionering en identiteit

Sinds de fusie in 2016 onderging Immobel een ware metamorfose. Daarom maakte het bedrijf in 2020 werk van zijn positionering en communicatie. Op basis van enquêtes met verschillende stakeholders en een aantal interne workshops op alle bedrijfsniveaus en in alle landen waar Immobel aanwezig is, werd eveneens een nieuwe visuele identiteit gecreëerd. Vanaf 2021 zal die concreet tot uiting komen in alle bedrijfscommunicatie.

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, heeft bevestigd dat de controle, die nagenoeg beëindigd is, tot op heden geen materiële afwijkingen heeft aangetoond in het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht, en dat de in het persbericht gerapporteerde boekhoudkundige gegevens in alle materiële opzichten overeenstemmen met het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht waarop ze zijn gebaseerd.

B. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	240,91	217,24
Groothertogdom-Luxemburg	44,77	26,90
Frankrijk	64,06	56,06
Polen	29,00	29,27
Duitsland	35,01	35,01
Totaal	413,75	364,48

GECONSOLIDEERD VOORRAAD PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	555,04	311,03
Groothertogdom-Luxemburg	201,72	196,19
Frankrijk	95,20	92,29
Polen	49,37	21,40
Duitsland	61,88	61,88
Spanje	33,95	0,33
Totaal	997,16	683,12

B) Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTA	31/12/2020	31/12/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		375 390	419 547
Omzet	2	364 479	408 784
Overige bedrijfsopbrengsten	3	10 911	10 763
BEDRIJFSKOSTEN		-333 526	-327 192
Kostprijs van de omzet	4	-300 766	-291 027
Kosten voor commercialisatie	5	-1 702	-3 160
Administratiekosten	6	-31 057	-33 005
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		133	19 618
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	133	19 618
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		7 994	4 985
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	7 994	4 985
BEDRIJFSRESULTAAT		49 991	116 958
Renteopbrengsten		5 773	3 240
Rentelasten		-11 859	-7 524
Overige financiële opbrengsten		1 440	738
Overige financiële kosten		-2 649	-1 782
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-7 295	-5 328
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		42 696	111 630
Belastingen	10	-8 650	-9 390
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		34 047	102 240
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Aandeel van de minderheidsbelangen		775	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		33 272	102 436
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		2 282	
Omrekeningsverschillen		2 282	
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	201	- 1
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	201	- 1
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		2 483	- 1
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		36 530	102 239
Aandeel van de minderheidsbelangen		964	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		35 566	102 435
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,58	11,66
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,82	11,66
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,58	11,65
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,82	11,65

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	NOTA	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA		448 370	213 311
Immateriële vaste activa	12	582	543
Goodwill	13	43 789	43 789
Materiële vaste activa	14	1 388	983
Activa opgenomen als gebruiksrecht	15	4 390	6 441
Vastgoedbeleggingen	16	197 149	81 123
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	106 195	55 899
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	76 644	9 492
Overige financiële vaste activa	18	175	4 920
Uitgestelde belastingvorderingen	19	16 369	6 374
Overige vaste activa	20	1 689	3 747
VLOTTENDE ACTIVA		982 768	1087 903
Vorraden	21	683 121	694 580
Handelsvorderingen	22	33 168	72 516
Contractactiva	23	57 251	42 228
Fiscale vorderingen		3 450	2 703
Overige vlottende activa	24	37 269	41 937
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		20 399	77 743
Overige financiële vlottende activa		49	50
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	148 059	156 146
TOTAAL ACTIVA		1 431 137	1 301 214

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA	31/12/2020	31/12/2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	494 490	428 162
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		491 922	426 151
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		392 143	328 693
Reserves		2 524	202
MINDERHEIDSBELANGEN		2 568	2 011
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		609 602	523 379
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	603	633
Uitgestelde belastingschulden	19	37 301	15 447
Financiële schulden	25	571 139	507 008
Afgeleide financiële instrumenten	25	560	291
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		327 045	349 673
Voorzieningen	28	2 114	3 882
Financiële schulden	25	180 810	200 063
Handelsschulden	29	60 927	59 564
Contract verplichtingen	30	3 896	5 690
Fiscale schulden		7 110	1 354
Overige kortlopende verplichtingen	31	72 188	79 120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 431 137	1 301 214

C) Maatschappelijke rekeningen van Immobel nv

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt EUR 4,2 miljoen voor het afgesloten boekjaar.

Het financieel resultaat komt op EUR 72,2 miljoen, bestaande uit rente kosten op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) gecompenseerd door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen, voornamelijk gegenereerd door stijgende dividenden en de verkoop van eigen aandelen.

Het maatschappelijk boekjaar van Immobel wordt afgesloten met een nettowinst van EUR 76,1 miljoen.

Balans

Het balanstotaal bedraagt EUR 940 miljoen en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (EUR 821 miljoen), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van Immobel NV (EUR 47,8 miljoen), eigen aandelen (EUR 13,1 miljoen) en geldmiddelen en kasequivalenten (EUR 34,5 miljoen).

Op 31 december 2020 beloopt het eigen vermogen EUR 322,5 miljoen. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden (EUR 380 miljoen) en kortetermijnschulden (EUR 231,7 miljoen).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van EUR 146 miljoen.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2020, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 15 april 2021 voor om een bruto dividend van 2.77 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2020, 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 (vooral in Brussel), Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Polen.

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

De veranderingen die verbonden zijn aan de macro-economische kernindicatoren, de algemene vertraging van de economie in België of op (één van) de andere markten van Immobel of op ruimere schaal, kunnen leiden tot een slinkende vraag naar kantoorgebouwen, 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 verwachte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

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

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

Daarnaast bezit Immobel bepaalde projecten waarvoor een 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, in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en 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 beheren met een stelselmatig beleid van intekening op de gepaste verzekeringsdekkingen.

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

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

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

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 2017, 2018 en 2019, 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, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje 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, Duitsland, Spanje 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 voordeden na de afsluiting van het boekjaar (art. 3:6 §1, 2° en art. 3:32, 2° wv)

Op 5 januari 2021 verkocht Immobel S.A/N.V. 262.179 eigen aandelen, ofwel 2,6% van het momenteel van kracht zijnde aandelenkapitaal, door middel van een private plaatsing, aan gekwalificeerde internationale institutionele investeerders.

III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden (art. 3:6 §1, 3° en 3:32, 3° wv)

Belangrijke inschattingen & ramingen

Voor zover de bestuurders weten, mogen er geen omstandigheden zijn die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de onderneming. Met betrekking tot de economische situatie die verband houdt met COVID-19 en de financiële prestaties van de onderneming, beoordeelt de raad van bestuur voortdurend de continuïteitsveronderstelling van de onderneming op basis van een minimumgeval dat regelmatig wordt bijgewerkt.

Continuïteitsbeginsel

De Covid-19 heeft momenteel nog steeds een impact op de activiteiten van het bedrijf en op de sector als geheel, voornamelijk met betrekking tot de voortgang van de vergunningen en voor de commerciële activiteiten met betrekking tot de kantoren.

Om deze marktomstandigheden af te schrijven, beschikt het bedrijf eind december 2020 over een cash van 148 miljoen euro, beschikbare bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en een aanzienlijke speelruimte voor zijn belangrijkste restrictieve convenanten.

Op basis van beschikbare en gecommiteerde kredietlijnen en beschikbare liquide middelen en rekening houdend met het minimumgeval, is de raad van bestuur van mening dat de vennootschap in staat is om de continuïteitsbeginsel te handhaven.

IV. Activiteiten inzake onderzoek en ontwikkeling (art. 3:6 §1, 4° en art. 3:32, 4° wv)

Immobel heeft in 2020 geïnvesteerd in kennis rond duurzaamheid. Duurzame ontwikkeling, verbonden met de ESG doelstellingen, is een cruciaal element in de ontwikkelingsstrategie van Immobel. Er werden daarom investeringen gedaan in kennis rond CO2-neutraliteit en meer specifiek rond geothermie. Geothermie wordt nu op meerdere projecten gebruikt. In 2021 zal er verder worden geïnvesteerd in duurzaamheid, in alle aspecten van Immobels ESG strategie.

V. Gebruik van de financiële instrumenten (art. 3:6 §1, 8° en art. 3:32, 5° wv)

De raad van bestuur bevestigt dat Immobel financiële instrumenten heeft gebruikt om eventuele rentestijgingen in te dekken.

VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid van ten minste één lid van het Audit- & Risicocomité (art. 3:6 §1, 9° en art. 3:32, 6° wv)

Met uitzondering van Michèle SIOEN, voldoen alle Leden van het audit- & risicocomité (op dit ogenblik samengesteld uit Pierre NOTHOMB⁶, Karin KOKS - van der SLUIJS, Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁷ en Michèle SIOEN⁸) aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 7:87 WVV en in bepaling 3.5 van de Code 2020, en zetelen in de raad van bestuur en het audit & risicocomité van Immobel als onafhankelijke bestuurders. Ze zijn houder van 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. 3:6 §1, 5° WVV); en
- gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 3:6 §1, 6° WVV).

Verder bevestigt de raad van bestuur dat tijdens het afgelopen boekjaar

- niet werd besloten om het kapitaal van Immobel te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 7:203 WVV); en
- de hiernavolgende verkopen van eigen aandelen (hetzij 9,11% van het geplaatst kapitaal) hebben plaatsgevonden (art. 7:220 §2 WVV):

aantal aandelen	waarde/ aandeel	bruto opbrengst	identiteit verkrijger
800.000 aandelen	65,00 EUR	52.000.000 EUR	Private plaatsing ⁹
10.766 aandelen	65,00 EUR	699.790 EUR	senior management
100.000 aandelen	64,40 EUR	6.440.000 EUR	ALYCHLO NV ¹⁰

⁶ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van PIERRE NOTHOMB SRL.

⁷ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van LSIM SA.

⁸ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van M.J.S. CONSULTING BV.

⁹ met deelname van o.m. Marnix GALLE via de vennootschap A³ CAPITAL NV.

¹⁰ vennootschap van Marc COUCKE.

VIII. Toepassing van de procedures inzake belangenconflicten / "zakenkansen"

De Raad van Bestuur deelt mee dat gedurende het voorbije boekjaar de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:97 WVV (vroegere artikel 524 W.Venn.) niet diende te worden toegepast, terwijl de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:96 WVV (vroeger artikel 523 W.Venn.) wel werd toegepast, en meer bepaald tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 10 december 2020, met betrekking tot het Nieuwe Performance Share Plan (hierna "Performance Share Plan" of "PSP") van toepassing op bepaalde leden van het Uitvoerend Comité voor de periode 2020 - 2022.

De procedure "Zakenkansen" hoefde in het verslagjaar niet te worden geïmplementeerd.

Hieronder volgt een uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 10 december 2020

"Op aanbeveling van de Raad van Bestuur heeft een Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 28 mei 2020 het Performance Share Plan 2020 - 2022 van Immobel NV ("het Plan") goedgekeurd. Het plan zal de mogelijkheid bieden om bestaande of nieuw uit te geven aandelen van Immobel te verwerven voor bepaalde leden van het Uitvoerend Comité.

Eens de Prestatievoorwaarden vervuld zijn, zullen de Prestatieaandelen toegekend onder het Plan de begunstigden in staat stellen om financieel deel te nemen aan de toegevoegde waarde en de groei van Immobel. De uitvoering van het Plan zal bijgevolg in het voordeel zijn van Immobel, haar Aandeelhouders en de Begunstigden van het Plan.

Voor elk van de jaren 2020 tot en met 2022 zal een toewijzing plaatsvinden. Het aantal jaarlijks toe te kennen Performance Shares zal worden vastgesteld door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Bezoldigingscomité. De Prestatievoorwaarden, waaraan het onvoorwaardelijk worden van de Prestatieaandelen onderworpen zal zijn, zullen elk jaar door de Raad van Bestuur worden vastgesteld in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap. De prestatieaandelen zullen gratis aan de begunstigden worden toegekend.

Het voorstel voor het Nieuwe Performance Share Plan 2020 - 2022 is gebaseerd op het vorige plan - met uitzondering van een "goede en slechte start"-clausule - in beide gevallen van vrijwillige of onvrijwillige beëindiging van hun contract voor de dienstverleningsovereenkomst, verliest de Begunstigde de rechten op de Performance Shares die nog niet definitief zijn verworven.

Het is aan de Raad van Bestuur om, op voorstel van het Bezoldigingscomité, jaarlijks naar eigen goeddunken de prestatievoorwaarden vast te stellen die van toepassing zijn op het PSP.

De Bestuurders hebben het voorstel van het Bezoldigingscomité om :

- *het criterium van de eerste prestatievoorwaarde, d.w.z. een gemiddelde ROE over 3 jaar, als volgt te handhaven: "Gemiddelde ROE over 3 jaar met een drempeluitkering van 10% en een streef- en maximumuitkering van 15%.*
- *het criterium voor het laatste jaar "Gemiddeld nettoresultaat per aandeel over 3 jaar (EUR 4 - 5 - 6)" te wijzigen in "Gemiddelde ROCE over 3 jaar met een uitbetalingsdrempel van 7% - streefcijfer en een maximale uitbetaling van 8%".*

Wat de begunstigden betreft, komt momenteel alleen de CFO in aanmerking.

Marnix Galle verklaarde dat hij, als potentieel begunstigde van de PSP-toekenningen, een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 7:96 van het WVV en derhalve de vergadering zal verlaten.

Filip Depaz heeft de vergadering eveneens verlaten.

De Bestuurders bespraken het voorstel van het Bezoldigingscomité om de andere Groepsfuncties binnen het Uitvoerend Comité op te nemen, alsook het volgende:

- *voor de CIO en de COO: toepassing van dezelfde 10% (van hun vaste bezoldiging) als voor de CFO;*
- *voor de Executive Chairman/CEO: toepassing van 25% (van zijn vaste bezoldiging) zoals voorheen het geval was. Het Bezoldigingscomité was echter van oordeel dat dit LTI-winstdelingsmechanisme wellicht niet voldoende competitief is voor de functie van Uitvoerend Voorzitter/CEO, in het bijzonder met betrekking tot het LTI-winstdelingsmechanisme dat van toepassing is op de Country Managing Directors.*

De Raad van Bestuur gaf aan dat de toekenning aan de Uitvoerend Voorzitter een potentiële kost van 480 KEUR zou betekenen voor de Vennootschap, aangezien het zou gaan om 25% per jaar van de jaarlijkse vaste vergoeding van 640 KEUR voor de jaren 2020 - 2021 - 2022, enkel "betaalbaar" in aandelen vanaf 2023 - 2024 en 2025. Dus 25% x 640 KEUR x 3 jaar = 480 KEUR in totaal. Het resultaat wordt berekend op 100%. Met dien verstande dat het resultaat lager

kan uitvallen, aangezien de vermenigvuldigingsfactor een combinatie is van ROE en ROCE, met een maximum van 100% bij het streefcijfer.

De toekenning is bedoeld om de leden van het ExCo op groepsniveau verder te motiveren en de Raad van Bestuur was daarom van mening dat de toekenning in het belang van de Vennootschap was.

Besluit: Op voorstel van het Bezoldigingscomité hebben de Bestuurders die aan de stemming deelnamen unaniem besloten het Performance Share Plan 2020 - 2022 goed te keuren zoals het is opgesteld voor de bestaande begunstigde (de CFO) en het uit te breiden tot de andere functies van de ExCo Group, namelijk de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur, de COO en de CIO.

De Bestuurders die aan de stemming deelnamen keurden ook unaniem de door het Bezoldigingscomité voorgestelde criteria en niveaus goed, namelijk

- *handhaving van het eerste prestatie criterium, d.w.z. een gemiddeld ROE over 3 jaar, als volgt: "Gemiddeld ROE over 3 jaar met een drempelbetaling van 10% en een streef- en maximumbetaling van 15%.*
- *Wijziging van de criteria voor het laatste jaar "Gemiddeld nettoresultaat per aandeel over 3 jaar (4 – 5)*

De Bestuurders hebben een mandaat verleend:

- *Aan de Voorzitter van het Bezoldigingscomité en een ander Lid van het Bezoldigingscomité om Marnix Galle op de hoogte te brengen van de beslissing betreffende de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur;*
- *de Voorzitter van het Bezoldigingscomité en de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur om de andere betrokken Leden van het Uitvoerend Comité op de hoogte te brengen van de beslissing die op elk van hen betrekking heeft.*

Marnix Galle en Filip Depaz voegden zich bij de vergadering".

IX. Corporate governance verklaring (art. 3:6 §2 wv.), die het bezoldigingsverslag bevat (art. 3:6 §3 wv) evenals de beschrijvingen van de systemen voor interne controle en het risicobeheer (art. 3:32, 7° wv)

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 EUR (art. 11 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is in geval van een openbaar overnamebod door artikel 7:202 WvV; daarenboven is de raad van bestuur 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. 12 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 en Verenigingen.

XI. Bestuur & controle van de Vennootschap – Uitvoerend Comité

A. Raad van Bestuur

Er zal u worden voorgesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 15 april aanstaande om zich uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschap M.J.S. CONSULTING bv, voor een periode van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in 2025.

B. Commissaris

Naar aanleiding van voormelde algemene vergadering zal u, ingevolge het ontslag van DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN srl/cvba vertegenwoordigd door Kurt DEHOORNE in hoedanigheid van Commissaris van de Vennootschap met ingang van 15 april a.s., in toepassing van artikel 41 van de Verordening (EU) n° 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, zich dienen uit te spreken over de aanstelling van de vennootschap KPMG REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN cvba/ srl, vertegenwoordigd door Filip DE BOCK, als Commissaris voor een période van 3 jaar, welke een einde zal nemen na de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2024, middels een jaarlijkse vergoeding van EUR 105.000 (exclusief kosten en uitgaven, jaarlijks indexeerbaar).

C. Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u aan dat de functie uitgeoefend door Johan BOHETS* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van Immobel in de loop van het eerste trimester 2020 werd beëindigd. Op dit ogenblik is het Uitvoerend Comité als volgt samengesteld:

- Marnix GALLE*, Voorzitter
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer
- Filip DEPAZ*, Chief Operational Officer
- Alexis PREVOT*, Chief Investment Officer
- Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France
- Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg en
- Adel YAHIA*, Managing Director Immobel Belgium.

* 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 4 maart 2021.

PIERRE NOTHOMB SRL
vertegenwoordigd door Pierre othomb
Bestuurder

A³ MANAGEMENT BV
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad van Bestuur

CORPORATE GOVERNANCE

VERKLARING

Bovenop de naleving van de toepasselijke wet -en regelgeving, legt Immobel zich hoge normen op wat betreft haar ondernemingsbestuur. Het is in dit kader dat de Vennootschap beslist heeft de Belgische Corporate Governance Code)¹ die op 17 mei 2019 gepubliceerd werd (hierna “Code 2020” genoemd) als referentiecode in de zin van artikel 3:6, §2, alinea 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna “WVV”), te hanteren en na te leven, behalve met betrekking tot het volgende en behoudens wijzigingen:

- 1 de Voorzitter (zoals gedefinieerd in sectie 2.2.4 van het Corporate Governance Charter, het “CG Charter”), die niet enkel deel uitmaakt van de Raad van Bestuur, maar ook van het Uitvoerend Management (in deze hoedanigheid wordt hij Uitvoerend Voorzitter genoemd, zoals gedefinieerd in sectie 4.1 van het CG Charter) voert ook de taken uit van CEO (zoals gedefinieerd in sectie 4.2 van het CG Charter). Hierdoor wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling in bepaling 3.12 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat Marnix Galle momenteel wordt beschouwd als de best geplaatste persoon om de functies van zowel Uitvoerend Voorzitter als CEO te vervullen, gezien de unieke positie van Marnix Galle binnen de Vennootschap (ook als voormalig CEO van ALLFIN vóór de fusie van de Vennootschap met ALLFIN, met inbegrip van zijn kennis, vaardigheden, ervaring en anciënniteit in de Vennootschap, en zijn langdurige betrokkenheid en relatie met de Vennootschap en de aandeelhouders/belanghebbenden van de Vennootschap. Daarom zullen in tussentijd verwijzingen naar de “Voorzitter” en de “CEO” worden geïnterpreteerd en opgevat als verwijzingen naar dezelfde persoon;
- 2 het Benoemingscomité (zoals gedefinieerd in sectie 3.5 van het CG Charter) wordt voorgezeten door de Marnix Galle die zowel als Voorzitter en als CEO van de Vennootschap optreedt (zie vorig punt). Hierdoor wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling in bepaling 4.19 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat Marnix Galle een uitgebreid netwerk heeft en als het meest geschikt wordt beschouwd om het Benoemingscomité voor te zitten;
- 3 de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur worden niet gedeeltelijk vergoed in de vorm van aandelen van de Vennootschap. De Vennootschap wijkt dus af van bepaling 7.6 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat de belangen van de niet-uitvoerende bestuurders momenteel voldoende geacht worden te zijn gericht op de creatie van waarde op lange termijn voor de Vennootschap en dat de uitgifte van aandelen aan hen dus niet noodzakelijk wordt geacht. De Vennootschap is echter van plan deze bepaling in de toekomst te herzien om haar corporate governance in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de Code;
- 4 er is nog geen minimumdrempel vastgesteld voor de aandelen die door de leden van het uitvoerend management moeten worden aangehouden. Daarom wijkt de Vennootschap af van bepaling 7.9 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat de belangen van de leden van het uitvoerend management momenteel voldoende gericht worden geacht op het creëren van waarde voor de Vennootschap op lange termijn. Het vaststellen van een minimumdrempel voor het aandelenbezit van leden van het uitvoerend management wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De Vennootschap zou dit echter in de toekomst kunnen herzien om haar corporate governance in lijn te brengen met de bepalingen van de Belgische Corporate Governance Code.

Immobel meent dat haar Corporate Governance Charter en ook haar huidige Corporate Governance Verklaring, zowel de geest als de letter van de Code 2020 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. 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.

¹ Beschikbaar is op de website van GUBERNA: www.guberna.be.

I. Beslissingsorganen (per 4 maart 2021)

A. De Raad van Bestuur

A) Samenstelling

Naam Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres	Bestuursmandaten in andere genoteerde vennootschappen
Marnix GALLE ² Uitvoerende Voorzitter	25/09/2014	GAV 2022	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Astrid DE LATHAUWER ³ (Onafhankelijk) Bestuurder	26/08/2015	GAV 2024	c/o Ontex BV – Aalst Office Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt – Etablissements Fr. Colruyt NV, genoteerd op Euronext Brussel
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ⁴ (Onafhankelijk) Bestuurder	01/01/2019	GAV 2024	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Louizalaan 326, 1050 Brussel	Nihil
Karin KOKS - van der SLUIJS (Onafhankelijk) Bestuurder	17/11/2016	GAV 2024	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., genoteerd op Euronext Amsterdam
Pierre NOTHOMB ⁵ (Onafhankelijk) Bestuurder	25/09/2015	GAV 2023	c/o Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel	Nihil
Michèle SIOEN ⁶ Bestuurder	20/12/2018	GAV 2021	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardoeie	Sioen Industries NV, D'leteren SA/ NV en Sofina NV, allen genoteerd op Euronext Brussel
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁷ (Onafhankelijk) Bestuurder	28/09/2016	GAV 2022	c/o PQ Belgium SA/NV Havenlaan 6C, 1000 Brussel	Financière de Tubize NV, genoteerd op Euronext Brussel

² Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Marnix GALLE als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management BV.

³ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Astrid DE LATHAUWER als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ADL CommV.

⁴ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Wolfgang de LIMBURG STIRUM als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap LSIM NV.

⁵ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Pierre NOTHOMB als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Pierre Nothomb BV.

⁶ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Michèle SIOEN als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap M.J.S. Consulting BV.

⁷ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Annick VAN OVERSTRAETEN als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A.V.O. - Management BV.

De “curriculum vitae” kunnen als volgt worden samengevat:

Marnix GALLE, 57 jaar, na zijn studie economie aan de Tulane University in New Orleans, Louisiana, USA, startte Marnix zijn professionele carrière in 1987 bij Cegos België als consultant. In 1989 maakte hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familiale portefeuille). Zijn eigen vennootschap ALLFIN (°2001) werd een van de vooraanstaande vastgoedontwikkelaars in België. ALLFIN Group nam in 2014 een participatie van 29% in ImmoBel, beursgenoteerd op Euronext sinds 1863. Na de fusie tussen ALLFIN Group en ImmoBel in 2016 werd hij Uitvoerend Voorzitter van de nieuwe groep en sedert 1 juli 2020 is hij voorzitter van Urban Land Institute (ULI) Europe. Hij is eveneens bestuurder, lid en trustee van verschillende toonaangevende Europese en Amerikaanse verenigingen.

Astrid DE LATHAUWER, 57 jaar, is licentiaat Internationale Politiek en Diplomatieke Wetenschappen (KU Leuven), licentiaat Kunstgeschiedenis (RU Gent) en behaalde een Executive MBA aan Stanford, Californië. Ze heeft meer dan 30 jaar ervaring in Human Resources in België en in het buitenland voor bedrijven als Proximus, AT&T en Monsanto. Sinds 2014 is ze Executive Vice-President Human Resources, en lid van het directiecomité, bij Ontex. Naast haar mandaat als Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Remuneratiecomité bij ImmoBel, zetelt ze ook in de Raad van Bestuur van Colruyt, een Retail vennootschap genoteerd op de BEL20, als Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Remuneratiecomité, sinds 2011.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, 49 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 jaar ervaring in financiën en private equity in Europa en de VS, heeft hij in talrijke sectoren geïnvesteerd, waaronder gezondheidszorg, chemische specialiteiten, niche-industrieën, diensten, vrijetijd en media. Sinds 2005 is hij Managing Partner van Ergon Capital, een onderneming voor investeringen van privékapitaal uit het middensegment met meer dan EUR 1,5 miljard in beheer. Daarvoor was hij het grootste deel van zijn loopbaan actief op het gebied van investment banking (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 Bestuurder van Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group en VPK Group.

Karin KOKS - van der SLUIJS, 52 jaar, behaalde een bachelordiploma in Commerciële Economie aan de Hogeschool voor Economische Studies in Rotterdam, een master in Bedrijfseconomie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en is Chartered Financial Analyst. Ze heeft meer dan 25 jaar ervaring en bekleedde tal van leidinggevende functies in de vastgoedsector. Tot voor kort leidde ze haar eigen internationale vastgoed- en managementconsultancybedrijf, waar ze in verschillende raden van toezicht voor zowel beursgenoteerde als private-equityvastgoedbedrijven zetelde. Bij Greystar bekleedt ze momenteel de functie van Managing Director, Portfolio Management in Europa. Naast haar job als Bestuurder bij ImmoBel is ze lid van de raad van toezicht bij NSI, een Nederlands beursgenoteerd bedrijf gericht op de kantoorsector.

Pierre NOTHOMB, 58 jaar, titularis van een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor meer dan 30 jaar geleden bij haar oprichting, en heeft verschillende mandaten als Bestuurder van vennootschappen of verenigingen o.m. ForSettlement (Fortis), Kimbal, Imperbel, Epsilon en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Hij is lid van het auditcomité van Imperbel en van het netwerk van psychiatrische zorgen van 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, 56 jaar, titularis van een Master in Economie en voltuigde 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 Vlerick Business School. 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, 55 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 was ze werkzaam in de detailhandel, met name in de textielsector (New-D, Mayerline). Vervolgens werkte ze als Commercieel & Marketing Directeur bij Confiserie Leonidas (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was zij Operationeel Directeur van Quick Restaurants Belux NV. Tussen 2010 en 2020 was ze Chief Executive Officer en Bestuurder van Lunch Garden Group. In 2020 werd ze CEO van Le Pain Quotidien. Zij zetelt eveneens als onafhankelijk Bestuurder van QSR Belgium NV/SA, Financière de Tubize NV alsook van Euro Shoe Group NV.

B) Aktivitätenverslag

Artikel 16 van de Statuten stelt dat de Raad van Bestuur wordt bijeengeroepen door de Voorzitter van de Raad, de Gedelegeerd Bestuurder of door twee Bestuurders.

De Raad vergadert ten minste vier keer per jaar. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in september), de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. Daarenboven kunnen er op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen, telkens wanneer dit noodzakelijk of wenselijk wordt geacht voor haar goed functioneren.

In 2020 vergaderde de Raad zes keer.

Begin maart 2020 heeft de Raad van Bestuur zijn interne evaluatie afgerond, die eind 2019 van start is gegaan. Hoewel de evaluatie enkele mogelijkheden tot verbetering aan het licht brengt, bevestigt ze dat de Raad van Bestuur doeltreffend werkt en een evenwicht bereikt tussen governance, strategische en operationele zaken.

B. De Comités van de Raad van Bestuur

A) Het Audit- & Risicocomité

Het Audit- & Risicocomité 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, met inbegrip van het formuleren van aanbevelingen of suggesties om de integriteit van het proces te waarborgen;
- 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 7:99 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen).

Het Charter bepaalt dat het Audit- & Risicocomité 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- & Risicocomité door de Raad van Bestuur zelf aangewezen; deze mag niet de Voorzitter van de Raad zelf zijn.

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

Samenstelling:

Pierre NOTHOMB, Voorzitter,
Karin KOKS - van der SLUIJS,
Michèle SIOEN, en
Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁸, Leden.

In 2020, vergaderde het Audit- & Risicocomité vier keer, op verzoek van haar Voorzitter.

⁸ Sedert 17 april 2020.

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 Management en, in voorkomend geval, aangaande de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de Raad van Bestuur dienen te worden voorgelegd aan de aandeelhouders;
 - de bezoldiging van de Bestuurders en de Leden van het Uitvoerend Management, 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;
 - omtrent de jaarlijkse evaluatie van de prestaties van het Uitvoerend Management ;
 - omtrent de realisatie van de strategie van de Vennootschap ten opzichte van prestatie maatstaven en -doelstellingen ; en
- het voorleggen van een bezoldigingsverslag aan de Raad van Bestuur (zie bijlage) en de toelichting ervan op de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

Het Bezoldigingscomité bestaat uitsluitend uit onafhankelijke Bestuurders met deskundigheid op het gebied van remuneratie.

Een niet-uitvoerende Bestuurder zit het Bezoldigingscomité voor.

Samenstelling:

Astrid DE LATHAUWER, Voorzitster,
Annick VAN OVERSTRAETEN , en
Pierre NOTHOMB, Leden.

In 2020, vergaderde het Bezoldigingscomité vier keer, op verzoek van haar Voorzitster.

C) Het Benoemingscomité

De opdracht van het Benoemingscomité bestaat uit:

- het opstellen van procedures voor de (her)benoeming van de Leden van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management;
- 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 identificeren en benoemen 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 (ook van het management of van de aandeelhouders) voor de (her)benoeming en het ontslag van Bestuurders en leden van het Uitvoerend Management ;
- het naar behoren in overweging nemen van kwesties inzake opvolgingsplanning; en
- ervoor te zorgen dat er voldoende en regelmatige aandacht wordt besteed aan de opvolging van leidinggevend en dat de juiste talentontwikkelingsprogramma's en programma's ter bevordering van de diversiteit in het leiderschap aanwezig zijn.

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 2020, vergaderde het Benoemingscomité twee 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 heeft het Uitvoerend Comité de bevoegdheid gedelegeerd om alle beslissingen met betrekking tot de verwerving, de ontwikkeling, de syndikatie en desinvestering van activa goed te keuren, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een geschatte totale investeringskost van 70 MEUR per actief (inclusief de aankoopprijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en honoraria verschuldigd aan derden.

Verder heeft de Raad van Bestuur het Investeringscomité de bevoegdheid gedelegeerd om alle beslissingen met betrekking tot de verwerving, de financiering, de ontwikkeling, de syndikatie en desinvestering van activa in portefeuille goed te keuren, of in geval van activa in portefeuille ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een totale investeringskost van 200 MEUR per project (inclusief de aankoopprijs en de totale ontwikkelingskosten zoals bouwkosten, financieringskosten en vergoedingen verschuldigd aan derden).

De Voorzitter van de respectievelijke Comités zal de Raad van Bestuur informeren over de investeringsbeslissingen tijdens de volgende vergadering van de Raad van Bestuur.

Het Investeringscomité bestaat uit minstens vier Leden, waaronder meer in het bijzonder de Uitvoerende Voorzitter, die ook diens Voorzitter is.

Samenstelling:

Marnix GALLE, Voorzitter,
Karin KOKS – van der SLUIJS,
Alexis PREVOT⁹, Chief Investment Officer,
Thierry VANDEN HENDE, en
Piet VERCRUYSSSE, Leden.

In 2020, vergaderde het Investeringscomité acht keer, op verzoek van haar Voorzitter.

⁹ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Alexis PREVOT als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AP2L BV.

C. Het Uitvoerend Comité

Het Uitvoerend Comité van de Vennootschap bestaat uit de Uitvoerende Voorzitter en de Leden van het Uitvoerend Comité (zoals vermeld op de website van de Vennootschap). Het Comité is hoofdzakelijk belast met:

- het onderzoek, de bepaling en de voorbereiding, onder leiding van de Uitvoerende Voorzitter, 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 activiteitenplannen 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 Vennootschap;
- 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;
- het uitwerken en uitvoeren van de beleidslijnen van de Vennootschap waarvan de Uitvoerende Voorzitter van mening is dat ze tot de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité behoren;
- binnen het mandaat toegekend door de Raad van Bestuur, de goedkeuring van alle verwervingen, alle ontwikkelingen, de syndikatie en desinvestering van activa, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin (cfr. Supra).

Samenstelling (per 31 december 2020):

Marnix GALLE, Voorzitter,

Karel BREDA¹⁰, Chief Financial Officer,

Filip DEPAZ¹¹, Chief Operating Officer,

Alexis PREVOT, Chief Investment Officer,

Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France,

Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg, en

Adel YAHIA¹², Managing Director Immobel Belgium, Leden.

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

¹⁰ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Karel BREDA als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap KB Financial Services BV.

¹¹ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Filip DEPAZ als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Filip Depaz Consultancy BV.

¹² Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Adel YAHIA als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult BV.

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

Karel BREDA, 46 jaar, 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 Karel 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 bekleedde in M&A en Project Finance in Europa, Zuid Azië, het Midden-Oosten en Afrika. In 2011 promoveerde hij 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. Voordat hij op 1 augustus 2018 startte bij Immobel, was Karel Managing Director Midden-Oosten, Zuid- en Centraal-Azië en Turkije voor Engie Solar gebaseerd in Dubai en India.

Filip DEPAZ, 51 jaar, begon zijn professionele carrière bij Citibank en zette die voort bij de financiële afdelingen van het federale ministerie van Ambtenarenzaken en van het Vlaams Gewest. In 1999 vervoegde hij Swiss Life waar hij na enkele jaren Accounting Manager werd op de financiële afdeling. Ondertussen behaalde hij een diploma Financial Accounting (2005) aan de EHSAL Management School en rondde hij het Middle Management Program af aan de Vlerick Business School (2008). In datzelfde jaar ging hij bij de divisie Swiss Life International Employee Benefits in Luxemburg aan de slag als programmamanager. In 2012 keerde hij terug naar België om COO te worden van Delta Lloyd Life waar hij in 2016 CEO werd. Na de overname van Delta Lloyd Life door NN Insurance werd hij benoemd tot Integration Lead en COO van het gefuseerde bedrijf, een functie die hij tot eind mei 2019 waarnam. Op 1 augustus 2019 startte hij bij Immobel. Filip is handelsingenieur (KUL).

Alexis PREVOT, 46 jaar, na zijn ingenieursopleiding Urban Engineering aan de École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP) begon Alexis zijn carrière als handelsingenieur in de Bouygues-groep, waar hij specialiseerde in Design Build, Finance and Operate (DBFO)-regelingen. In 2000 begon hij als senior consultant in de Real Estate and Capital Project Management Practice bij PriceWaterhouseCoopers. Met zijn MBA aan de London Business School in 2006 sloot Alexis zich aan bij het M&A Real Estate-team van Lehman Brothers in Londen en Frankfurt, dat zich via Investment Banking en Capital Markets focuste op grote Europese vastgoedbedrijven. Voordat hij in 2019 bij Immobel aan de slag ging, was Alexis senior portfolio manager in het Europese beleggingsteam van de afdeling Vastgoed en Infrastructuur van Abu Dhabi Investment Authority.

Adel YAHIA, 42 jaar, begon bij Immobel in december 2017 in hoedanigheid van Chief Operating Officer verantwoordelijk voor de afdelingen Development, Technical, Sales en Landbanking. Daarvoor was hij werkzaam bij AG Real Estate als hoofd van het Residentieel departement en co-Head of Development. Tussen 2010 en 2015 was hij bij Matexi verantwoordelijk voor verschillende business units. Hij begon zijn carrière in 2004 als vastgoedontwikkelaar en werkte eveneens in real estate investment banking. Na zijn rechtenstudie aan de KU Leuven en 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). Sinds 2010 is hij lector aan de KU Leuven en sinds 2015 aan de Solvay Business School.

Fabien ACERBIS, 48 jaar, met een diploma van de Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP), een internationale gerenommeerde school voor de bouw, begon Fabien in 1997 zijn carrière bij Bouygues Construction en ging hij in 1999 voor SCIC werken, een dochteronderneming van de Caisse des Dépôts gespecialiseerd in gedelegeerd projectbeheer. In 2004 begon hij bij Bouygues Immobilier als verantwoordelijke voor serviceflats in Île-de-France, waar hij vervolgens regionaal directeur Île-de-France noord werd en in 2012 regionaal directeur Île-de-France oost. In 2014 werd hij algemeen directeur Dochterondernemingen en Deelnemingen van Bouygues Immobilier in Frankrijk en in 2017 werd hij algemeen directeur Huisvesting van de regio Île-de-France. In het najaar van 2019 startte hij bij Immobel als Algemeen Directeur Frankrijk.

Olivier BASTIN, 50 jaar, begon zijn carrière in de banksector (BACOB, 1994-1995), voordat hij de vastgoedafdeling vervoegde bij Intermarché waar hij bijdroeg tot de uitbreiding van het merk in Wallonië (1995-1996). In 1997 trad hij in dienst van Jones Lang LaSalle, waar hij het departementshoofd werd van de Kantorenafdeling voor België (1997-2005) alvorens Managing Director te worden van de Luxemburgse vestiging van de groep (2005-2011). In 2010 combineerde hij deze functie met die van Head of Capital Markets voor de Belux. Hij verliet Jones Lang LaSalle eind 2011 om ALLFIN Group te vervoegen als CEO van de Luxemburgse entiteit. Sinds 2018 is hij ook verantwoordelijk voor de lancering en uitbreiding van Immobel op de Duitse markt. Olivier heeft een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (ULG, 1988-1992) en een MBA (ULG & Maastricht University, 1993-1994).

D. De Management Teams

Het Uitvoerend Comité heeft in elk land Teams opgericht dat het bijstaat bij de praktische implementatie van de uitvoerende bevoegdheden (de “Management Teams”). De oprichting ervan is goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Het Uitvoerend Comité bepaalt de opdracht, de samenstelling en de verantwoordelijkheden van de Management Teams.

Deze Management Teams leggen verantwoording af voor de uitoefening van hun bevoegdheden aan het Uitvoerend Comité.

Samenstelling van het Management Team Belgium (per 31 december 2020):

Adel YAHIA, Managing Director, Voorzitter,
Alain DELVAULX, Head of Financial Planning & Analysis,
Filip DEPAZ, Chief Operating Officer,
Stephanie DE WILDE¹³, Head of Legal Services,
Inge HEYVAERT¹⁴, HR & Talent Manager,
Thierry LEDOUX¹⁵, Head of Technical Department,
Marnix MELLAERTS¹⁶, Head of Sales,
Joëlle MICHA¹⁷, Head of Corporate Affairs,
Eric SCHARTZ¹⁸, Head of Immobil Home,
Olivier THIEL¹⁹, Head of Development,
Hans VAN AUDENAERDE²⁰, Head of Acquisitions, Investments & Financial Advisory,
Valentine VAN MALLEGHEM, Head of Residential Projects Advisory, en
Lian VERHOEVEN²¹, Head of Corporate Communications.

Samenstelling van het Management Team Luxemburg (per 31 december 2020):

Olivier BASTIN, Managing Director, Voorzitter,
Maxime DIERICKX, Head of Finance,
Nicolas ECTOR, Head of Technical,
Valérie FLAUS, Head of Legal Services, en
Muriel SAM, Head of Development.

Samenstelling van het Management Team France (per 31 december 2020):

Fabien ACERBIS, Managing Director, Voorzitter
Julien MICHEL, Managing Director Tertiaire,
Mathieu CHAMARD-SABLIER, Directeur opérationnel Résidentiel,
Yves EVEILLARD, Directeur Département technique,
Carole FELICI, Directrice RH,
Gérald FRUCHTENREICH, Directeur Financier.
Philippe MARTINHO, Directeur des Ventes,
Marie SUDRE, Directrice Département juridique, en
Sandrine THIEBAUT, Directrice de la relation Clients,

¹³ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Lady at Work BV.

¹⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap HDS Consulting BV.

¹⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap GBALEX BV.

¹⁶ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap H&J Trust BV.

¹⁷ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap JOMI BV.

¹⁸ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap DREAMS BV.

¹⁹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Queen-K BV.

²⁰ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AUDIUS BV.

²¹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap LV Communications BV.

Samenstelling van het Management Team Poland (per 31 december 2020):

Olivier THIEL²², Managing Director,
Marcin CHARCHUT, Head of Legal, en
Andrzej PLATEK, Chief Financial Officer,

Samenstelling van het Management Team Germany (per 31 december 2020):

Marnix GALLE, Uitvoerend Voorzitter van de Raad – Immobel Group,
Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg – belast met de expansie van Immobel Group in Duitsland, en
Michael HENN, Managing Director van Immobel Germany.

II. Interne controle en risicobeheer

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 Code 2020 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 huidige 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 "COSO"²³.

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.

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 beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, creëert kwaliteitsvolle, toekomstgerichte stadsomgevingen met een positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en hun vrije tijd besteden. Het bedrijf ontwikkelt gemengd vastgoed met een variatie aan functies. Met een beurswaarde van meer dan EUR 650 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.600.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland), bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europees vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzaamheid op het vlak van stadsontwikkeling. Verder staat de onderneming een deel van haar winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Ongeveer 200 mensen werken bij Immobel.

Voor meer informatie: www.immobelgroup.com

B) Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

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

De verantwoordelijkheid voor 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".

²² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Queen-K SRL.

²³ Afkorting van "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

C) Risicobeheer

Immobel neemt een voorzichtige houding aan bij het beheer van haar portefeuille van gediversifieerde projecten die via haar activiteiten op lange termijn waarde creëren.

D) De toepassing van 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). Compliance met deze Codes wordt opgevolgd door de Compliance Officer.

Zie ook punt C. "Controlewerkzaamheden", infra.

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 uitgewerkt met betrekking tot het remuneratiebeleid voor Bestuurders en Leden van het Uitvoerend Comité, in overeenstemming met de vereisten van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010 en de Code 2020. Afwijkingen van de Code 2020 worden naar behoren gemotiveerd.
- Naar aanleiding van een marktonderzoek heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020, op voorstel van het Bezoldigingscomité, besloten de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders te herzien en te verhogen, met ingang van het boekjaar 2021.
- Momenteel bestaan er twee Performance Share Plannen voor bepaalde leden van het Uitvoerend Comité:
 - een eerste Performance Share Plan werd aanvaard door de Aandeelhouders op 24 mei 2017 ten voordele van bepaalde leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter en de voormalige CEO) voor de jaren 2017 tot 2019; en
- Op 28 mei 2020 is een nieuw Performance Share Plan goedgekeurd ten behoeve van bepaalde leden van het Uitvoerend Comité voor de jaren 2020 tot en met 2022.
- Leden van het Uitvoerend Comité die de functie uitoefenen van Country Managing Director komen in aanmerking voor een LTI-plan, dat een stimulans biedt om de activiteit van het land beter te laten presteren.

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- & Risicocomité.

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 een controller, een ontwikkelaar, een technisch directeur, de Head of Technical van de group en de CFO analyseren samen met de Uitvoerende Voorzitter.
- Het Uitvoerend Comité mag, naar eigen goeddunken, alle beslissingen met betrekking tot de verwerving, de ontwikkeling, de syndikatie en desinvestering van activa goedkeuren, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een geschatte totale investeringskost van 70 MEUR per actief (inclusief de aankoop prijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en honoraria verschuldigd aan derden), 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 alle beslissingen met betrekking tot de verwerving, de ontwikkeling, de syndikatie en desinvestering van activa goed te keuren, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een geschatte totale investeringskost van 200 MEUR per actief (inclusief de aankoop prijs en de totale ontwikkelingskosten zoals bouwkosten, financieringskosten en honoraria verschuldigd aan derden), 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 trimestrieel 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.

E. Toezicht en monitoring

Het Audit- & Risicocomité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Gezien de toegenomen omvang en activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, zal het Audit- & Risicocomité de noodzaak om een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan, in 2021 diepgaander evalueren.

Voor een regelmatige beoordeling van de controle-omgeving, vertrouwt het Audit- & Risicocomité 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. Het Audit- & Risicocomité 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 2020, waren er geen transactie tussen Immobel (verbonden vennootschappen inbegrepen) en een Lid van haar Management Team en ook geen andere transactie tussen Immobel en haar Bestuurders, de Leden van haar Uitvoerend Comité of haar andere 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 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen met betrekking tot genderdiversiteit worden in dit opzicht gerespecteerd.

Momenteel bestaat de Raad van Bestuur uit zeven leden. Ten gevolge de naleving van de principes van deugdelijk bestuur opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2020, en meer in het bijzonder bepalingen 3.1 en 3.3 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 2020):

- Experience & (Educational) Background mix, hoofdzakelijk:
 - Real Estate & Finance: 5
 - Other (HR, Legal): 2
- Gender mix :
 - 3 H/4 F
- Generation mix:
 - < 50: 1
 - > 50: 6
- Executive v. Non-Executive:
 - Executive: 1
 - Non-Executive: 6
- National v. Non-National:
 - National: 6
 - Non-national: 1
- Linguistic mix:
 - NL: 5
 - FR: 2.

Diversiteitsbeleid toegepast voor het personeel, met inbegrip van de Leden van het Uitvoerend Comité en van het Management Team

Immobel erkent dat zijn getalenteerd en divers personeelsbestand een belangrijk concurrentievoordeel is in de Vastgoedsector. Om als onderneming te slagen, is het noodzakelijk dat alle werknemers en medewerkers over de nodige kwaliteit en vaardigheden beschikken.

Immobel erkent dat iedereen zijn eigen ervaring en capaciteiten meebrengt in zijn expertisedomein. Deze diversiteit is een sleutelement voor succes op alle niveaus van de onderneming. Diversiteit wordt binnen Immobel erkend als een commercieel belang, dat leidt tot betere globale prestaties en kwalitatief hoogstaande producten, diensten en commerciële beslissingen.

Immobel streeft ernaar een gunstige omgeving te creëren waarin iedereen zijn potentieel ten volle kan ontplooiën binnen Immobel, ongeacht zijn verschillen. Immobel streeft ernaar om de beste werknemers en medewerkers in hun vakgebied in dienst te nemen om zo goed mogelijk werk af te leveren.

Immobel hecht er veel belang aan dat haar personeelsbestand een afspiegeling is van de diversiteit van haar klanten en markten. Deze diversiteit omvat verschillen in geslacht, taal, etniciteit, leeftijd, seksuele geaardheid, religie, sociaal-economische status, ervaring en opleiding.

Immobel geeft gelijke kansen aan personen, ongeacht hun afkomst, bij de aanwerving, het behoud en het talent management in het algemeen. De diversiteit van teams in al haar aspecten is een bron van innovatie, groei en welvaart.

Immobel zet zich in voor :

- Aanmoediging van gelijkheid, diversiteit en inclusie op de werkplek als een goede praktijk en een zakelijk belang.
- Het creëren van een werkomgeving vrij van intimidatie, pesterijen, slachtoffering en onwettige discriminatie, het bevorderen van waardigheid en respect voor iedereen, waar individuele verschillen en de bijdragen van alle personeelsleden worden erkend en gewaardeerd. Deze verbintenis omvat opleiding van managers en alle andere werknemers en medewerkers over hun rechten en verantwoordelijkheden in het kader van het gelijkheids-, diversiteits- en inclusiebeleid.

Immobel beschouwt de ontwikkeling van haar personeel als een prioriteit. Zij zorgt voor de motivatie en de betrokkenheid van haar personeel en zorgt ervoor dat zij steeds over de vaardigheden beschikken die nodig zijn om in hun opdrachten te slagen.

Met andere woorden, de HR-ambitie van Immobel weerspiegelt haar beloften: het menselijk kapitaal van de Groep, dat rijk is aan diversiteit, te verbeteren en te ontwikkelen via een open en innoverend personeelsbeleid en zo kansen te creëren voor iedereen en te bouwen aan de toekomst van haar personeel en klanten.

Naar aanleiding van het diversiteitsbeleid dat Immobel in het verslagjaar heeft doorgevoerd, is de uitsplitsing van de operationele teams van Immobel in de zes landen als volgt (per 31 december 2020):

- Genderdiversiteit Raad van Bestuur:
 - Vrouwelijk: 4
 - Mannelijk: 3
- Genderdiversiteit Uitvoerend Comité:
 - Vrouwelijk: 0
 - Mannelijk: 7
- Genderdiversiteit Management :
 - Vrouwelijk: 12
 - Mannelijk: 24
- Genderdiversiteit Werknemers/ medewerkers:
 - Vrouwelijk: 74
 - Mannelijk: 68
- Diversiteit in leeftijd:
 - < 50: 159
 - > 50: 26.

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

C. 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 leidinggevend 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 deze regels om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te verminderen. De Compliance Officer houdt lijsten bij van personen die over bevoorrechte informatie beschikken of kunnen beschikken en die toegang hebben tot, toegang kunnen hebben tot, of redelijkerwijs niet onbewust 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;
- 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 Joëlle MICHA.

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

D. Gerechtelijke en arbitrageprocedures

De Raad van Bestuur van Immobel is van oordeel dat, met uitzondering van die welke in de Toelichting 32 bij de Geconsolideerde Jaarrekening "Belangrijkste voorwaardelijke activa en passiva" worden vermeld, er geen overheids-, juridische of arbitrageprocedure bestaat die redelijkerwijs significante gevolgen kan hebben of in het recente verleden heeft gehad voor de financiële positie of de winstgevendheid van de Vennootschap.

IV. Inlichtingen omtrent het maatschappelijk kapitaal

A. Structuur van het aandeelhouderschap

Op basis van de door Immobel ontvangen transparantiemeldingen, zijn de hiernavolgende aandeelhouders (sedert 7 januari 2021) de belangrijkste:

Aandeelhouders	Stemrechten	% van het totaal der aandelen ²⁴
A ³ Capital NV (en een verbonden vennootschap) ²⁵ met zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.892.418	58,94 %
Immobel SA/NV (eigen aandelen) met zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	30.348	0,3 %

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 en Verenigingen hebben deze aandelen geen stemrechten.

B. Elementen die een invloed zouden kunnen hebben op een publiek overnamebod op effecten van de vennootschap

Tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020 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.

- 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 (3) jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- 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 vijf dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020.
- Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 7:221 van het Wetboek van Vennootschap en Verenigingen.

De regels van toepassing op de benoeming en vervanging van Bestuurders, alsook op de wijziging van Statuten van de Vennootschap zijn deze voorzien door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, 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 Algemene Vergadering van 28 mei 2020, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen.

²⁴ Op een totaal van 9.997.356 uitgegeven aandelen.

²⁵ Vennootschappen gecontroleerd door Marnix GALLE.

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 139 KEUR (exclusief BTW). Zijn vergoeding voor de herziening van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroeg 144 KEUR (exclusief BTW).

De totale vergoedingen die door de Commissaris en zijn netwerk in 2019 in het kader van zijn functie op het niveau van de Groep bedroegen 429 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.

Opgesteld tijdens de Raad van Bestuur van 4 maart 2021.

PIERRE NOTHOMB BV
vertegenwoordigd door Pierre Nothomb
Bestuurder

A³ MANAGEMENT BV
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

BEZOLDIGINGSBELEID

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u het Remuneratiebeleid van Immobel voor de volgende vier jaar voor te stellen. Dit Beleid is in lijn met en draagt bij tot haar bedrijfsstrategie, alsook haar langetermijnbelangen en haar duurzaamheid.

Dit nieuwe Remuneratiebeleid vervangt het Remuneratiebeleid voor Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité zoals beschreven in Immobel's Corporate Governance Charter, Bijlage 2 "Bezoldigingsbeleid en evaluatie van de prestaties", zoals gepubliceerd op 7 januari 2021 (zie www.immobelgroup.com voor meer details).

I. Inleiding

Het is belangrijk dat Immobel Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité kan aantrekken die beschikken over de bekwaamheid, ervaring, vaardigheden, waarden en gedragingen die nodig zijn om de strategie en de doelstellingen van de Vennootschap te verwezenlijken en om de doelstelling van Immobel te ondersteunen. Immobel streeft naar een diverse samenstelling van beide organen wat betreft geslacht, etnische afkomst en generatie.

De Raad van Bestuur bepaalt de bezoldiging van de Bestuurders en het Uitvoerend Comité, overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en de Belgische Corporate Governance Code, met inachtneming van de prerogatieven van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Het niveau van de remuneratie moet voldoende zijn om Bestuurders en leden van het Uitvoerend Comité met het door de Raad van Bestuur bepaalde profiel aan te trekken, te behouden en te motiveren, om de verwezenlijking van de strategische doelstellingen te bevorderen in overeenstemming met de risicobereidheid en de gedragsnormen van de Vennootschap en om duurzame waardecreatie te bevorderen. Het Remuneratiecomité doet gedetailleerde voorstellen aan de Raad van Bestuur betreffende de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders en van de leden van het Uitvoerend Comité. Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen enkele prestatiegebonden bezoldiging die rechtstreeks gekoppeld is aan de resultaten van de Vennootschap. Bij het doen van voorstellen over de bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Comité, neemt het Bezoldigingscomité de volgende principes in acht:

- Het Remuneratiebeleid voor de leden van het Uitvoerend Comité beschrijft de verschillende onderdelen van de vaste en variabele bezoldiging, alsook de contante en uitgestelde bezoldiging, en bepaalt een passend evenwicht tussen deze twee soorten bezoldiging;
- Het variabele gedeelte van de bezoldiging van de leden van het Uitvoerend Comité is zodanig gestructureerd dat de beloning gekoppeld is aan de globale prestaties van de onderneming en de individuele prestaties en dat de belangen van de leden van het Uitvoerend Comité op één lijn liggen met de doelstellingen van de Vennootschap inzake duurzame waardecreatie;
- Onverminderd andersluidende wettelijke bepalingen of de uitdrukkelijke goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, kunnen aandelenopties niet definitief worden verworven en kunnen zij niet worden uitgeoefend binnen een periode van minder dan drie jaar. De Vennootschap faciliteert niet het afsluiten van derivatencontracten in verband met deze aandelenopties of om de risico's die ermee gepaard gaan af te dekken, aangezien dit niet in overeenstemming is met het doel van dit stimuleringsmechanisme;
- De Raad van Bestuur keurt de belangrijkste bepalingen en voorwaarden goed van de contracten van de CEO en de andere leden van het Uitvoerend Comité, op advies van het Bezoldigingscomité. De Raad van Bestuur neemt bepalingen op die de Vennootschap in staat stellen de uitbetaalde variabele remuneratie terug te vorderen of in te houden, en preciseert de omstandigheden waarin dit passend zou zijn, voor zover de wet dit bepaalt. De contracten bevatten specifieke bepalingen met betrekking tot vroegtijdige beëindiging. Nadere gegevens over de bezoldiging van de Bestuurders en de leden van het Uitvoerend Comité worden jaarlijks bekendgemaakt in het Remuneratieverslag, dat deel uitmaakt van het Jaarverslag. De Raad van Bestuur legt het Remuneratiebeleid voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Indien een aanzienlijk deel van de stemmen tegen het Remuneratiebeleid is uitgebracht, dient de Vennootschap de nodige stappen te ondernemen om tegemoet te komen aan de bezwaren van degenen die tegenstemmen en te overwegen haar Remuneratiebeleid aan te passen.

II. De verschillende onderdelen van de remuneratie die aan de Bestuurders, de Leden van het Uitvoerend Comité en de personen belast met het dagelijks bestuur kunnen worden toegekend

A. Aan de Bestuurders

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 zitpenningen 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.

U vindt hierna de samenvattende tabel met de in voege zijnde bezoldigingen met betrekking tot het boekjaar 2021 :

Bezoldiging & zitpenningen

Raad van Bestuur	Voorzitter = Nihil Bestuurder: 20.000 EUR (jaarlijks forfait) 2.100 EUR/ fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Audit- en Risicocomité	Voorzitter: 3.100 EUR/ fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering Leden: 2.100 EUR/fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Investeringscomité	Voorzitter = Nihil Leden: 2.100 EUR/ fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Benoemingscomité	Voorzitter = Nihil Leden: 1.050 EUR/ fysieke vergadering 525 EUR/ telefonische vergadering
Bezoldigingscomité	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.

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.

In afwijking van bepaling 7.6 van de Code, worden de niet-uitvoerende Bestuurders niet gedeeltelijk vergoed in de vorm van aandelen van de Vennootschap. Niettemin heeft de Raad van Bestuur alle Bestuurders uitgenodigd om een bedrag van minstens 20.000 EUR te investeren in aandelen (zijnde de jaarlijkse vaste vergoeding) van de Vennootschap en deze ten minste één jaar na het einde van hun mandaat aan te houden.

B. Aan de Leden van het Uitvoerend Comité

De bezoldiging toegekend aan de leden van het Uitvoerend Comité bedraagt een (vaste) basisbezoldiging, een variabele bezoldiging (short term incentive (hieronder "STI"), long term incentive (hieronder "LTI"), cash), bonussen (jaarlijks gewaarborgde bijkomende bonus, signing bonus) en andere voordelen in eender welke vorm (tegemoetkoming in de kosten van een wagen, verzekering medische kosten).

De variabele bezoldiging STI van de leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Voorzitter / CEO) is gelijk aan 50 % van de vaste bezoldiging, indien alle doelstellingen (kwantitatieve en kwalitatieve) voor 100 % zijn gerealiseerd.

De variabele remuneratie is deels gebaseerd op kwantitatieve aspecten en deels op kwalitatieve aspecten.

Het gewicht voor leden die een functie op Groepsniveau uitoefenen is 80 % kwantitatief - 20 % voor kwalitatieve criteria, terwijl het percentage voor leden, die de functie van Managing Director (hierna "MD") van een land uitoefenen, 50 % - 50 % bedraagt.

Ingeval de kwantitatieve resultaten op Groepsniveau de door de Raad van Bestuur vastgestelde doelstelling overschrijden, kan de variabele bezoldiging, op voorstel van het Bezoldigingscomité, meer dan 100% van de vastgestelde variabele bezoldiging bedragen. Als gevolg daarvan kan de variabele bezoldiging hoger zijn dan 50% van de vaste bezoldiging.

Indien de kwantitatieve resultaten op groepsniveau onder de vooraf door de Raad van Bestuur bepaalde drempelwaarde liggen, zal op voorstel van het Remuneratiecomité de kwantitatieve component van de variabele remuneratie gelijk zijn aan 0.

Voor zover als nodig wordt eraan herinnerd dat ingevolge de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 uitdrukkelijk in de statuten werd bepaald dat Immobel, in het geval de variabele vergoeding van de personen die onder het toepassingsgebied van artikel 7:91, lid 1 en 2, en 7:121, laatste lid, van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen vallen, van voormelde bepalingen kan afwijken zo hun variabele bezoldiging meer dan 25% van hun respectieve jaarlijkse bezoldiging bedraagt.

Het Bezoldigingscomité kan op basis van een bedrijfslogica uitzonderingen op deze regels voorstellen. Uitzonderingen op voormelde regels kunnen enkel worden toegestaan op voorstel van het Bezoldigingscomité en na beslissing van de Raad van Bestuur.

Voorts wordt aan de leden van het Uitvoerend Comité die een functie op Groepsniveau uitoefenen, een variabele remuneratie LTI (Long Term Incentive) toegekend, zijnde "Performance Shares".

De leden van het Uitvoerend Comité, die de functie van Managing Director (hierna "MD") van een land uitoefenen, kunnen genieten van een Long Term Incentive Plan (hierna "LTI"), gebaseerd op de outperformance van het betrokken land (details hieronder).

III. De wijze waarop rekening werd gehouden met de loon- en arbeidsvoorwaarden van de werknemers / medewerkers van de vennootschap bij de vaststelling van het Remuneratiebeleid

Immobel wil getalenteerde werknemers / medewerkers aantrekken, die expertise en passie voor de sector van Vastgoedontwikkeling combineren en zich inzetten voor de groei van de onderneming, rekening houdend met de governance en de werkprocedures die Immobel heeft opgezet. Daarom betaalt Immobel competitieve salarissen. Immobel kan werknemers / medewerkers belonen met Prestatiepremies, indien de prestaties van de Vennootschap dit toelaten, en in functie van de individuele prestaties en de marktpraktijken, waar Immobel actief is.

Voor de medewerkers van Immobel bestaat de bezoldiging uit een competitief vast salaris, dat hun bekwaamheden, deskundigheid en ervaring beloont, en, indien de resultaten van de Vennootschap het toelaten, een variabele bezoldiging, die specifieke kwantitatieve of kwalitatieve doelstellingen beloont.

In een jaarlijkse cyclus van doelstellingenbepaling en evaluatie worden de doelstellingen van elke medewerker vastgesteld. Een tussentijds en eindejaarsevaluatieproces beoordeelt de doelstellingen en de werkelijke resultaten voor alle medewerkers, wat kan tot een variabele beloning leiden op basis van dit proces.

IV. De toegepaste criteria voor de toekenning van de variabele remuneratie van de Leden van het Uitvoerend Comité

De toegepaste criteria voor de vaststelling van de variabele bezoldiging zijn ofwel kwantitatief van aard, ofwel kwalitatief van aard. Elk jaar stelt de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, de criteria en parameters vast die moeten worden toegepast op de variabele bezoldiging.

De toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter / CEO bestaan uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatief criterium, en anderzijds kwalitatieve criteria. Deze laatste veranderen jaarlijks. De Uitvoerend Voorzitter / CEO kan ook genieten van een Performance Share Plan, waarvoor de onderliggende maatstaven vanaf 2020 het rendement op eigen vermogen ("ROE") en het rendement op aangewend kapitaal ("ROCE") van de Vennootschap zijn.

Het variabel deel STI van de andere leden van het Uitvoerend Comité omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen van Immobel Group;
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging in functie van de algemene criteria van toepassing op alle leden van het Uitvoerend Comité. Deze algemene criteria zijn:
 - Blijk geven van ondernemerschap ;
 - Immobel's governance en overeengekomen processen en procedures respecteren;
 - Leiderschap tonen in de manier van werken met de teams van Immobel;
- 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.

Daarenboven hebben de leden van het Uitvoerend Comité die Groepsfuncties uitoefenen, zich "Performance Shares" (LTI) zien toekennen. De kwantitatieve criteria van toepassing op deze bezoldiging zijn, enerzijds 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) (Performance Share Plan 2017 - 2019) alsook anderzijds, het behalen van vooraf bepaalde prestatiedoelstellingen, gebaseerd op het 3-jaars gemiddelde Return on Equity (ROE) en het 3-jaars gemiddelde Return On Capital Employed (ROCE) (Performance Share Plan 2020 - 2022).

De leden van het Uitvoerend Comité, die de functie van Managing Director (hierna "MD") van een land uitoefenen, kunnen genieten van een Long Term Incentive Plan (hierna "LTI"), dat een stimulans biedt om de bedrijfseenheid beter te doen presteren. Om van deze LTI te kunnen genieten, moet het ROE op lokaal niveau hoger liggen dan 15% van het ROE (de strategische drempel van de Vennootschap). Een percentage van de extra winst, die 15% van het ROE overschrijdt, kan worden toegekend aan de MD's van de landen. Deze LTI wordt deels uitbetaald in contanten, deels toegekend in aandelen, die tot 3 jaar na de toekenning moeten worden aangehouden (vestingperiode).

De bovengenoemde criteria drukken enerzijds de financiële criteria en de sturende factoren van de onderneming uit (rendement op eigen vermogen, rendement op geïnvesteerd vermogen, een overschot aan winst, ...). De kwalitatieve criteria daarentegen definiëren doelstellingen die de onderneming sterker maken op korte, middellange of lange termijn. De volgende thema's kunnen worden genoemd: het voeren van de projectpipeline, de verkrijging van bouwvergunningen, de tijdige oplevering van projecten, de uitvoering van een kwaliteitsplan over een bepaald onderwerp, de verbetering van bedrijfs-, financiële, controle- of ondersteuningsprocessen, het beheer en verbetering van de duurzaamheidsaspecten van het bedrijf (of het nu gaat om milieu, sociale aspecten of bestuur).

Om goed risicobeheer en duurzaamheid te stimuleren, wordt een deel van de variabele bezoldiging niet onmiddellijk onvoorwaardelijk en kan het pas na drie jaar worden uitbetaald. Om talent te behouden, heeft de Vennootschap er ook voor gekozen om deze elementen van de variabele vergoeding enkel toe te kennen als de begunstigde nog actief is voor Immobel.

Elk jaar legt de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, de doelstellingen van de Uitvoerend Voorzitter / CEO en van het Uitvoerend Comité 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.

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie; het gemeen recht is van toepassing. De Performance Share Plannen voorzien in een Claw Back-clausule. De variabele

vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders na de Raad van Bestuur die de Jaarrekening van het desbetreffende boekjaar vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

V. De wachtperiodes en de wijze waarop de op aandelen gebaseerde remuneratie bijdraagt tot de bedrijfsstrategie, de langetermijnbelangen en de duurzaamheid van de Vennootschap

De aan bepaalde leden van het Uitvoerend Comité toegekende "Performance Shares" in toepassing van het "Performance Share Plan 2017 - 2019" en van het "Performance Share Plan 2020 - 2022" zullen definitief verworven worden na afloop van een periode van drie volledige kalenderjaren. In overeenstemming met artikel 8.1 van het Plan worden de Prestatieaandelen verbeurd verklaard voor de begunstigden van het plan die niet langer in dienst zijn van de Groep en die nog niet werden aangekocht: *"de houder van Prestatieaandelen die zijn beheerscontract met de Vennootschap voortijdig beëindigt of wiens beheerscontract om goede redenen wordt beëindigd vanwege de houder van Prestatieaandelen, verliest zijn Prestatieaandelen die nog niet verworven zijn op de dag van de schriftelijke kennisgeving of de kennisgeving van vertrek of beëindiging"*.

De aandelengerelateerde bezoldiging beoogt bij te dragen tot de bedrijfsstrategie, de langetermijnbelangen en de duurzaamheid door de begunstigden te stimuleren om aandeelhouderswaarde te creëren, en dit in overeenstemming met de processen en procedures binnen haar Governance-kader.

VI. De looptijd van de contracten met de Bestuurders, met de Leden van het Uitvoerend Comité en met de personen belast met het dagelijks bestuur en de toepasselijke opzegtermijnen alsmede de voorwaarden voor beëindiging en de vertrekvergoedingen

A. De looptijd van de contracten met de Bestuurders en Leidinggevenden

Overeenkomstig de statuten van Immobel wordt het mandaat van de Bestuurders bepaald voor een hernieuwbare periode van maximum vier jaar.

De duur van het dienstverleningscontract met de leden van het Uitvoerend Comité varieert naar gelang van de bepalingen en voorwaarden van elk betrokken contract.

B. De voorwaarden voor beëindiging (met inbegrip van de opzegtermijnen)

De opzegtermijn of -vergoeding verschuldigd door Immobel in geval van verbreking van de overeenkomsten met de leden van het Uitvoerend Comité /Uitvoerend Bestuurder, wiens functies onder een statuut van zelfstandige worden uitgeoefend, actief binnen Immobel bedraagt 3 maanden¹. Uitzonderingen kunnen enkel worden toegekend na goedkeuring van de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité.

Voor diegenen die hun functie onder een statuut van bediende uitoefenen, zijn de wettelijke termijnen en modaliteiten van toepassing.

¹ Uitzonderd Marnix Galle en Karel Breda, die een opzegtermijn of -vergoeding genieten van respectievelijk 12 maanden en 6 maanden in geval van verbreking van hun overeenkomst.

VII. Het gevolgde besluitvormingsproces voor de vaststelling van het remuneratie beleid, haar herziening en haar uitvoering, met inbegrip van maatregelen om belangenconflicten te voorkomen of te beheersen en, indien van toepassing, de rol van het Remuneratiecomité of andere bevoegde Comités

De Raad van Bestuur keurt, op voorstel van het Bezoldigingscomité, het Remuneratiebeleid goed en legt het ter goedkeuring voor aan de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders. De Raad van Bestuur beoordeelt jaarlijks of het Remuneratiebeleid moet worden aangepast.

Het Bezoldigingscomité beoordeelt jaarlijks of alle elementen van het Remuneratiebeleid in overeenstemming zijn met de strategische doelstellingen van de Vennootschap en stelt, waar nodig, verbeteringen voor aan de Raad van Bestuur.

Zoals in het Corporate Governance Charter vermeld, zoals voor het laatst herzien op 7 januari 2021, dienen alle Bestuurders (en dus de leden van het Bezoldigingscomité of elk ander bevoegd Comité) zich te onthouden daden, standpunten of belangen te nemen die strijdig zijn, of lijken te zijn, met de belangen van de Vennootschap.

VIII. Beschrijving en toelichting van alle belangrijke veranderingen die zich hebben voorgedaan en vermelding van de wijze waarop rekening is gehouden met de stemmingen en standpunten van de aandeelhouders over het Remuneratiebeleid en de Remuneratieverslagen sinds de meest recente stemming over het Remuneratiebeleid op de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders

De Buitengewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 mei 2020 heeft beslist om de vaste jaarlijkse vergoeding van elke niet-uitvoerende Bestuurder te wijzigen vanaf het jaar 2021, zodat de vaste jaarlijkse vergoeding 20.000 EUR bedraagt (tegenover 14.000 EUR voor het vorige jaar), met dien verstande dat de toegekende zitpenningen ongewijzigd zullen blijven.

In 2020 werd, in overeenstemming met het *Performance Share Plan 2017 - 2019*, een *Performance Share Plan 2020 - 2022* goedgekeurd, zoals hierboven beschreven.

De Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (die 61,19% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigde) op 28 mei 2020 het laatste bezoldigingsverslag (inclusief het Remuneratiebeleid) heeft goedgekeurd met 5.902.716 stemmen "voor", 199.150 stemmen "tegen" en 15.350 onthoudingen.

* * *

Derhalve vragen wij u om de inhoud van het huidige Remuneratiebeleid te willen goedkeuren voor de volgende vier jaar, met dien verstande dat dit beleid (alsmede de datum en de resultaten van de bindende stemming van de aandeelhouders) onverwijld openbaar zullen worden gemaakt op de website van Immobel, zolang het van toepassing zal zijn.

* * *

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 4 maart 2021.

ADL CommV

Voorzitter van de Bezoldigingscomité

(vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer)

A³ Management BV

Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur

(vertegenwoordigd door Marnix Galle)



BEZOLDIGINGSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Remuneratieverslag voor te stellen met betrekking tot het behandelde boekjaar.

I. Inleiding

Het jaar 2020 wordt gekenmerkt door de Covid-19 pandemie, die onze economie en ons maatschappelijk leven op dramatische wijze treft. Immobel heeft van bij het begin van de pandemie de nodige maatregelen getroffen om de continuïteit van de onderneming en haar activiteiten zo goed mogelijk te vrijwaren. Er werden een aantal maatregelen genomen, ook op het gebied van bezoldiging, om de continuïteit te waarborgen en de financiële gevolgen van de pandemie te verzachten.

De samenstelling van de Raad van Bestuur en zijn Comités werd in 2020 niet gewijzigd ten opzichte van 2019. Uit een benchmark, uitgevoerd in 2019, bleek dat de vaste bezoldiging van de Bestuurders lager was dan deze van vergelijkbare ondernemingen. Daarom werd voorgesteld deze vaste bezoldiging te verhogen van 14.000 tot 20.000 EUR. Als gevolg van de pandemie werd de uitvoering van deze verhoging uitgesteld van 2020 tot 2021.

Er werd niet afgeweken van het bestaande Remuneratiebeleid voor Bestuurders (een nieuw Remuneratiebeleid zal worden voorgelegd ter goedkeuring aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders van de Vennootschap te houden in april 2021).

In 2020 zijn twee nieuwe Leden toegetreden tot het Uitvoerend Comité van Immobel (de *Managing Director* van Immobel Luxemburg, Olivier Bastin, en de *Managing Director* van Immobel Frankrijk, Fabien Acerbis). Johan Bohets (Chief Legal Officer) heeft zijn missies voor de Vennootschap op 31 maart 2020 beëindigd.

De Raad van Bestuur en het Bezoldigingscomité hebben in 2020 beoordeeld of de remuneratie van de Leden van het Uitvoerend Comité in overeenstemming was met het Remuneratiebeleid en de marktpraktijken. In dit verband heeft de Raad van Bestuur Remuneratiebeleid herzien om het in lijn te houden met het lange termijn strategisch kader en de doelstellingen van de onderneming. De samenstelling van de pakketten (vaste bezoldiging, STI, LTI en Performance Share Plannen) is behouden gebleven en de pakketten van de Leden van het Uitvoerend Comité zijn geëvalueerd en waar nodig aangepast, om prestaties en vaardigheden te belonen. De Aandeelhouders hebben tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020 een nieuw Performance Share Plan 2020-2022 goedgekeurd; op deze basis heeft de Raad van Bestuur besloten dit Plan toe te kennen aan de Leden van het Uitvoerend Comité die een functie op groepsniveau uitoefenen. In 2021 zal een benchmarking uitgevoerd worden betreffende het verloningspakket van de Uitvered Voorzitter / CEO.

II. Het bedrag van de remuneratie en alle voordelen die tijdens 2020, rechtstreeks of onrechtstreeks, werden toegekend aan alle Bestuurders en Leden van het Uitvoerend Comité

De individuele remuneratie rechtstreeks of onrechtstreeks toegekend aan het geheel der Bestuurders en Leden van het Uitvoerend Comité voor 2020 is in onderstaande tabel opgenomen. Alle bedragen zijn, desgevallend, brutobedragen, d.w.z. voor aftrek van de belastingen.

In 2019 werd een benchmarkstudie uitgevoerd naar de bezoldiging van niet-uitvoerende Bestuurders. Daaruit bleek dat de zitpenningen voor de vergaderingen van de Raad van Bestuur en zijn Comités in overeenstemming waren met de bezoldiging van vergelijkbare ondernemingen, terwijl de vaste bezoldiging lager was dan de benchmarking. De uitvoering van de verhoging van deze vaste bezoldiging werd evenwel uitgesteld van 2020 tot 2021 wegens de gevolgen van de Covid-19-pandemie voor de onderneming. De verhoging, met ingang van 2021, zal de vaste bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders optrekken van EUR 14.000 tot EUR 20.000.

De Raad van Bestuur heeft op voorstel van het Remuneratiecomité op 10 december 2020 beslist dat elke Bestuurder v  r de Algemene Vergadering van april 2022 aandelen Immobel zou dienen te kopen voor een minimumbedrag van EUR 20.000, zijnde de vaste jaarlijkse bezoldiging voor het jaar 2021 voor elk van hen, en de aandelen minstens 3 jaar na de aankoop en tot 1 jaar na het einde van het mandaat zou aanhouden.

Overeenkomstig Bepaling 7.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020, ontvangen de niet-uitvoerende Bestuurders geen prestatiegebonden remuneratie die rechtstreeks verband houdt met de resultaten van de Vennootschap.

Naam Bestuurder, positie	Vaste remuneratie in EUR			Variabele remuneratie in EUR		Andere componenten ¹	Kosten van pensioen	Totale bezoldiging in EUR ²	Relatieve aandeel vaste/variabele bezoldiging
	Basis-vergoeding	Zit-penningen	Voordelen in natura	Variabele op één jaar	Variabele op meerdere jaren				
ADL Comm.V vertegenwoordigd door Astrid DE LATHAUWER	14.000	11.475	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	25.475	100%
Pierre Nothomb SRL, vertegenwoordigd door Pierre NOTHOMB	14.000	21.875	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	35.875	100%
A.V.O.-Management SRL vertegenwoordigd door Annick VAN OVERSTRAETEN	14.000	12.600	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	26.600	100%
Karin KOKS	14.000	16.800	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	30.800	100%
M.J.S. Consulting BV vertegenwoordigd door Michèle SIOEN	14.000	14.700	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	28.700	100%
LSIM SA vertegenwoordigd door Wolfgang de LIMBURG STIRUM	14.000	6.300	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	20.300	100%
Totaal Bestuurders	84.000	83.750						167.750	

In 2020 heeft de Vennootschap de principes van het Remuneratiebeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité, zoals beschreven in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, voortgezet. De Raad van Bestuur keurt de voorstellen tot

¹ Zoals de kost of de waarde van de verzekeringen en andere prestaties in natura, met een verduidelijking van de details van de belangrijkste elementen.

² Dit omvat de voordelen die werden toegekend/ verschuldigd (maar nog niet gematerialiseerd) gedurende het verslagjaar.

benoeming van het Uitvoerend Comité goed, op voorstel van het Benoemingscomité, en beslist over hun vergoeding, op basis van de aanbevelingen van het Bezoldigingscomité.

Omwille van het feit dat de Covid-19 pandemie een aanzienlijke impact heeft gehad op de economie in het algemeen en op de activiteiten van ImmoBel in het bijzonder, hebben de Leden van het Uitvoerend Comité beslist om af te zien van hun variabele vergoeding voor 2020 (zowel Short Term Incentive als Long Term Incentive (niet-PSP)), met uitzondering van 1 lid voor wie deze variabele vergoeding contractueel was overeengekomen op het moment dat hij ImmoBel verwoegde. Tot deze ontheffing werd besloten bij het begin van de pandemie in Europa en deze werd in de loop van het jaar gehandhaafd, aangezien de gevolgen van het virus gedurende het hele jaar 2020 merkbaar bleven.

In 2020 zijn de *Managing Directors* van ImmoBel Frankrijk en ImmoBel Luxemburg, respectievelijk Fabien Acerbis en Olivier Bastin, toegetreden tot het Uitvoerend Comité van ImmoBel. Het Bezoldigingscomité en de Raad van Bestuur hebben daarom nagegaan of de bezoldiging van alle Leden nog steeds in overeenstemming is met de doelstellingen van de Vennootschap en met de marktpraktijken. Hoewel werd afgezien van de variabele beloning voor het jaar 2020, werd een herziening van het geheel van bezoldigingen uitgevoerd om ook in de komende jaren aantrekkelijk te blijven.

Johan Bohets, als vertegenwoordiger van Moirai Management BV (Chief Legal Officer) heeft zijn missies voor de Vennootschap op 31 maart 2020 beëindigd. Er werden geen andere wijzigingen aangebracht in de samenstelling van het Uitvoerend Comité.

Inzake de beginselen van het Remuneratiebeleid heeft de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, voorgesteld de variabele bezoldigingsstructuur van de Leden te wijzigen met de volgende elementen : 1° een incentive op lange termijn voor de *Managing Directors* van de landen die het meest bijdragen tot de resultaten van de Groep, als stimulans om beter te presteren op het niveau van hun land en 2° een incentive op lange termijn voor de Leden van het Uitvoerend Comité, die een functie op Groepsniveau uitoefenen. Deze nieuwe elementen zullen ter goedkeuring van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vennootschap te houden in april 2021 worden voorgelegd.

Overeenkomstig het Remuneratiebeleid van toepassing voor 2020 bestaat de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, behoudens andersluidende contractuele overeenkomst, uit drie componenten: 1° een vaste bezoldiging, 2° een incentiveplan op korte termijn en 3° een incentiveplan op lange termijn.

Op voorstel van het Bezoldigingscomité heeft de Raad van Bestuur aan de Uitvoerend Voorzitter/CEO toegekend:

- een jaarlijkse basisbezoldiging van 640.000 euro (exclusief BTW), betaalbaar in maandelijks termijnen; en
- een variabele incentive op korte termijn. Indien 100% van de doelstellingen (kwantitatief en kwalitatief) wordt bereikt, kan 50% van de vaste bezoldiging worden verkregen als variabele vergoeding. De kwantitatieve criteria (ROE met streefcijfer = 15%) kunnen worden overschreden. In dat geval zal de variabele bezoldiging evenredig stijgen. Onder de drempel van 10% ROE wordt het kwantitatieve bedrag van de korte termijn incentive vastgesteld op 0. In 2020 werd geen enkele variabele incentive op korte termijn toegekend aan de Leden van het Uitvoerend Comité, met uitzondering van één Lid waarvoor dit contractueel was bedongen bij diens indiensttreding bij ImmoBel.
- een Performance Share Plan (hierna ook "Performance Share Plan" genoemd) dat een stimulans vormt voor goede prestaties inzake ROE en ROCE (PSP 2020 - 2022).

De vaste vergoeding van de andere Leden van het Uitvoerend Comité op 31 december 2020, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve criteria voor hun variabele bezoldiging op korte termijn en de criteria en doelstellingen voor de vergoeding op lange termijn van sommige Leden, worden vastgesteld door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité, en op voorstel van de Uitvoerend Voorzitter / CEO.

Naam Lid Uitvoerend Comité positie	Vaste remuneratie in EUR			Variabele remuneratie in EUR		Andere componen- ten ³	Kosten van pensioe- nen	Totale remu- neratie in EUR ⁴	Relatieve aandeel vaste/ variabele bezoldiging
	Basis- vergoeding	Zit- penningen	Vergoeding in natura	Variabele op één jaar	Variabele op meerdere jaren ⁵				
A ³ Management BV, vertegenwoordi- gd door Marnix GALLE Uitvoerend Voorzitter / CEO	640.000	n/a	n/a	VERZAAKT	139.332 ⁶	n/a	n/a	640.000	100%
Totaal van alle andere Leden van het Uitvoerend Comité	2.056.263	n/a	n/a	172.000	198.220 ⁷	58.125	n/a	2.181.293	90%
Totaal	2.696.263			172.000	337.552	58.125		2.821.293	

III. Remuneratie in aandelen

A. Aan de (Uitvoerende) Bestuurders in 2020

Naam Bestuurder, positie	Voornaamste kenmerken van het Performance Share Plan					Informatie m.b.t. het verslagjaar					
						Openings- balans	Gedurende het jaar	Afsluitingsbalans			
	Omschrijving van het plan	Prestatie-periode	Datum van aanbieding/ toekenning	Datum van definitieve verwerving	Einde van de bewaarperiode	Aandelen bij het begin van het boekjaar aangeboden/ toegekend	Definitief verworven aandelen	Aangeboden/ toegekende aandelen	Aandelen onderworpen aan een prestatieperiode	Aangeboden/ toegekende (maar niet definitief verworven) aandelen per einde boekjaar	Aandelen onderworpen aan een prestatieperiode
A ³ MANAGEMENT bv Uitvoerend Voorzitter / CEO	PSP 2017 - 2019	01/01/2017 -31/12/2019	07/12/2016	28/05/2020	n/a	1.806	2049	-	-	2.049	n/a
		01/01/2018 -31/12/2020	13/03/2018	15/04/2021	n/a	1.477	-	-	-	1.058	n/a
		01/01/2019 -31/12/2021	29/03/2019	14/04/2022	n/a	1.606	-	-	267	-	n/a
	PSP 2020 - 2022	01/01/2020 -31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	2.424	-	-	2.424	-	n/a
		01/01/2021 -31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	-	-	-	-	-	n/a
		01/01/2022 -31/12/2024	MARCH 2022	17/04/2025	n/a	-	-	-	-	-	n/a
						7.313	2049	-	2.691	3.107	

³ Ontslagvergoeding uitbetaald aan Moirai Management BV, vertegenwoordigd door Johan Bohets.

⁴ Dit omvat de voordelen die werden toegekend/ verschuldigd (maar nog niet gematerialiseerd) gedurende het verslagjaar.

⁵ Het totaal van de remuneratie op basis van aandelen is gelijk met de som van het bedrag opgenomen in de tabel m.b.t. "Toekenning van aandelen".

⁶ Hetzij 2.049 aandelen aan 68,00 EUR per 04/01/2021.

⁷ Hetzij 2.915 aandelen aan 68,00 EUR per 04/01/2021.

B. Aan de andere Leidinggevend en uitvoerend missies in 2020

Naam lid Uitvoerend Comité, positie	Voornaamste kenmerken van het Performance Share Plan					Informatie m.b.t. het verslagjaar					
	Omschrijving van het plan	Prestatie-periode	Datum van aanbieding/ toekenning	Datum van definitieve verwerving	Einde van de bewaarperiode	Aandelen bij het begin van het boekjaar aanvullend/ toegekend	Definitief verworven aandelen	Aangeboden/ toegekende aandelen	Aandelen onderworpen aan een prestatieperiode	Afsluitingsbalans	
										Openings- balans	Geduren de het jaar
KB FINANCIAL SERVICES bv Uitvoerend (CFO)	PSP 2017 - 2019	01/01/2017- 31/12/2019	-	-	n/a	-	-	-	-	-	n/a
		01/01/2018- 31/12/2020	11/09/2018	15/04/2021	n/a	205	-	-	-	293	n/a
		01/01/2019- 31/12/2021	29/03/2019	14/04/2022	n/a	534	-	-	534	-	n/a
	PSP 2020 - 2022	01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	489	-	-	489	-	n/a
		01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	-	-	-	-	-	n/a
		01/01/2022- 31/12/2024	MARCH 2022	17/04/2025	n/a	-	-	-	-	-	n/a
AP2L srl Uitvoerend (CIO)	PSP 2020 - 2022	01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	505	-	-	505	-	n/a
		01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	-	-	-	-	-	n/a
		01/01/2022- 31/12/2024	MARCH 2022	17/04/2025	n/a	-	-	-	-	-	n/a
FILIP DEPAZ CONSULTANCY bv Uitvoerend (COO)	PSP 2020 - 2022	01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	454	-	-	454	-	n/a
		01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	-	-	-	-	-	n/a
		01/01/2022- 31/12/2024	MARCH 2022	17/04/2025	n/a	-	-	-	-	-	n/a
ADEL YAHIA CONSULT BV Uitvoerend (MD Belgium)	LTI 2019					728	-	-	-	-	728
						2.915	-	-	1.982	293	728

Op dit ogenblik bestaan er twee "Performance Share Plannen" waarin bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité zijn betrokken. Op 24 mei 2017 werd door de Aandeelhouders een Performance Share Plan goedgekeurd ten voordele van bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité (waaronder de Uitvoerend Voorzitter en de voormalige CEO) voor de jaren 2017 tot 2019; en op 28 mei 2020 werd een Performance Share Plan goedgekeurd ten voordele van bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité voor de jaren 2020 tot 2022.

Deze "Performance Share Plannen" bieden jaarlijks, onder bepaalde voorwaarden, Performance Shares aan de Uitvoerend Voorzitter/ CEO en aan bepaalde andere Leden van het Uitvoerend Comité. Deze 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, voor het eerste plan 2017-2019, het driejaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook het driejaarlijkse gemiddelde netto-inkomen per aandeel (uitgezonderd de eigen aandelen). Dit Plan PSP 2017 - 2019 is gebaseerd op het driejaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook de driejaarlijkse gemiddelde nettoresultaat per aandeel.

In 2020 werden in totaal 1.054 aandelen toegewezen in het kader van het "Performance Share Plan 2017 - 2019" (voor de cyclus 2018 - 2020), definitief verworven door de Uitvoerend Voorzitter / CEO (die nog steeds lid is van het Uitvoerend Comité), onder voorbehoud van het behalen van de prestatiedoelstellingen.

De belangrijkste bepalingen van dit Performance Share Plan worden hieronder uiteengezet:

"Onder dit plan ontvangt de begunstigde een voorwaardelijke toekenning van aandelen ("Prestatieaandelen") die aan het einde van de Prestatieperiode onvoorwaardelijk worden, onder voorbehoud en bij realisatie van de Prestatievoorwaarden.

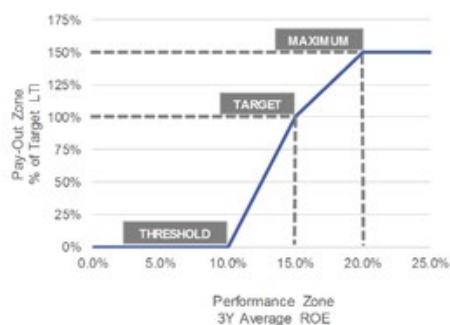
Prestatievoorwaarden

De toegekende Prestatieaandelen worden onvoorwaardelijk / zullen onvoorwaardelijk worden na een Prestatieperiode / wachtperiode van drie volledige kalenderjaren, afhankelijk van het behalen van twee Prestatievoorwaarden, elkeen met een gelijk gewicht:

- Gemiddeld rendement op het eigen vermogen (ROE) op het niveau van de ImmoGroep, berekend op 3 jaar
- Gemiddeld nettoresultaat per aandeel op het niveau van de ImmoGroep (exclusief eigen aandelen), berekend op 3 jaar

Het precieze niveau van het onvoorwaardelijk worden van de Prestatieaandelen zal afhangen van het werkelijke prestatieniveau van de Prestatievoorwaarden

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%



Prestatieperiode

Het behalen van de Prestatievoorwaarden zal worden bepaald over een prestatieperiode van drie volledige kalenderjaren, d.w.z. 1 januari 2017 - 31 december 2019.

Dividenden

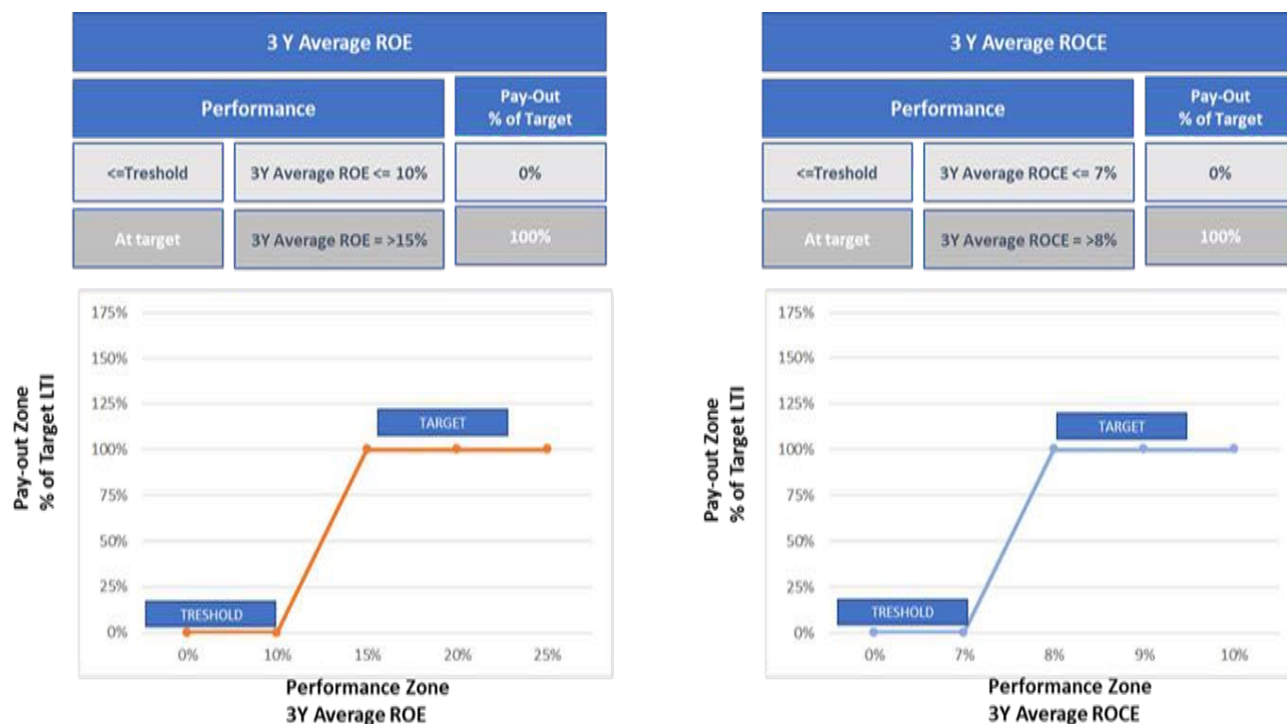
Bij het onvoorwaardelijk worden, zal de begunstigde de waarde van de dividenden met betrekking tot de afgelopen drie jaar niet ontvangen met betrekking tot de Performance Shares die onvoorwaardelijk zijn geworden.

Het onvoorwaardelijk worden van

De Performance Shares die in het kader van het Plan worden toegekend, zullen aan het einde van de Performantieperiode onvoorwaardelijk worden, onder voorbehoud en bij de realisatie van de Performance Conditions. Prestatieaandelen die niet onvoorwaardelijk worden, worden verbeurd en vervallen. Daarnaast zijn good leaver / bad leaver bepalingen van toepassing in geval van beëindiging van de managementdienstenovereenkomst afgesloten tussen het Lid van het Directiecomité en ImmoGroep tijdens de Prestatieperiode".

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 mei 2020 werd een nieuw Plan door de aandeelhouders goedgekeurd. In toepassing van dit "**Performance Share Plan 2020 - 2022**" worden jaarlijks, onder bepaalde voorwaarden, Performance Shares toegekend aan bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité. Deze "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 de driejaarlijkse gemiddelde Return On Capital Employed (ROCE).



Voor 2020 is de benedengrens van het driejaarsgemiddelde van het ROE is door de Raad van Bestuur vastgesteld op 10%, terwijl de bovengrens op 15% ligt.

Voor de gemiddelde ROCE over 3 jaar is de benedengrens door de Raad van Bestuur vastgesteld op 7%, terwijl de bovengrens is vastgesteld op 8%.

Er zou een toewijzing van Prestatieaandelen zijn voor elk van de jaren 2020 tot 2022 en het totale aantal aan te bieden Prestatieaandelen zou elk jaar worden vastgesteld door de Raad van Bestuur op voorstel van het Bezoldigingscomité. In het kader van dit Plan is voor de toewijzing voor 2020 een maximum totaal aantal van 3.872 aandelen voorgesteld, afhankelijk van het behalen van de 100% prestatiedoelstellingen, als volgt verdeeld:

Uitvoerend Voorzitter:	2.424 Prestatieaandelen.
Chief Financial Officer:	489 Prestatieaandelen.
Chief Investment Officer:	505 Prestatieaandelen.
Chief Operational Officer:	454 Prestatieaandelen.

De belangrijkste bepalingen van dit Performance Share Plan worden hieronder uiteengezet:

De Performance Shares aangeboden door voormeld plan, zijn gratis aangeboden en houden dezelfde rechten in als de bestaande aandelen. De objectieven worden jaarlijks vastgesteld door de Raad van Bestuur, in lijn met de strategie en het Remuneratiebeleid van de Vennootschap.

De precieze mate waarin de Performance Shares van de twee plannen 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 (voor het PSP 2017 - 2019); voor het PSP 2020 - 2022 werd dit % beperkt tot 100%;
- 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.

Ten slotte wordt 5% van het aanvullend LTI-plan van sommige Leden, dat gericht is op outperformance van het betrokken land, toegekend in de vorm van Aandelen. Deze Aandelen zullen 3 jaar na hun toekenning onvoorwaardelijk worden.

IV. Het gebruik van de mogelijkheid tot terugvordering

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, uitgezonderd in het hogervermeld Performance Share Plannen dewelke in een Claw Back-clausule voorzien. De Raad van Bestuur heeft 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 4 maart 2021 die de Jaarrekening per 31 december 2020 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van april 2021.

V. Informatie over de overeenstemming van de remuneratie met het Remuneratiebeleid en de wijze waarop de prestatiecriteria werden toegepast

A. Overeenstemming met het Remuneratiebeleid

Overeenkomstig Bepaling 7.8 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 wordt, teneinde de belangen van de Leden van het uitvoerend management af te stemmen op de doelstellingen van duurzame waardecreatie van Immobel, het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van de Leden van het Uitvoerend Comité gekoppeld aan de globale prestaties van Immobel en de individuele prestaties. Aldus wordt de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter, zoals hierboven in detail opgenomen) opgesplitst in een vast deel, een variabel deel STI ("Short Term Incentive") en, voor sommigen van hen, 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:
 - Blijk geven van ondernemerschap
 - Naleving van Immobel's governance en overeengekomen processen en procedures
 - Blijk geven van leiderschap in de manier van samenwerking met alle Immobel teams
- 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.

Zoals door de Raad van Bestuur besloten, op voorstel van het Bezoldigingscomité, bedraagt de verhouding voor sommige Leden van het Uitvoerend Comité, in vergelijking tot de variabele totale bezoldiging, 80 % voor de kwantitatieve aspecten en 20 % voor de kwalitatieve aspecten. Voor Managing Directors van een land is de verhouding 50 % - 50 %, met uitzondering van de Managing Director van Frankrijk die een weging van 20 % kwantitatief en 80 % kwalitatief heeft.

Wat het variabele deel van de Long Term Incentive (LTI) betreft, moet er een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds de Performance Action Plans van ImmoBel (2017 - 2019 en 2020 - 2022) en anderzijds een specifiek Long Term Incentive Plan voor de andere Leden.

Het PSP geeft bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité een incentive ingeval de doelstellingen inzake ROE en aandelenkoers (Plan 2017 – 2019) of inzake ROE en ROCE (Plan 2020 - 2022) worden bereikt.

Het tweede LTI-plan, dat meer in het bijzonder een stimulans biedt voor outperformance op land niveau, is gebaseerd op de outperformance van het ROE op nationaal niveau en wordt berekend op basis van de overschrijding van de nettowinst (boven het ROE-niveau van 15%). In dit LTI-plan wordt een deel van het bedrag onvoorwaardelijk en in contanten uitbetaald (95% over 2 jaar), terwijl de resterende 5% in aandelen wordt toegekend en binnen 3 jaar na toekenning onvoorwaardelijk wordt.

De Leden die een Groepfunctie uitoefenen zijn aandelen toegewezen in het PSP 2020 - 2022 Plan overeenkomstig een bepaald % van hun vast loon (25 % voor de Executive Chairman / CEO en 10% voor de andere Groupfuncties).

De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen “Short Term Incentive” te betalen aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de Raad van Bestuur van maart 2021 dewelke de Jaarrekening per 31 december 2020 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van april 2021.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2020 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2020, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, 8 % van de totale basisbezoldiging voor 2020 (met uitzondering van deze van de Uitvoerend Voorzitter/ CEO, zoals hierboven in detail opgenomen). Het variabele deel omvat het contractueel overeengekomen STI-bedrag en de verschuldigde bedragen in het kader van de prestatieaandelenplannen (zowel toegekend als onvoorwaardelijk geworden).

In overeenstemming met het Bezoldigingsbeleid bedraagt de opzegtermijn of -vergoeding verschuldigd door ImmoBel in geval van verbreking van de overeenkomsten met de Leden van het Uitvoerend Comité /Uitvoerend Bestuurder, wiens functies onder een statuut van zelfstandige worden uitgeoefend, 3 maanden. Uitzonderingen kunnen enkel worden toegekend na goedkeuring van de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité.

Voor diegenen die hun functie onder een statuut van bediende uitoefenen, zijn de wettelijke termijnen en modaliteiten van toepassing.

De ontslagperiode voor de Leden van het Executive Committee bedragen :

- Marnix Galle : 12 maanden
- Karel Breda : 6 maanden
- Filip Depaz : 3 maanden
- Alexis Prevot : 3 maanden
- Adel Yahia : 3 maanden.
- Fabien Acerbis : 3 maanden
- Olivier Bastin : overeenkomstig de bepalingen van de wet in Luxemburg.

B. Toepassing van de prestatiecriteria

Naam Bestuurder, positie	Omschrijving van de prestatiecriteria en type van de toepasbare bezoldiging	Relatief gewicht van de prestatiecriteria	Informatie over de prestatiedoelen		Gemeten prestatie (a) en effectief resultaat van de toekenning (b)
			Prestatiedoel/ minimumgrens (a) en overeenkomstige toekenning (b)	Prestatiedoel/ maximumgrens (a) en overeenkomstige toekenning (b)	
A ³ MANAGEMENT bv, Uitvoerend Voorzitter	Rentabiliteit van het Eigen Vermogen – var. kwantitatieve bezoldiging	80%	(a) ROE de 15% (b) 256.000 EUR	(a) - (b) -	(a) (b) 0 wegens Covid
	Ontwikkeling van de activiteit in alle entiteiten	10%	(a) (b) 32.000 EUR	(a) - (b)	(a) (b) 0 wegens Covid
	Oprichting van een sterk directieteam (ExCo)	10%	(a) (b) 32.000 EUR	(a) (b)	(a) (b) verzaking wegens Covid
Andere Leden van het Uitvoerend Comité	Kwantitatieve criteria	Afhankelijk van de functie binnen Uitvoerend Comité	(a) ROE van 10% (b) 0 EUR	(a) ROE van 15% (b) 478.000 EUR	(a) onder 10% (b) 0 EUR, verzaking wegens Covid
	Diverse kwalitatieve criteria (algemene en individuele)	Afhankelijk van de functie binnen Uitvoerend Comité	(a) / (b) /	(a) / (b) 412.000 EUR	(a) individuele scores per lid (b) 172.000 EUR

VI. Eventuele afwijkingen

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2020 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2020, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, 8 % van de totale basisbezoldiging voor 2020 (met uitzondering van deze van de Uitvoerend Voorzitter).

De variabele bezoldiging van de uitvoerend voorzitter en van andere Leden van het uitvoerend comité bedraagt minder dan 25 % van hun respectieve jaarlijkse bezoldiging. Ingevolge de buitengewone algemene vergadering van 17 november 2016 werd uitdrukkelijk voorzien in de statuten, dat de Vennootschap kan afwijken van de bepalingen van artikels 7:91 alinea 1 en 2 alsook 7:121 laatste alinea WVV) voor ieder persoon die valt binnen het toepassingsgebied van deze bepalingen.

In 2020 zijn er geen afwijkingen geweest van het Remuneratiebeleid of van de procedure voor de uitvoering ervan, met uitzondering van het vrijwillig afstand doen van de variabele STI vergoeding (met uitzondering van één Lid).

VII. Verandering in de remuneratie in vergelijking tot de prestaties van de Vennootschap

Jaarlijkse verandering	2019	2020	2020 vs. 2019	Inlichtingen m.b.t. verslagjaar
A ³ MANAGEMENT bv ⁸ Uitvoerend Voorzitter			+157.500	Met ingang van 01/07/2019 is Marnix Galle tevens CEO van de Vennootschap geworden, naast zijn rol als Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur.
ADL CommV ⁹ Niet-uitvoerend	34.175	25.475	-8.700	Vermindering van de aanwezigheidsvergoeding wegens het beperktere aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
PIERRE NOTHOMB srl ¹⁰ Niet-uitvoerend	43.175	35.875	-7.850	Vermindering van de aanwezigheidsvergoeding wegens het beperktere aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
A.V.O.-MANAGEMENT bv ¹¹ Niet-uitvoerend	35.525	26.600	-8.925	Vermindering van de aanwezigheidsvergoeding wegens het beperktere aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Karin KOKS-van der SLUIJS Niet-uitvoerend	46.550	30.800	-15.750	Vermindering van de aanwezigheidsvergoeding wegens het beperktere aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
M.J.S. CONSULTING bv ¹² Niet-uitvoerend	29.750	28.700	-1.050	Vermindering van de aanwezigheidsvergoeding wegens het beperktere aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
LSIM sa ¹³ Niet-uitvoerend	23.450	20.300	-3.150	Vermindering van de aanwezigheidsvergoeding wegens het beperktere aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Totale remuneratie aan de Bestuurders toegekend	-212.625	-167.750	-44.875	
Gemiddelde remuneratie per medewerker (totale kost) ¹⁴	- ¹⁴	126.452		
Prestatie van de Vennootschap				
EBITDA	132 MEUR	59 MEUR	-73 MEUR	
Netto winst	101,4 MEUR	32,5 MEUR	-69,9 MEUR	

⁸ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marnix GALLE.

⁹ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Astrid DE LATHAUWER.

¹⁰ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Pierre NOTHOMB.

¹¹ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Annick van OVERSTRAETEN.

¹² Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Michèle SIOEN.

¹³ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

¹⁴ Het gemiddelde salaris van de medewerkers, door de Groep heen, wordt gerapporteerd vanaf 2020.

VIII. De ratio tussen de hoogste remuneratie en de laagste verloning

De verhouding tussen de hoogste en de laagste bezoldiging, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, binnen de Immobel-groep bedraagt 14,7 in 2020. Deze informatie geldt voor alle entiteiten van de Groep op alle locaties (België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen en Spanje).

IX. Informatie over de stemming van de Aandeelhouders

Immobel dient in het verslag uit te leggen hoe rekening is gehouden met de raadgevende stemming over het vorige Remuneratieverslag dat door de laatste Algemene Vergadering is aangenomen.

Volledigheidshalve wordt aan de aandeelhouders uitdrukkelijk vermeld dat de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (die 61,19% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigde) op 28 mei 2020 het laatste Remuneratieverslag (inclusief het Remuneratiebeleid) heeft goedgekeurd met 5.902.716 stemmen "voor", 199.150 stemmen "tegen" en 15.350 onthoudingen.

* * *

Derhalve vragen wij u om de inhoud van het huidige Remuneratieverslag over boekjaar 2020 te willen goedkeuren.

* * *

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 4 maart 2021.

ADL CommV
Voorzitter van het Bezoldigingscomité
(vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer)

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

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

I.	GECONSOLIDEERDE STATEN.....	121
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR).....	121
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR).....	122
C.	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR).....	123
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR).....	124
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN	125
1)	ALGEMENE INFORMATIE.....	125
2)	IFRS-CONFORMITEITSVERKLARING.....	125
3)	OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN.....	126
4)	CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN	127
5)	VREEMDE MUNTEN.....	128
6)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA.....	128
7)	GOODWILL.....	128
8)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	128
9)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	129
10)	LEASECONTRACTEN	129
11)	FINANCIËLE INSTRUMENTEN	130
12)	VOORRADEN.....	132
13)	VOORZIENINGEN	132
14)	PERSONEELSBELONINGEN	132
15)	INVESTERINGSSUBSIDIES	133
16)	OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN	133
17)	WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA.....	134
18)	BELASTINGEN.....	134
19)	BEEÏNDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN	134
20)	VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN	134
21)	GEZAMENLIJKE ACTIVITEITEN	136
22)	SECTORIËLE INFORMATIE	136
F.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR).....	137
1)	SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR	137
2)	OMZET	139
3)	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	141
4)	KOSTPRIJS VAN DE OMZET	141
5)	KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE	141
6)	ADMINISTRATIEKOSTEN	141
7)	WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	142
8)	JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	142
9)	FINANCIEEL RESULTAAT	143
10)	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT	143
11)	RESULTAAT PER AANDEEL.....	144
12)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA.....	144

13)	GOODWILL	144
14)	MATERIËLE VASTE ACTIVA	145
15)	ACTIVA OPGENOMEN ALS GEBRUIKSRECHT	146
16)	VASTGOEDBELEGGINGEN	146
17)	DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	147
18)	OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	153
19)	UITGESTELDE BELASTINGEN	153
20)	OVERIGE VASTE ACTIVA	154
21)	VOORRADEN	154
22)	HANDELSVORDERINGEN	155
23)	CONTRACTACTIVA	155
24)	OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	156
25)	INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD	156
26)	EIGEN VERMOGEN	159
27)	PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN	160
28)	VOORZIENINGEN	161
29)	HANDELSCHULDEN	161
30)	CONTRACTVERPLICHTINGEN	161
31)	OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	162
32)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	162
33)	WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	162
34)	INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN	163
35)	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	163
36)	ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL	164
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	168
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	169
II.	STATUTAIRE JAARREKENING	176
A.	FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	176
B.	RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	177
C.	RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	177
D.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	178

I. GECONSOLIDEERDE STATEN

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

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		375 390	419 547
Omzet	2	364 479	408 784
Overige bedrijfsopbrengsten	3	10 911	10 763
BEDRIJFSKOSTEN		-333 526	-327 192
Kostprijs van de omzet	4	-300 766	-291 027
Kosten voor commercialisatie	5	-1 702	-3 160
Administratiekosten	6	-31 057	-33 005
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		133	19 618
Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	7	133	19 618
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		7 994	4 985
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	7 994	4 985
BEDRIJFSRESULTAAT		49 991	116 958
Renteopbrengsten		5 773	3 240
Rentelasten		-11 859	-7 524
Overige financiële opbrengsten		1 440	738
Overige financiële kosten		-2 649	-1 782
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-7 295	-5 328
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		42 696	111 630
Belastingen	10	-8 650	-9 390
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		34 047	102 240
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Aandeel van de minderheidsbelangen		775	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		33 272	102 436
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		2 282	
Omrekeningsverschillen		2 282	
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	201	- 1
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	201	- 1
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		2 483	- 1
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		36 530	102 239
Aandeel van de minderheidsbelangen		964	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		35 566	102 435
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,58	11,66
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,82	11,66
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,58	11,65
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,82	11,65

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

ACTIVA	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA		448 370	213 311
Immateriële vaste activa	12	582	543
Goodwill	13	43 789	43 789
Materiële vaste activa	14	1 388	983
Activa opgenomen als gebruiksrecht	15	4 390	6 441
Vastgoedbeleggingen	16	197 149	81 123
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	106 195	55 899
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	76 644	9 492
Overige financiële vaste activa	18	175	4 920
Uitgestelde belastingvorderingen	19	16 369	6 374
Overige vaste activa	20	1 689	3 747
VLOTTENDE ACTIVA		982 768	1 087 903
Vorraden	21	683 121	694 580
Handelsvorderingen	22	33 168	72 516
Contractactiva	23	57 251	42 228
Fiscale vorderingen		3 450	2 703
Overige vlottende activa	24	37 269	41 937
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		20 399	77 743
Overige financiële vlottende activa		49	50
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	148 059	156 146
TOTAAL ACTIVA		1 431 137	1 301 214

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	494 490	428 162
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		491 922	426 151
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		392 143	328 693
Reserves		2 524	202
MINDERHEIDSBELANGEN		2 568	2 011
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		609 602	523 379
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	603	633
Uitgestelde belastingschulden	19	37 301	15 447
Financiële schulden	25	571 139	507 008
Afgeleide financiële instrumenten	25	560	291
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		327 045	349 673
Voorzieningen	28	2 114	3 882
Financiële schulden	25	180 810	200 063
Handelsschulden	29	60 927	59 564
Contract verplichtingen	30	3 896	5 690
Fiscale schulden		7 110	1 354
Overige kortlopende verplichtingen	31	72 188	79 120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 431 137	1 301 214

C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
Bedrijfsopbrengsten		375 390	419 547
Bedrijfskosten		-333 526	-327 192
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		3 684	5 788
Wijziging van voorzieningen		-1 198	1 839
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		10 533	2 630
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17		66
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde onderneming		17 113	23 608
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde onderne		-70 095	-41 775
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		1 901	84 511
Schommeling van het bedrijfskapitaal	33	-80 846	-210 565
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-78 945	-126 054
Betaalde rente	9	-18 936	-12 539
Ontvangen rente		5 773	3 240
Overige financieringskasstromen		- 552	-2 534
Betaalde belastingen	10	-6 011	-10 606
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-98 671	-148 493
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 878	-5 837
Aanschaffingen van verbonden ondernemingen	13		-67 019
Verkoop van verbonden ondernemingen	7	9 792	28 508
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		8 914	-44 348
Nieuwe leningen		151 931	291 307
Terugbetaling leningen		-100 881	-91 965
Verkoop van eigen aandelen		57 600	
Betaalde bruto dividenden		-26 981	-21 241
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		81 669	178 101
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-8 088	-14 740
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		156 146	170 886
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		148 058	156 146

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 gewoonlijk rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk "Bedrijfsopbrengsten / Bedrijfskosten en Schommeling van het bedrijfskapitaal".

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	RESERVES IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN-BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2020									
Situatie op 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175		426 151	2 011	428 162
Zonder eigen aandelen	97 256	258 344	124 869	55	175		480 699	2 011	482 710
Eigen aandelen			-54 548				-54 548		-54 548
Globaal resultaat van het boekjaar		33 272					33 272	775	34 047
Andere elementen van het globaal resultaat				2 092	202		2 294	189	2 483
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigden		-26 551					-26 551	- 430	-26 981
Cash flow hedging						- 560	- 560		- 560
Wijzigingen in de consolidatiekring		- 23					- 23	23	
Transacties op eigen aandelen		16 216	41 384				57 600		57 600
Overige wijzigingen		- 261					- 261		- 261
Schommelingen van het boekjaar		22 653	41 384	2 092	202	- 560	65 771	557	66 328
Situatie op 31-12-2020	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Zonder eigen aandelen	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Eigen aandelen			-13 164				-13 164		-13 164

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVES IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKEN-BAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2019									
Situatie op 01-01-2019	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
Globaal resultaat van het boekjaar		102 436					102 436	- 196	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat					- 1		- 1		- 1
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigden		-21 241					-21 241		-21 241
Wijzigingen in de consolidatiekring								2 091	2 091
Overige wijzigingen		- 38	361				323		323
Schommelingen van het boekjaar		81 157	361		- 1		81 517	1 895	83 412
Situatie op 31-12-2019	97 256	258 344	70 321	55	175		426 151	2 011	428 162
Zonder eigen aandelen	97 256	258 344	124 869	55	175		480 699	2 011	482 710
Eigen aandelen			-54 548				-54 548		-54 548

De Raad van Bestuur van 4 maart 2021 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 2,77 EUR per aandeel (exclusief 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 2020.

Op 31 december 2020 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.

De omrekeningsverschillen hebben betrekking op Poolse entiteiten waarvan de functionele valuta de zloty is.

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-CONFORMITEITSVERKLARING

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 4 maart 2021 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 2019.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2020

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentierentevoeten
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden

Hoewel de lijst met nieuwe standaarden hieronder wordt gegeven, zullen niet al deze nieuwe standaarden een impact hebben op deze jaarrekening.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2020

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2020 niet verplicht is:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen aan van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 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. De Groep verwacht geen wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.

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 enkele financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde, zoals uitgelegd in de onderstaande boekhoudkundige regels.

CONTINUITEITSBEGINSEL

Rekening houdend met de impact van Covid-19 op de economische omstandigheden en op de huidige financiële prestaties van de vennootschap, heeft de raad van bestuur op 4 maart 2021 het continuïteitsbeginsel van de vennootschap opnieuw beoordeeld op basis van het FY 2021 budget.

In deze context van crisis heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan een adequate afspiegeling van de huidige en verwachte impact van de COVID-19-situatie op de financiële positie, prestaties en kasstromen van de onderneming, waarbij de IFRS-boekhoudbeginselen op consistente wijze worden toegepast.

- Algemene bedrijfsprestaties

Covid-19 heeft momenteel nog steeds een impact op de activiteiten van het bedrijf en op de sector als geheel, voornamelijk met betrekking tot het bekomen van vergunningen en voor de commerciële activiteiten met betrekking tot kantoren.

- Bijzondere waardeverminderingverliezen op niet-financiële activa

Gezien de COVID-19-pandemie heeft de Groep becijferd of haar niet-financiële activa, met name goodwill die uit de overname Nafilyan & Partners zijn voortgekomen, kunnen worden aangetast. De Groep heeft een analyse uitgevoerd van indicatoren van potentiële bijzondere waardeverminderingen, overeenkomstig de bepalingen van IAS 36 – Bijzondere waardevermindering van activa.

De vertraging van de verkoop, ook geconstateerd in Frankrijk, werd door het management in de context van COVID-19 als een trigger event beschouwd. Op basis van het herziene bedrijfsplan is een bijzondere waardeverminderingstest uitgevoerd, waarbij per 31 december 2020 geen bijzonder risico werd vastgesteld – zie nota 13.

- Waardering van financiële activa en verwachte kredietverliezen

De COVID-19-crisis leidt tot een potentieel verhoogd kredietrisico en kan derhalve van invloed zijn op het bedrag van de bijzondere waardeverminderingverliezen die moeten worden opgenomen in verband met verwachte kredietverliezen. De Groep heeft daarom de betalingsontvangsten en het tegenpartijrisico nauwlettend opgevolgd, hierbij werd geen significante verslechtering vastgesteld. Het effect van “expected credit losses” (ECL) blijft immaterieel, vooral omdat een fysiek actief in de meeste gevallen als een onderpand (garantie) in de beoordeling kan worden beschouwd.

Met betrekking tot de voorraden (te ontwikkelen projecten) zijn de veronderstellingen die worden gebruikt om de terugwinbaarheid van het in ontwikkeling zijnde project te beoordelen, consequent herzien en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens, zonder significante gevolgen. Per 31 december 2020 zijn er geen bijzondere waardeverminderingen vastgesteld.

- Financiële risico's (financiering, liquiditeit, naleving van de financiële ratio)

De financiële risico's zijn nauwlettend in de gaten gehouden.

Als buffer tegenover deze specifieke marktomstandigheden, beschikt het bedrijf eind december 2020 over een cash positie van 148 miljoen euro, beschikbare bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en een aanzienlijke speelruimte voor zijn belangrijkste covenanten.

Het liquiditeitsrisico en de trends in de rente- en wisselkoersmarkten zijn herzien en de bijbehorende informatie is bijgewerkt op basis van de gegevens die beschikbaar zijn op 31 december 2020 – zie nota 25.

- Uitgestelde belastingvorderingen

De uitgestelde posities van Immobel werden herzien om hun terugvordering te verzekeren door middel van toekomstige belastbare inkomsten. De groep heeft ook toezicht gehouden op wijzigingen in de wetgeving, herzieningen van de belastingtarieven en andere belastingmaatregelen die naar aanleiding van de crisis zijn genomen.

De onderneming heeft geen significante impact van de COVID-19-crisis op de geschatte toekomstige belastbare winst vastgesteld.

- Provisies

De groep is nagegaan of de huidige verplichtingen aanleiding zouden kunnen geven tot de erkenning van provisies, waarbij geen specifiek risico werd vastgesteld.

- Prestatie-indicatoren en presentatie van COVID-19-effecten in de winst- en verliesrekening

De financiële gevolgen van de crisis waren vrij beperkt, behalve in termen van het tempo van de verkoop, die vertraagde, en de voortgang op bouwerven. De Groep heeft haar prestatie-indicatoren niet aangepast, noch nieuwe indicatoren opgenomen om de effecten van COVID-19 te beschrijven.

- Toepassing van steunmaatregelen

In België, maar ook in andere landen, maakte de Groep gebruik van tijdelijke werkloosheidsregelingen van de overheid en stelde zij de uitbetaling van bepaalde fiscale schulden uit, die allemaal per 30 juni 2020 werden betaald.

- Latere gebeurtenissen

Gezien de onzekerheden in verband met de gezondheidscrisis en de voortdurend veranderende omgeving, heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan in de periode van 31 december 2020 tot de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur – zie nota 32.

- Continuïteitbeginsel

Actuals met betrekking tot 2020 tonen aan dat de crisis de financiële resultaten van Immobel in mindere mate beïnvloedt dan in de stress case die het management in april 2020 heeft ontwikkeld. Op basis van het FY 2021 budget heeft het management de veronderstelling van going concern van de onderneming opnieuw beoordeeld en bevestigd dat deze van toepassing blijft.

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 geassocieerde 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 GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Een geassocieerde 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 geassocieerde 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 wordt gemeten als het meerdere van de som van de overgedragen vergoeding, het bedrag van eventuele minderheidsbelangen in de overgenomen partij en de reële waarde van het eerder gehouden aandelenbelang van de overnemende partij in de overgenomen partij (indien aanwezig) over het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen entiteit op de overnamedatum. 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.

Goodwill die voortvloeit uit de acquisitie van een joint venture of een geassocieerde onderneming wordt opgenomen in de boekwaarde van de deelneming in de joint venture of 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 joint venture of een geassocieerde 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 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

OMEREKENING 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) GOODWILL

Goodwill wordt aanvankelijk erkend en gewaardeerd zoals hierboven uiteengezet.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar wordt minstens jaarlijks beoordeeld op bijzondere waardevermindering.

Voor het testen op bijzondere waardeverminderingen wordt goodwill toegewezen aan elk van de kasstroomgenererende eenheden van de Groep (of groepen van kasstroomgenererende eenheden) die naar verwachting zullen profiteren van de synergieën van de combinatie. Kasstroomgenererende eenheden waaraan goodwill is toegewezen, worden jaarlijks getest op bijzondere waardeverminderingen, of vaker wanneer er aanwijzingen zijn dat de eenheid mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid lager is dan de boekwaarde van de eenheid, wordt het bijzonder waardeverminderingverlies eerst toegerekend om de boekwaarde van eventuele goodwill die aan de eenheid is toegewezen te verminderen en vervolgens aan de andere activa van de eenheid naar rato op basis van de boekwaarde van elk actief in de eenheid. Een bijzonder waardeverminderingverlies dat voor goodwill is opgenomen, wordt in een volgende periode niet teruggenomen.

Bij verkoop van een kasstroomgenererende eenheid wordt het toerekenbare bedrag aan goodwill meegenomen in de bepaling van de winst of het verlies bij verkoop.

8) 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 onbepaald 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.

9) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van de kostprijs in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen onroerend goed (grond en / of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) die door de Groep worden gehouden om huurgeld te ontvangen en / of waarde te creëren voor onroerend goed in plaats van 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 afgeschreven 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.

10) LEASECONTRACTEN

ALS LESSEE

De Groep beoordeelt of een contract een leaseovereenkomst is of bevat, bij aanvang van het contract. Voor alle leaseovereenkomsten waarbij de Groep de lessee is, zal een leaseverplichting (dwz een verplichting om leasebetalingen uit te voeren) worden opgenomen, evenals een gebruiksrechtactief (dwz een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief gedurende de leasetermijn te gebruiken), behalve voor kortlopende leases (gedefinieerd als leases met een leasetermijn van 12 maanden of minder) en leases van lage waarde activa (zoals tablets en pc's, kleine kantooruitrusting en telefoons). Voor deze leaseovereenkomsten neemt de Groep de leasebetalingen op lineaire basis over de looptijd van de leaseovereenkomst op als operationele kosten, tenzij een andere systematische basis meer representatief is voor het tijdschema waarin de economische voordelen van de geleasede activa worden verbruikt.

De geleasede activa van de Groep hebben voornamelijk betrekking op gebouwen en transportmiddelen. De gebruiksrechten activa worden afzonderlijk gepresenteerd in de geconsolideerde balans en de leaseverplichtingen worden gepresenteerd als onderdeel van de financiële schuld.

Het gebruiksrecht wordt in eerste instantie gewaardeerd tegen het bedrag van de leaseverplichting vermeerderd met de initiële directe kosten die door de lessee zijn gemaakt. Aanpassingen kunnen ook nodig zijn voor huurincentives, betalingen bij of voor aanvangs- en herstelverplichtingen of iets soortgelijks.

Na aanvang van de lease wordt het gebruiksrecht gewaardeerd aan de hand van een kostenmodel.

Onder het kostenmodel wordt een gebruiksrecht gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Gebruiksrechten op activa worden afgeschreven over de kortere periode tussen de leaseperiode en de gebruiksduur van het onderliggende actief. Indien een leaseovereenkomst het eigendom van het onderliggende actief overdraagt of als de kostprijs van het gebruiksrecht weerspiegelt dat de Groep een aankoopoptie verwacht uit te oefenen, wordt het gerelateerde gebruiksrecht afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief. De afschrijving start op de ingangsdatum van de leaseovereenkomst.

De Groep past IAS 36 toe om te bepalen of een gebruiksrechtactief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan en neemt alle geïdentificeerde bijzondere waardeverminderingen op zoals beschreven in sectie 17 hieronder.

De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de geactualiseerde waarde van de over de leasetermijn te betalen leasebetalingen, contant gemaakt tegen het impliciete tarief in de leaseovereenkomst, indien dat gemakkelijk kan worden bepaald. Als dat tarief niet gemakkelijk kan worden bepaald, gebruikt de Groep haar incrementele debetrentevoet.

De leaseverplichting wordt vervolgens herzien om wijzigingen in:

- de leaseperiode (gebruikmakend van een herzien discontopercentage);
- de beoordeling van een aankoopoptie (gebruikmakend van een herzien discontopercentage);
- de bedragen die naar verwachting verschuldigd zullen zijn onder restwaardegaranties (gebruikmakend van een ongewijzigd discontopercentage); of
- toekomstige leasebetalingen als gevolg van een wijziging in een index of een tarief dat wordt gebruikt om die betalingen te bepalen (gebruikmakend van een ongewijzigd discontopercentage).

De herwaarderingen worden behandeld als aanpassingen aan het gebruiksrechtactief.

ALS LESSOR

De Groep sluit als verhuurder huurovereenkomsten met betrekking tot haar vastgoedbeleggingen. Deze hebben voornamelijk betrekking op gebouwen die zijn aangekocht om te worden herontwikkeld en die worden gehuurd tot het begin van de ontwikkeling. Deze contracten zijn geclassificeerd als operationele leases.

Huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair verantwoord over de looptijd van de desbetreffende leaseovereenkomst. De initiële directe kosten die worden gemaakt bij het onderhandelen over en het afsluiten van een operationele lease worden toegevoegd aan de boekwaarde van het geleasede actief en worden lineair over de leaseperiode verantwoord.

11) 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

De Groep heeft ervoor gekozen om de hedge accounting-vereisten van IFRS 9 Financiële instrumenten toe te passen wanneer het hedging instrument en het hedged item overeenkomen op basis van de effectiviteit van de hedge.

Het effectieve deel van de veranderingen in de fair value van derivaten en andere kwalificerende hedging instrumenten die kwalificeren als cash flow hedges, wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten enerzijds en in reserve voor cash flow hedging anderzijds. De winst of het verlies met betrekking tot het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen in de post 'overige winsten en verliezen'.

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) contractactiva; 4) 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 geassocieerd 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.

12) 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 activatering van de financieringskosten wordt stopgezet zodra het project te koop staat.

13) 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 waarschijnlijkheid verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

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

Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.

14) 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 vertegenwoordigt 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.

15) 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.

16) 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, Frankrijk en Duitsland) 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, Frankrijk en Duitsland)

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 (IFRS 15). In andere omstandigheden wordt IFRS 10 toegepast.

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: in overeenstemming met IFRS 11, als een 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 activiteiten: in overeenstemming met IFRS 11, in het geval van een partnerschap waarin de partijen die de gezamenlijke zeggenschap hebben rechten hebben op de activa en verplichtingen voor de passiva, erkent IMMOBEL de activa, passiva en resultaten a rato van haar aandeel.

Wanneer de groep de controle over een dochteronderneming verliest die geen bedrijfsactiviteit bevat zoals gedefinieerd in IFRS 3 en een investering behoudt (gedeeltelijke verkoop van een bedrijf dat aan een project is toegewijd), wordt de transactie behandeld als

een transactie tussen een investeerder en een joint venture of een geassocieerde onderneming en de winst of het verlies wordt slechts opgenomen a rato van de deelneming van de niet-verbonden investeerder in de joint venture of geassocieerde onderneming.

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 uitgevoerd worden. 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.

17) 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 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 vóór 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.

18) 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.

19) 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.

20) 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.

De goodwill wordt niet afgeschreven, maar wordt minstens jaarlijks getest op bijzondere waardevermindering, of vaker wanneer er een indicatie is dat een of meer kasstroomgenererende eenheid (eenheden) waaraan de goodwill is toegewezen, een bijzondere waardevermindering kan hebben ondergaan.

In het kader van de impairment testing 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 gebeurt 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 marktcondities. 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.

De inkomsten uit de verkoop van een project worden 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.

Eind december 2019 werd IMMOBEL op de hoogte gebracht van twee beslissingen van de Belgische Raad van State in een legacy-dossier met betrekking tot de aankoop van gronden in 2007 van de Vrije Universiteit Brussel. Een joint venture tussen IMMOBEL en haar partner, Thomas & Piron, heeft in 2014 alle benodigde bouwvergunningen verkregen voor de ontwikkeling van een woonproject op het desbetreffende perceel. De besluiten van de Raad van State van eind 2019 leiden echter tot nietigverklaring van de bouwvergunningen die in 2014 zijn verkregen als gevolg van een ontbrekende procedurele vereiste op het moment van aankoop van de grond van de Vrije Universiteit Brussel in 2007. De kopers van de betreffende appartementseenheden werden naar behoren geïnformeerd over de hangende juridische procedure voor de Raad van State op het moment van aankoop van hun eenheid en hun koopakte voorziet in het recht om onder bepaalde omstandigheden een gerechtelijke ontbinding van de verkoop van hun eenheid aan te vragen, inclusief in het geval van een voortijdige regularisatie van de desbetreffende bouwvergunningen. De ontbrekende procedurele vereiste komt in aanmerking voor regularisatie en op de datum hiervan verwachten IMMOBEL en haar partner Thomas & Piron dat de financiële gevolgen van een dergelijk herroepingsrecht geen materiële gevolgen zullen hebben voor de financiële positie van de joint venture-partners.

Voor zover de bestuurders weten, zijn er geen omstandigheden die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de onderneming. Met betrekking tot de impact van Covid-19 op de economische situatie en de financiële prestaties van de onderneming, beoordeelt de raad van bestuur voortdurend de continuïteitsveronderstelling van de onderneming op basis van het FY 2021 budget.

21) GEZAMENLIJKE ACTIVITEITEN

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

Als gevolg hiervan worden de activa, passiva, inkomsten en uitgaven van de tijdelijke ondernemingen opgenomen in de jaarrekening van de Groep onder elke relevante rubriek van de balans en van de winst-en-verliesrekening in verhouding tot het aandeel van de Groep in de tijdelijke onderneming.

22) SECTORIËLE 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. In dit kader heeft het management ervoor gekozen om de bedrijfsresultaten per land op te volgen.

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 die door de Raad van Bestuur en het Management worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen, zijnde de geografische segmenten (per land). De keuze van het management om zich te concentreren op het geografische segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten wordt ingegeven door de nieuwe investeringen of projecten in verschillende nieuwe landen, waardoor dit criterium relevanter werd voor de follow-up van de activiteiten en de organisatie van de groep beter weerspiegelde.

De kernactiviteit van de groep, vastgoedontwikkeling, wordt uitgevoerd in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen en Spanje.

De verdeling per omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

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.

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS 11 standaard toe. Deze standaard wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de netto-winst en het eigen vermogen van de Groep te wijzigen.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten opgesteld volgens de proportionele 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:

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE STATEN

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31/12/2020	31/12/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	431 153	486 298
Omzet	413 751	470 626
Overige bedrijfsopbrengsten	17 402	15 672
BEDRIJFSKOSTEN	-378 746	-379 551
Kostprijs van de omzet	-341 373	-340 310
Kosten voor commercialisatie	-2 410	-3 253
Administratiekosten	-34 964	-35 988
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	133	19 618
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	133	19 618
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	90	-2 563
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	90	-2 563
BEDRIJFSRESULTAAT	52 630	123 802
Renteopbrengsten	4 810	2 374
Rentelasten	-12 587	-9 394
Overige financiële opbrengsten / kosten	- 973	- 949
FINANCIEEL RESULTAAT	-8 750	-7 969
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	43 880	115 833
Belastingen	-10 587	-13 482
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	33 293	102 351
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	33 293	102 351
Aandeel van de minderheidsbelangen	21	- 85
AANDEEL VAN IMMOBEL	33 272	102 436

	OMZET 31/12/2020	BEDRIJFS- RESULTAAT 31/12/2020	OMZET 31/12/2019	BEDRIJFS- RESULTAAT 31/12/2019
België	240 913	43 456	174 657	57 603
Luxemburg	44 773	11 106	204 734	65 216
Frankrijk	64 057	-8 686	70 263	- 162
Duitsland	35 010	5 375	17 171	2 506
Polen	28 999	1 379	3 801	-1 361
Spanje				
TOTAAL GECONSOLIDEERD	413 751	52 630	470 626	123 802

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA	420 271	252 412
Immateriële en materiële vaste activa	2 021	1 526
Goodwill	43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht	4 390	6 441
Vastgoedbeleggingen	294 494	179 597
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen	46 945	3 740
Uitgestelde belastingvorderingen	19 813	8 321
Overige vaste activa	8 819	8 998
VLOTTENDE ACTIVA	1 356 329	1 279 702
Voorraden	997 161	860 718
Handelsvorderingen	39 327	80 498
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	145 363	160 521
Geldmiddelen en kasequivalenten	174 478	177 965
TOTAAL ACTIVA	1 776 600	1 532 114
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	492 907	426 182
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	731 077	642 663
Financiële schulden	685 169	625 530
Uitgestelde belastingschulden	44 745	16 209
Overige langlopende verplichtingen	1 163	924
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	552 616	463 269
Financiële schulden	291 112	219 978
Handelsschulden	83 177	75 884
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	178 327	167 407
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 776 600	1 532 114

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	209 336	878 317		1 087 653
Luxemburg	43 866	244 031		287 897
Frankrijk	91 536	22 737		114 273
Duitsland	1	42 286		42 287
Polen	10	10 888		10 898
Spanje	51	26 856		26 907
Niet-toegewezen elementen ¹			206 685	206 685
TOTAAL ACTIVA	344 800	1 225 115	206 685	1 776 600

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	845 990		845 990
Luxemburg	184 339		184 339
Frankrijk	96 596		96 596
Duitsland	39 789		39 789
Polen	32 694		32 694
Spanje	24 778		24 778
Niet-toegewezen elementen ¹		59 507	59 507
TOTAAL PASSIVA	1 224 186	59 507	1 283 693

(1) Niet-toegewezen elementen: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Overige financiële vaste activa - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Overige financiële vlottende activa - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Pensioenen en soortgelijke verplichtingen - Voorzieningen - Uitgestelde belastingverplichtingen - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten.

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	31/12/2020	31/12/2019
België	761 788	631 718
Luxemburg	245 067	175 562
Frankrijk	139 603	117 458
Duitsland	61 875	54 955
Polen	49 367	56 925
Spanje	33 955	3 697
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	1 291 655	1 040 315

SAMENVATTING

	31/12/2020		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	413 751	-49 272	364 479
Bedrijfsresultaat	52 630	- 2 639	49 991
Balanstotaal	1 776 600	- 345 463	1 431 137

Voor de sectoriële informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele consolidatiemethode. De aanpassingen hebben betrekking op de toepassing van IFRS 11. Hierbij worden de joint ventures geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode.

2) OMZET

De Groep genereert haar inkomsten via commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten in de volgende hoofdkomstencategorieën:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2020
België	100 243	97 330	19 668	217 241
Luxemburg	1 415	25 491		26 906
Frankrijk	625	55 431		56 056
Duitsland		35 010		35 010
Polen	562	28 704		29 266
Totaal	102 846	241 965	19 668	364 479

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2019
België	6 519	100 559	37 908	144 986
Luxemburg	137 051	37 648		174 699
Frankrijk		68 243		68 243
Duitsland		17 171		17 171
Polen	3 585	100		3 685
Totaal	147 155	223 721	37 908	408 784

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

De projecten Mobius I, Vaartkom, Parc Seny, O'sea dragen bij tot de omzet in België.

Vanuit internationaal oogpunt hebben ook de projecten Infinity in Luxemburg, Granaria in Polen en Eden Tower Frankfurt in Duitsland 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 omzeterkenning 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 2020 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 / Frankrijk / Duitsland : 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 verkochte eenheid afgeleverd is).

VERKADELINGEN

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	31/12/2020
KANTOREN	102 846		102 846
RESIDENTIEEL	28 704	213 261	241 965
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		213 261	213 261
Wooneenheid van een project - Andere	28 704		28 704
VERKADELING	19 668		19 668
TOTAAL OMZET	151 218	213 261	364 479

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2019
KANTOREN	147 155		147 155
RESIDENTIEEL	100	223 621	223 721
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		223 621	223 621
Wooneenheid van een project - Andere	100		100
VERKADELING	37 908		37 908
TOTAAL OMZET	185 163	223 621	408 784

De omzet relatief aan de ongerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen op 31 december 2020 bedraagt EUR 57,6 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.

	31/12/2020	31/12/2019
KANTOREN		
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen	10 618	143 603
RESIDENTIEEL		
Bouw van verkochte eenheden	46 942	70 127
VERKADELING		
TOTAAL	57 560	213 730

Het management schat dat 83% van de toegewezen prijs van de openstaande prestatieverplichtingen op 31 december 2020 zal erkend worden als inkomen in de loop van boekjaar 2021.

3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31/12/2020	31/12/2019
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling	5 031	6 832
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	5 879	3 931
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	10 911	10 763

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

4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET

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

	31/12/2020	31/12/2019
België	-171 341	-103 156
Luxemburg	-19 569	-103 534
Frankrijk	-53 899	-65 622
Duitsland	-28 873	-14 112
Polen	-27 084	-4 603
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-300 766	-291 027

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 "Vorraden".

De kosten voor commercialisatie kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	31/12/2020	31/12/2019
België	- 599	-1 396
Frankrijk	-1 104	-1 764
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN	-1 702	-3 160

6) ADMINISTRATIEKOSTEN

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	31/12/2020	31/12/2019
Personeelkosten	-9 149	-10 519
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-3 684	-5 788
Overige operationele kosten	-18 224	-16 698
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-31 057	-33 005

PERSONEELSKOSTEN

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-19 592	-21 093
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden	13 388	13 801
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 217	- 290
Sociale lasten	-2 770	-2 644
Pensioenkosten	- 172	- 14
Andere	214	- 279
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-9 149	-10 519

De daling van de personeelskosten (voor activering) wordt voornamelijk verklaard door de kostenbesparingsmaatregelen waartoe het management heeft besloten.

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen	-3 531	-5 677
Waardeverminderingen op voorraden	-	- 6
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 153	- 105
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-3 684	-5 788

OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN

Zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2020	31/12/2019
Diensten en diverse goederen	-17 610	-12 461
Overige exploitatiekosten	-1 813	-2 398
Voorzieningen	1 198	-1 839
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-18 224	-16 698

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Huurkosten van de maatschappelijke zetels	-1 599	- 531
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-7 531	-7 077
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	-8 480	-4 853
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-17 610	-12 461

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

	31/12/2020	31/12/2019
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	- 429	- 448
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	- 180	- 75
- Opdrachten juridische adviezen	- 12	- 10
- Opdrachten fiscale adviezen	- 138	- 11
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	- 30	- 54

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

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	31/12/2020	31/12/2019
Voorzieningen betreffende de verkopen	- 430	695
Overige voorzieningen	1 629	-2 534
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	1 198	-1 839
Toevoegingen	-1 322	-2 534
Bestedingen en terugnames	2 520	695

7) WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

De netto gerealiseerde meerwaarde heeft betrekking op de verkoop van 50% van de aandelen van De Brouckère Land in het kader van de herstructurering met een nieuwe partner.

De gerealiseerde netto winst is als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen	9 792	28 508
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening	-9 659	-8 890
WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	133	19 618

8) JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

	31/12/2020	31/12/2019
Bedrijfsresultaat	13 343	11 947
Financieel resultaat	-2 195	-2 767
Belastingen	-3 154	-4 195
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	7 994	4 985

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in nota 17.

9) FINANCIEEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-15 543	-12 314
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	3 684	5 413
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	291	227
Renteopbrengsten	5 773	3 240
Overige financiële opbrengsten en kosten	-1 500	-1 894
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 295	-5 328
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-15 543	-12 314
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	292	370
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	-3 684	- 595
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)	-18 936	-12 539

10) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31/12/2020	31/12/2019
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-10 756	-6 643
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	- 265	1 768
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	2 371	-4 515
Uitgeboekt uitgestelde belastingvorderingen		
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-8 650	-9 390
Lopende belastingen	-11 021	-4 875
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	5 009	-5 731
BETAALDE BELASTIGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-6 011	-10 606

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

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	42 696	111 630
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-7 994	-4 985
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	34 702	106 645
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :	25,00%	29,58%
	-8 675	-26 661
Fiscale effecten		
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)	1 047	19 667
- Verworpen uitgaven	- 703	-3 421
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren	685	634
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	-1 511	-1 899
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	925	1 034
- (Niet-)erkende belastinglatenties	251	54
- Verschillende belastingtarieven	822	- 566
Belastingen van voorgaande boekjaren	-1 491	1 768
BELASTINGEN	-8 650	-9 390
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	24,93%	8,80%

De stijging van de vrijgestelde inkomsten houdt voornamelijk verband met transacties op aandelen van dochterondernemingen die gedurende het jaar zijn verkocht of geliquideerd.

11) 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.

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

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat van het boekjaar	33 272	102 436
Globaal resultaat van het boekjaar	35 566	102 435
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	-1 212 179	-1 220 190
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité		
Eigen aandelen verkocht	819 652	8 011
Aantal aandelen op 31 december	9 604 829	8 785 177
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	9 303 809	8 782 429
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,576	11,664
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,823	11,664

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat van het boekjaar	33 272	102 436
Globaal resultaat van het boekjaar	35 566	102 435
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	9 303 809	8782 429
Verwaterend element : aandelen in het kader van het aandelenplan (performance share plan)	1 606	12 486
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	9 305 415	8794 915
Verwaterd nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,576	11,647
Verwaterd globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,822	11,647

12) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	1 563	975
Intrede in consolidatie kring		518
Aankopen	201	87
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 138	- 17
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 626	1 563
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-1 020	- 549
Intrede in consolidatie kring		- 346
Afschrijvingen	- 162	- 142
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	138	17
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-1 044	-1 020
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	582	543

13) GOODWILL

De goodwill vloeit voort uit de overname in 2019 van Nafilyan & Partners, een niet-beursgenoteerd bedrijf gevestigd in Frankrijk dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van onroerend goed.

De overname geeft IMMOBEL 100% van de stemrechten en de controle over Nafilyan & Partners. De overname kwalificeert als een "business combination" zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om de dekking op de Franse markt uit te breiden door de knowhow, expertise en potentiële synergieën met ImmoBEL France te delen.

De aansluiting van de boekwaarde van de goodwill aan het begin en einde van het boekjaar wordt als volgt weergegeven:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	43 789	
Aankoop van Nafilyan & Partners		43 789
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	43 789	43 789
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		
Waardeverminderingen van het boekjaar		
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	43 789	43 789

De boekwaarde van de goodwill is als volgt toegewezen aan kasstroomgenererende eenheden:

	31/12/2020	31/12/2019
Frankrijk	43 789	43 789
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	43 789	43 789

Immobel Group test de goodwill jaarlijks op bijzondere waardevermindering, of vaker als er aanwijzingen zijn dat de goodwill mogelijk is verminderd.

De realiseerbare waarde van het Franse segment als kasstroomgenererende eenheid (inclusief actuele projecten evenals toekomstige projecten) wordt bepaald op basis van een bedrijfswaardeberekening die gebruikmaakt van kasstroomprognoses, gebaseerd op een "Dividend Discount Model" op een vijf- jaarperiode, om het eigen vermogen te evalueren.

Door deze waardering worden toekomstige dividendbetalingen geschat, terug verdisconteerd naar hun huidige waarde.

Deze Net Present Value houdt dus rekening met:

- een cashflowprognose van 2020 tot 2025, waardoor het toekomstig dividend kan worden geschat;
- met een oneindig groeipercentage¹ van het dividend van 2% ("Groeipercentage op LT");
- met een actualiseringspercentage, hierna 'kost van eigen vermogen', bestaande uit een risicovrije rente (1,14%²), een marktpremie (tussen 4 en 6%) en een sector beta (tussen 1,14 en 1,31).

Negen simulaties hebben de analyse op bijzondere waardeverminderingen ondersteund, gebaseerd op verschillende combinaties, zoals hieronder weergegeven:

Groeipercentage op LT		2,00%		
met een risicovrije rente		1,14%		
		Kosten van eigen vermogen		
Beta unlevered	Beta levered	Marktpremie		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,7%	6,8%	8,0%
0,70	1,23	6,0%	7,3%	8,5%
0,75	1,31	6,4%	7,7%	9,0%

De conclusie van deze analyse is dat de reële waarde de boekwaarde overschrijdt ongeacht het niveau van de kosten van het eigen vermogen.

Daarom heeft het management besloten om in het lopende jaar geen bijzondere waardeverminderingen op goodwill op te nemen.

14) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	4 181	4 155
Intrede in consolidatie kring		659
Aankopen	677	438
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 716	-1 071
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4 142	4 181
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-3 198	-3 208
Intrede in consolidatie kring		- 245
Afschrijvingen	- 269	- 801
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	713	1 056
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 754	-3 198
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1 388	983

Materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit installatiekosten van de verschillende hoofdkantoren.

¹ Volgens de volgende formule: (risicovrij tarief) + [(marktpremie) * (sector beta met hefboomwerking)]

² Gebaseerd op OLO 30 jaar, gemiddeld jaar 2019 van NBB (Nationale Bank van België).

15) ACTIVA OPGENOMEN ALS GEBRUIKSRECHT

De activa opgenomen als gebruiksrecht evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	7 976	
Toepassing van IFRS 16 per 1 januari 2019		3 891
Intrede in consolidatie kring		
Aankopen		421
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 679	
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	7 297	7 976
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-1 535	
Intrede in consolidatie kring		- 298
Afschrijvingen	-1 372	-1 237
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 907	-1 535
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	4 390	6 441

16) VASTGOEDBELEGGINGEN

Deze rubriek omvat gebouwen die zijn verworven om te worden ontwikkeld en verhuurd tot het begin van de ontwikkeling. De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	87 838	108 465
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden	-9 471	
Intrede in consolidatie kring/aankopen	127 088	
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring/Overboekingen	-6 040	-20 627
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	199 415	87 838
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-6 715	-4 175
Afschrijvingen	-1 591	-3 497
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uitrede van de consolidatiekring/overboekingen	6 040	957
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 266	-6 715
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	197 149	81 123

De stijging van de netto boekwaarde is voornamelijk te wijten aan de aankoop van twee projecten (Total en Scorpio).

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2020 bedraagt EUR 197,4 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) .

17) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

	31/12/2020	31/12/2019
Deelnemingen in joint ventures	98 663	47 385
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	7 532	8 514
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	106 195	55 899
	31/12/2020	31/12/2019
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	7 987	9 649
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	7	-4 664
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	7 994	4 985
	31/12/2020	31/12/2019
Winst (verlies) op de verkoop of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		- 3
Boekwaarde van de participaties verkocht of in vereffening		69
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		66

De boekwaarde van de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen evolueert als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
WAARDE OP 1 JANUARI	55 899	46 451
Aandeel in het resultaat	7 994	4 985
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	44 214	5 488
Wijzigingen van de consolidatiekring	9 660	1 674
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-10 533	-2 630
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		- 69
Terugbetaling kapitaal	-1 039	
Omrekeningsverschillen		
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	50 296	9 448
WAARDE OP 31 DECEMBER	106 195	55 899

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

	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
VENNOOTSCHAP	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bella Vita	50%	50%	54	70	- 16	- 42
Boralina Investments, S.L.	50%		-2 884			
Brouckère Tower Invest	50%		29 059		386	
CBD International	50%	50%	-1 431	-1 938	508	- 140
Château de Beggen	50%	50%	17	655		78
Cityzen Holding	50%	50%	- 19	- 13	- 7	- 13
Cityzen Hotel	50%	50%	564	510	55	66
Cityzen Office	50%	50%	1 546	1 382	164	163
Cityzen Residence	50%	50%	561	483	78	40
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 59	- 83	23	- 83
CSM Development	50%	50%	24	29	- 5	- 1
CSM Properties	50%	50%	3 900	3 609	291	75
Debrouckère Development	50%	50%	548	616	- 68	- 9
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%		102		67	
Debrouckère Leisure	50%		2 310		- 15	
Debrouckère Office	50%		3 770		20	
Gateway	50%	50%	322	325	- 3	- 2
Goodways SA	50%	50%	3 237	3 300	- 63	155
Ilot Ecluse	50%	50%	165	168	- 3	- 6
Immo Keyenveld 1						- 7
Immo Keyenveld 2						- 7
Immo PA 33 1	50%	50%	1 272	1 436	- 35	131
Immo PA 44 1	50%	50%	683	846	- 13	218
Immo PA 44 2	50%	50%	2 385	2 643	416	711
Immobil Marial SàRL	50%		8		2	
Key West Development	50%	50%	471	522	- 52	- 103
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-1 755	1 970	1 075	1 656
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%		4			
M1	33%	33%	5 603	4 984	2 993	6 096
M7	33%	33%	132	756	46	280
Mobius II	50%	50%	8 121	8 171	- 50	- 37
NP_AUBER	50%	50%	- 89	11	- 100	- 13
NP_AUBER_VH	50%	50%	681	474	207	206
NP_AUBERVIL	50%	50%	- 17	- 14	- 2	- 9
NP_BESSANC2	50%	50%	149	- 17	219	- 42
NP_BESSANCOU	50%	50%	185	- 70	202	- 10
NP_CHARENT1	50%	51%	34	58	- 24	- 78
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1		- 1	
NP_EPINAY	50%	50%	- 49	- 93	44	- 22
NP_VAIRES	50%	50%	1 417	1 001	416	370
ODD Construct	50%	50%	682	17	665	- 9
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 47	7	- 9
Plateau d'Erpent	50%	50%	838	170	668	158
RAC3	40%	40%	3 264	3 129	135	125
RAC4	40%	40%	1 331	2 856	438	- 247
RAC4 Developt	40%	40%	1 587	1 349	- 2	- 12
RAC5	40%	40%	5 451	5 259	192	132
RAC6	40%		2 168		206	
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%		19 855		- 775	
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	- 61	- 35	23	- 86
Unipark	50%	50%	4 063	4 033	30	160
Universalis Park 2	50%	50%	-1 627	-1 470	- 156	- 147
Universalis Park 3	50%	50%	-2 249	-2 058	- 192	- 191
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 967	1 970	- 4	281
Universalis Park 3C	50%	50%	418	421	- 4	- 127
TOTAAL JOINT VENTURES			98 663	47 385	7 987	9 649
DHR Clos du Château	33%	33%	106	16	90	- 9
Elba Advies						151
Graspa Development						
Nafilyan						-2 553
ULB Holding	60%	60%	-5 363	-5 152	- 210	- 319
Urban Living Belgium	30%	30%	12 789	13 650	128	-1 934
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			7 532	8 514	7	-4 664
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			106 195	55 899	7 994	4 985

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, vóór eliminatie van interco's.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
OP 31 DECEMBER 2020	OMZET	GLIBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMORGEN		
Bella Vita	0	- 33	375	268	108	54	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 1	41 705	6 108	35 597	-2 884	0
Brouckère Tower Invest	0	772	154 834	96 717	58 117	29 059	0
CBD International	7	1 016	41 853	45 137	-3 284	-1 431	18 720
Château de Beggen	0	0	239	204	35	17	0
Cityzen Holding	0	- 14	20 454	16 282	4 172	- 19	8 138
Cityzen Hotel	0	109	19 287	18 158	1 129	564	15 234
Cityzen Office	0	328	82 970	79 878	3 091	1 546	0
Cityzen Residence	0	155	19 354	18 232	1 121	561	15 217
CP Development Sp. z o.o.	0	46	46 863	46 982	- 119	- 59	0
CSM Development	0	- 11	2 833	2 785	48	24	1 646
CSM Properties	0	583	104 041	96 241	7 800	3 900	44
Debrouckère Development	1 906	- 135	4 176	3 080	1 096	548	1 338
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	43 004	11 550	25 734	25 530	203	102	0
Debrouckère Leisure	0	- 30	5 458	838	4 620	2 310	29
Debrouckère Office	0	40	16 237	8 697	7 540	3 770	0
Gateway	0	- 6	647	3	644	322	0
Goodways SA	0	- 126	21 711	17 928	3 783	3 237	2 858
Ilot Ecluse	0	- 6	375	45	330	165	40
Immo PA 33 1	537	- 69	3 496	953	2 543	1 272	0
Immo PA 44 1	1 360	- 26	2 741	1 375	1 366	683	0
Immo PA 44 2	4 081	832	9 543	4 774	4 769	2 385	0
Immobel Marial SaRL	0	4	2 181	2 165	16	8	958
Key West Development	0	- 104	10 729	9 787	941	471	4 733
Les Deux Princes Develop.	14 545	2 150	3 419	6 929	-3 510	-1 755	0
Livingstone Retail S.à.r.l.	0	0	12	0	12	4	0
M1	54 660	8 979	52 610	35 788	16 822	5 603	-2 500
M7	0	137	1 006	611	395	132	0
Mobius II	0	- 100	56 356	40 113	16 242	8 121	7 913
NP_AUBER	0	- 199	1 147	1 325	- 178	- 89	251
NP_AUBER_VH	4 940	413	5 044	3 685	1 359	681	158
NP_AUBERVIL	0	- 5	1 984	2 017	- 33	- 17	922
NP_BESSANC2	6 540	438	6 477	6 179	298	149	1 322
NP_BESSANCOU	66	403	509	140	370	185	145
NP_CHARENT1	2 947	- 48	7 591	7 524	67	34	475
NP_CRETEIL	0	- 1	708	710	- 2	- 1	380
NP_EPINAY	3 838	89	3 808	3 906	- 98	- 49	1 177
NP_VAIRES	6 770	830	11 472	8 644	2 828	1 417	1 851
ODD Construct	7 710	1 330	3 747	2 383	1 364	682	562
PA_VILLA	0	13	4 030	4 110	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	9 125	1 335	20 395	18 720	1 675	838	1 679
RAC3	11	338	8 173	14	8 159	3 264	0
RAC4	0	1 094	31 619	28 290	3 329	1 331	0
RAC4 Developt	0	- 4	4 640	672	3 968	1 587	160
RAC5	0	481	14 056	428	13 628	5 451	0
RAC6	0	515	13 495	8 075	5 420	2 168	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	-1 549	81 303	41 593	39 710	19 855	3 000
Surf Club Spain Invest Property SL	0	46	7 809	7 932	- 123	- 61	0
Unipark	1	61	10 517	2 391	8 126	4 063	0
Universalis Park 2	0	- 313	22 514	25 768	-3 254	-1 627	6 532
Universalis Park 3	0	- 383	32 783	37 281	-4 499	-2 249	8 588
Universalis Park 3AB	0	- 8	4 365	432	3 933	1 967	0
Universalis Park 3C	0	- 7	1 009	174	835	418	0
TOTAAL JOINT VENTURES	162 047	30 910	1050 433	798 001	252 431	98 667	101 617
DHR Clos du Château	1 625	270	1 491	1 172	319	106	376
ULB Holding	0	- 351	18 245	18 678	- 432	-5 363	5 593
Urban Living Belgium	16 477	989	192 165	172 452	19 713	12 789	21 022
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	18 101	908	211 901	192 302	19 599	7 532	26 991
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	180 148	31 818	1262 334	990 303	272 031	106 199	128 608

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VORRRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIELE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	195 255		Cityzen Office	54 675	68 000
Andere vaste activa	76 985		CSM Properties	102 372	96 150
Vorraden	674 872		Mobius II	55 931	22 470
Geldmiddelen en kasequivalenten	67 246		RAC4	22 777	28 000
Vorderingen en andere activa	247 976		Universalis Park 2	22 183	12 700
Langlopende financiële schulden		205 315	Universalis Park 3	32 598	18 930
Kortlopende financiële schulden		279 950	Urban Living Belgium	151 376	76 982
Uitgestelde belastingschulden		16 459	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	21 318	21 150
Aandeelhoudersleningen		151 017	CP Development Sp. z o.o.	44 717	15 968
Overige schulden		337 562	Brouckère Tower Invest	148 601	92 977
Totaal	1 262 334	990 303	Surf Club Marbella Beach, S.L.	61 752	
			Overige	151 825	31 937
			Totaal	870 127	485 265

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
OP 31 DECEMBER 2019	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTING-EN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	12	- 84	400	259	141	70	
CBD International	231	- 281	34 523	38 823	-4 300	-1 938	14 201
Château de Beggen		155	1 569	259	1 310	655	
Cityzen Holding		- 25	20 168	15 983	4 185	- 13	7 990
Cityzen Hotel		132	19 227	18 208	1 019	510	14 937
Cityzen Office		326	82 203	79 440	2 763	1 382	-27 702
Cityzen Residence		79	19 219	18 253	966	483	14 937
CSM Development		- 3	409	350	59	29	141
CSM Properties		150	107 306	100 089	7 217	3 609	810
Debrouckère Development		- 18	2 808	1 577	1 231	616	250
Gateway		- 3	651	1	650	325	
Goodways		309	22 221	18 312	3 909	3 300	7 709
Ilot Ecluse		- 12	379	43	336	168	39
Immo Keyenveld 1		- 14					
Immo Keyenveld 2		- 14					
Immo PA 33 1	2 702	262	4 148	1 276	2 872	1 436	
Immo PA 44 1	2 182	436	2 974	1 282	1 692	846	
Immo PA 44 2	6 551	1 422	9 315	4 028	5 287	2 643	
Key West Development		- 205	10 041	8 996	1 045	522	
Les Deux Princes Developement	24 058	3 313	5 819	1 879	3 940	1 970	
M1	83 297	18 290	65 894	50 940	14 954	4 984	
M7	7 230	840	3 640	1 372	2 268	756	
Möbius II		- 74	34 635	18 293	16 342	8 171	3 723
NP Auber RE SCCV		- 41	1 149	373	776	11	607
NP Auber Victor Hugo SCCV		- 29	3 828	4 020	- 192	474	157
NP Aubervilliers 1 SCCV		- 17	1 260	1 288	- 28	- 14	555
NP Bessancourt 1 SCCV		-1 011	339	702	- 363	- 17	145
NP Bessancourt 2 SCCV		- 141	635	774	- 139	- 70	535
NP Charenton Le Pont SCCV		- 2	4 836	4 945	- 109	58	476
NP Creteil SCCV			670	670			360
NP Epinay s/ Orge SCCV		- 189	3 423	3 612	- 189	- 93	1 035
NP Vaires s/ Marne SCCV		- 53	5 101	5 538	- 437	1 001	1 851
ODD Construct	600	- 18	1 572	1 538	34	17	551
PA Villa Colomba SCCV			2 063	2 136	- 73	- 47	48
Plateau d'Erpent		201	16 726	16 386	340	170	4 006
RAC 3		313	7 854	32	7 822	3 129	
RAC 4		- 618	41 778	34 639	7 139	2 856	
RAC4 Developement		- 31	3 393	21	3 372	1 349	
RAC 5		331	13 499	352	13 147	5 259	
SPV WW 13		- 166	23 023	23 188	- 165	- 83	
Surf Club Spain Invest Property		- 172	7 587	7 656	- 69	- 35	3 799
Unipark	7 002	319	10 796	2 731	8 065	4 033	
Universalis Park 2		- 294	21 729	24 670	-2 941	-1 470	6 070
Universalis Park 3		- 383	31 945	36 061	-4 116	-2 058	7 993
Universalis Park 3AB	2 519	562	4 797	857	3 940	1 970	229
Universalis Park 3C		- 253	1 327	485	842	421	159
TOTAAL JOINT VENTURES	136 384	23 289	656 879	552 337	104 542	47 385	65 611
DHR Clos du Château		- 28	2 098	2 049	49	16	372
Elba Advies		251					
ULB Holding		- 532	18 234	18 316	- 82	-5 152	
Urban Living Belgium	24 548	-5 846	175 089	155 375	19 714	13 650	21 252
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	24 548	-6 155	195 421	175 740	19 681	8 514	21 624
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	160 932	17 134	852 300	728 077	124 223	55 899	87 235

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva :			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOEDBE- LEGGINGEN	FINANCIELE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	197 552		Central Point	33 230	
Andere vaste activa	22 054		Cityzen	90 903	70 500
Vorraden	440 046		CSM	104 220	97 637
Geldmiddelen en kasequivalenten	58 885		Goodways	20 609	3 944
Vorderingen en andere activa	133 763		Möbius II	33 286	9 074
Langlopende financiële schulden		269 359	M1 M7	25 569	
Kortlopende financiële schulden		42 322	Nafilyan	51 486	2 781
Uitgestelde belastingschulden		1 801	RAC(s)	30 348	28 000
Aandeelhoudersleningen		120 990	Universalis Park	54 936	31 630
Overige schulden		293 605	Urban Living Belgium	149 477	67 461
Totaal	852 300	728 077	Overige	43 534	654
			Totaal	637 598	311 681

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

	31/12/2020	31/12/2019
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	285 484	356 018
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	265 939	311 681

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.

18) OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

Overige financiële vaste activa hebben betrekking op investeringen in aandelen en obligaties, en kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	31/12/2020	31/12/2019
België	175	29
Frankrijk		4 891
TOTAAL OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	175	4 920

19) UITGESTELDE BELASTINGEN

De uitgestelde belastingsvorderingen of -verplichtingen worden opgenomen in de balans voor de belastbare of aftrekbare 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	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fiscale verliezen en belastinglatenties	18 202	11 574		
Opname van opbrengsten	2 115	1 344	41 380	22 155
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	40	73	4	
Overige elementen	21	91	- 74	
Netting (netto tax positie per entiteit)	-4 009	-6 708	-4 009	-6 708
TOTAAL	16 369	6 374	37 301	15 447

WAARDE OP 1 JANUARI	6 374	15 447
Wijzigingen in de consolidatiekring	1 605	-1 099
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	8 390	22 953
WAARDE OP 31 DECEMBER	16 369	37 301

Op basis van de toestand op 31 december 2020, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1% een vermeerdering of verlaging van de belastingen van EUR 837 duizend tot gevolg hebben.

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	24 981
Te vervallen eind 2021	111
Te vervallen eind 2022	528
Te vervallen eind 2023	102
Te vervallen eind 2024	2 022
Te vervallen eind 2025	1 813
Niet beperkt in de tijd	20 405

20) OVERIGE VASTE ACTIVA

Overige vaste activa hebben uitsluitend betrekking op waarborgen in contanten en kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	31/12/2020	31/12/2019
België	556	72
Luxemburg		
Frankrijk	839	785
Duitsland	148	2 890
Polen	146	
TOTAAL OVERIGE VASTE ACTIVA	1 689	3 747

21) VOORRADEN

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De verdeling per geografische zone is de volgende :

	31/12/2020	31/12/2019
België	311 038	338 496
Luxemburg	196 192	143 595
Frankrijk	92 290	117 142
Duitsland	61 875	54 955
Polen	21 396	40 098
Spanje	331	294
TOTAAL VOORRADEN	683 121	694 580

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
VOORRADEN OP 1 JANUARI	694 580	511 837
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden	9 471	
Aankopen van het boekjaar	10 976	51 376
Ontwikkelingen	271 981	373 721
Overdrachten van het boekjaar	-300 766	-291 027
Kosten van leningen	3 684	4 892
Wijziging van de consolidatiekring	-6 805	43 787
Geboekte waardeverminderingen		- 6
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-11 459	182 743
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	683 121	694 580

De wijzigingen van het boekjaar per operationele sector :	Aankopen/ Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatie kring	Overboeking van de netto boekwaarde	Netto
België	95 595	-171 341	372	-6 805	54 720	-27 458
Luxemburg	70 983	-19 569	1 183			52 597
Frankrijk	72 334	-53 899	1 962		-45 249	-24 852
Duitsland	35 793	-28 873				6 920
Polen	8 216	-27 084	166			-18 702
Spanje	37					37
TOTAAL	282 958	-300 766	3 684	-6 805	9 471	-11 459

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:

de 12 maanden	527 925
langer dan 12 maanden	155 196
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	483 442
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling	
In ontwikkeling	199 679

22) HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	31/12/2020	31/12/2019
België	7 206	10 733
Luxemburg	2 404	520
Frankrijk	13 116	56 063
Duitsland	8 050	1 948
Polen	240	3 252
Spanje	2 152	
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	33 168	72 516
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	31/12/2020	31/12/2019
Vervallen < 3 maanden	9 388	5 151
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	845	826
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	2 389	2 742
Vervallen > 1 jaar	1 248	885

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen en wordt als immaterieel beschouwd, vooral omdat in de meeste gevallen het verkochte actief als onderpand (garantie) dient.

Op 31 december 2019 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:

	31/12/2020	31/12/2019
TOESTAND OP 1 JANUARI	473	368
Toevoegingen	69	105
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	69	105
TOESTAND OP 31 DECEMBER	542	473

23) CONTRACTACTIVA

De contractactiva, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op volgende operationele sectoren :

	31/12/2020	31/12/2019
België	9 315	7 278
Luxemburg	7 610	21 060
Frankrijk	21 108	
Duitsland	19 218	13 890
TOTAAL CONTRACTACTIVA	57 251	42 228

De toename van contract activa in Frankrijk is het gevolg van een herclassificatie van handelsvorderingen naar contractactiva

Bij eerste opname 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 2020 verschuldigd zijn en worden geïnd in het boekjaar 2021.

De contractactiva, evenals handels- en overige vorderingen, zijn onderworpen aan een test voor bijzondere waardevermindering, 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.

24) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31/12/2020	31/12/2019
Overige vorderingen	30 435	36 636
waarvan: voorschotten en borgstellingen		2 013
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	17 589	26 656
vordering na verkoop (escrow account)	3 075	142
overige	9 771	7 825
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	6 834	5 301
Waarvan: op projecten in ontwikkeling	190	
overige	6 644	5 301
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	37 269	41 937

25) 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 EUR -603 890 duizend op 31 december 2020 tegenover EUR -550 925 duizend op 31 december 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	148 059	156 146
Langlopende financiële schulden (-)	571 139	507 008
Kortlopende financiële schulden (-)	180 810	200 063
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-603 890	-550 925

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 122,1% op 31 december 2020, tegenover 128,7% op 31 december 2019.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 148 059 duizend tegenover EUR 156 146 duizend per einde 2019. Dit is een daling van EUR 8 087 duizend. De geldmiddelen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden		
Beschikbare geldmiddelen	148 059	156 146
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	148 059	156 146

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten wordt in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met EUR 48 878 duizend, van EUR 707 071 duizend op 31 december 2019 naar EUR 751 949 duizend op 31 december 2020. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2020	31/12/2019
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 709	99 515
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR	75 000	75 000
Leasecontracten	2 872	5 060
Bankleningen	293 558	227 433
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	571 139	507 008
Bankleningen	175 131	195 590
Leasecontracten	1 614	1 502
Niet-vervallen rente	4 065	2 971
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	180 810	200 063
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	751 949	707 071
Financiële schulden met vaste rentevoet	274 709	274 515
Financiële schulden met variabele rentevoet	473 175	429 585
Niet-vervallen rente	4 065	2 971
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	468 690	423 023
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	816 694	590 941

De financiële schulden evolueren als volgt :

	31/12/2020	31/12/2019
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	707 071	515 789
Verplichtingen die voortvloeien uit de implementatie van IFRS 16 (leasecontracten) per 1 januari 2019	-2 872	3 891
Aangegane schulden	303 861	291 307
Terugbetaalde schulden	-252 905	-91 965
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat		
Wijzigingen van de consolidatiekring		-10 986
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-8 500	-7 453
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	1 094	4 021
Niet-vervallen rente op overige leningen	4 005	2 097
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	195	370
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	44 878	191 282
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	751 949	707 071

Alle financiële schulden zijn aangegaan in EUR.

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, vermeerderd met een marge.

Op 31 december 2020 beschikt IMMOBEL over bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en EUR 639 miljoen aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan EUR 354 miljoen is gebruikt.

Deze kredietlijnen (projectfinancieringen) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Op 31 december 2020 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 817 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2021	2022	2023	2024	2025	2025 en meer	Totaal
Obligatieleningen (*)		100 000		50 000		125 000	275 000
Kredietlijnen project financiering	126 631	89 224	35 376	73 823	12 779		337 835
Corporate Credit lines	25 000	38 500	2 000	2 500	23 000		91 000
Commercial paper	23 500					16 355	39 855
Interessen te betalen	17 459	10 299	7 621	5 059	4 104	3 047	47 588
IRS - cash flow hedge	150	150	150	150	12		612
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	192 740	238 173	45 148	131 532	39 895	144 402	791 889

* Het bedrag opgenomen in de balans is EUR 274 515 duizend, houdt eveneens rekening met uitgiftekosten.

RENTERISICO

Ter dekking tegen variabele rentevoeten, gebruikt de onderneming variabele financiële instrumenten. In april 2020 sloot de onderneming een overeenkomst af om het rentetarief te begrenzen op 0,5% voor ongeveer 75% van de blootstelling aan het variabele

deel van de schuld (op basis van de interne visie, d.w.z. vóór toepassing van IFRS 11) tot 1 juli, 2023. In december 2020 heeft ImmoBEL een nieuw contract afgesloten om een lening met variabele rente in te dekken.

De onderneming maakt gebruik van interest rate swap om een deel van haar renterisico om te zetten van floating rates naar fixed rates om het risico van een stijging van de EURIBOR interest rate te verkleinen. Het notioneel bedrag bedraagt EUR 30 miljoen. De interest swap vervangt het Euribor rate door een fixed interest per jaar over het openstaande bedrag.

Het derivaat is formeel aangemerkt en kwalificeert als een cash flow hedge en wordt tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balansen onder overige activa en/of overige passiva. De interest rate swap en schuld hebben dezelfde voorwaarden.

	31/12/2020	31/12/2019
DERIVATEN DIE NIET ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEEZEN		
Interest rate swaps		291
DERIVATEN DIE ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEEZEN		
Interest rate swaps - cash flow hedges	560	
TOTAAL	560	291
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	291	536
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat	- 291	- 245
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat	560	
SITUATIE OP 31 DECEMBER	560	291

De stijging van de rentevoet zou resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schuld met EUR 1 549 duizend per verhoging van 1% voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en in totaal maximaal EUR 2 323 duizend voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld voor zover het toepasselijke EURIBOR-tarief 0% bedraagt. Aangezien de momenteel geldende EURIBOR-tarieven lager zijn dan 0%, zou de impact van een dergelijke verhoging zelfs nog kleiner zijn dan deze respectieve bedragen.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun netto boekwaarde en de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingscategorie.

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.

		Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9				
	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31/12/2020	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2020	Cash flow hedging 31/12/2020
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	148 059	148 059		148 059	
Overige vaste financiële activa	Niveau 1	175		175	175	
Overige vaste activa	Niveau 2	1 689	1 689		1 689	
Handelsvorderingen	Niveau 2	33 168	33 168		33 168	
Contractactiva	Niveau 2	57 251	57 251		57 251	
Overige vorderingen	Niveau 2	137 762	137 762		137 762	
Overige vlottende financiële activa	Niveau 1	49		49	49	
TOTAAL		378 154	377 929	225	378 154	
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Niveaux 1 & 2	751 949	751 949		751 949	
Handelsschulden	Niveau 2	60 927	60 927		60 927	
Contract verplichtingen	Niveau 2	3 896	3 896		3 896	
Overige verplichtingen	Niveau 2	79 298	79 298		79 298	
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	560				560
TOTAAL		896 629	896 069		896 069	560

INVESTMENT GRADE

Bankrekeningen worden aangehouden door banken met een "investment grade" rating (Baa3 / BBB- of beter).

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 2020 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft een beperkte afdekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De functionele valuta van de activiteit "kantoren" die momenteel in Polen wordt ontwikkeld, wordt omgerekend van PLN naar EUR (behalve voor Central Point beheerd in EUR), met een impact op de niet-gerealiseerde resultaten.

26) EIGEN VERMOGEN

	2020	2019
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	392 527	1 212 179
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	-1 212 179	-1 220 190
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	819 652	8 011
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december	9 604 829	8 785 177

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.

27) 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.

	31/12/2020	31/12/2019
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		
Huidige waarde van de verplichtingen	1 963	1 674
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 360	-1 041
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	603	633
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Kost van verleende diensten	-52 941	- 50
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd		
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	-8 343	- 20
Interestopbrengsten op de activa van het plan	5 317	12
Administratieve kosten	-4 039	- 3
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 238	- 61
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:		
- wijzigingen van financiële hypothesen		
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten)	32	65
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	170	- 66
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	202	- 1
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	- 36	- 62

	31/12/2020	31/12/2019
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	1 674	1 576
Kost van verleende diensten	52 941	50
Rentelasten	8 343	20
Bijdragen van de werknemers	10 266	10
Actuariële (winsten) / verliezen	-169 676	66
Betaalde voordelen	-8 246	- 48
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd	395 449	
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	1 963	1 674

	31/12/2020	31/12/2019
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI	1 042	959
Interestopbrengsten	5 317	12
Bijdragen van de werkgever	65 941	47
Bijdragen van de werknemers	10 266	10
Actuariële (winsten) / verliezen	-8 246	- 48
Betaalde voordelen	31 876	65
Administratieve kosten	-4 039	- 3
Schikking of bedrijfscombinatie	216 835	
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	1 360	1 042

BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2019 / 2020	103	48
--	------------	-----------

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN

Actualisatiepercentage	0,30%
Verwacht groeipcentage van de bezoldigingen	3,10%
Gemiddeld inflatiepercentage	1,71%
Gehanteerde overlevingstafel	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2019

Actualisatiepercentage	-0,20%	0,30%	0,80%
Bedrag van de verplichtingen	2 086	1 963	1 850

De Belgische toegezegde pensioenregeling en de toegezegde bijdrageregelingen met gegarandeerd rendement worden gefinancierd door groepsverzekeringscontracten. De plannen worden gefinancierd door bijdragen van werkgevers en werknemers. De onderliggende activa van verzekeringscontracten worden voornamelijk belegd in obligaties. De toegezegd-pensioenregeling is gesloten voor nieuwe medewerkers. Deelnemers aan de regeling hebben recht op een eenmalige uitkering bij pensionering. Actieve leden ontvangen ook een uitkering bij overlijden tijdens hun dienstverband.

Het Franse pensioencompensatiestelsel biedt een pensioenvergoeding zoals gedefinieerd door de collectieve overeenkomst voor de vastgoedsector. Het plan is niet gefinancierd en staat open voor nieuwe medewerkers.

De verplichtingen van de Belgische toegezegde bijdrageregelingen met gegarandeerd rendement en het Franse pensioencompensatieplan worden voor het eerst erkend via een pensioenkost van verstreken diensttijd van EUR - 178 duizend.

BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDAGEN

111

28) VOORZIENINGEN

De voorzieningen evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
Voorzieningen betreffende de verkopen	1 217	332
Overige voorzieningen	897	3 550
TOTAAL VOORZIENINGEN	2 114	3 882

	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2020
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	332	3 550	3 882
Wijzigingen in de consolidatiekring	454	-2 346	-1 892
Toevoegingen	693	579	1 272
Gebruiken/Terugname's	- 262	- 886	-1 148
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	885	-2 653	-1 768
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 217	897	2 114

De verdeling per operationale sector is als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
België	134	2 319
Luxemburg	500	542
Frankrijk	1 480	1 021
TOTAAL VOORZIENINGEN	2 114	3 882

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.

29) HANDELSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector:

	31/12/2020	31/12/2019
België	29 181	25 207
Luxemburg	6 449	2 518
Frankrijk	9 764	29 585
Duitsland	4 295	990
Polen	7 190	1 262
Spanje	4 048	2
TOTAAL HANDELSCHULDEN	60 927	59 564

30) CONTRACTVERPLICHTINGEN

De contractverplichtingen die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op het volgende operationele segment:

	31/12/2020	31/12/2019
België	2 362	5 690
Frankrijk	1 534	
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	3 896	5 690

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 2019 nog te constateren inkomsten voor EUR 3 896 duizend. 100% van de contractverplichtingen per 31 december 2019 werden in 2020 als omzet erkend.

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.

31) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31/12/2020	31/12/2019
Sociale schulden	3 578	1 655
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	16 240	22 179
Ontvangen voorschotten op verkopen	2 181	25 481
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	28 544	18 416
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	3 305	2 155
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten		
Aankoopprijs nog te betalen	2 038	2 038
Overige	16 302	7 196
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	72 188	79 120

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbelastingen), het niet-geëlimineerde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, evenals voorschotten ontvangen van klanten op basis van commerciële contracten waarvoor op een bepaald moment de erkenning van inkomsten wordt verwacht.

32) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31/12/2020	31/12/2019
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	198 192	160 304
- andere activa		
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	198 192	160 304
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)	15 518	27 305
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	162 683	109 684
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)	19 991	23 315
TOTAAL	198 192	160 304
hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	810 140	463 941
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	758 676	590 941
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA	758 676	590 941
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:		
- Langlopende financiële verplichtingen	289 028	227 433
- Kortlopende financiële verplichtingen	179 662	195 590
TOTAAL	468 690	423 023

33) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31/12/2020	31/12/2019
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen en vastgoedbeleggingen die niet worden aangezien als investeringsactiviteiten	-122 815	-134 070
Overige activa	35 796	-45 015
Overige verplichtingen	-7 363	-31 480
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-94 382	-210 565

34) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2020	31/12/2019
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,94%	58,82%
Immobel (Eigen aandelen)	2,90%	12,12%
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

	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité
Basisbezoldiging	640 000	2 056 263
Variabele bezoldiging STI	verzaakt	172 000
Variabele bezoldiging LTI	139 332	198 220
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil
Andere	Nihil	58 125

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep	76 644	9 492
Overige vlottende activa	20 399	77 743
Overige kortlopende verplichtingen	28 544	18 416
Renteopbrengsten	4 630	2 982
Rentelasten	1 287	636

Deze relaties worden aangegaan in overeenstemming met de formele voorwaarden die zijn overeengekomen met de Groep en haar partners. Het rentetarief dat van toepassing is op deze leningen en voorschotten is Euribor + marge, bepaald op basis van interne transfer pricing principes.

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 17.

35) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Op 5 januari 2021 verkocht Immobel SA / NV via een private plaatsing 262.179 eigen aandelen, ofwel 2,6% van het momenteel van kracht zijnde aandelenkapitaal, aan gekwalificeerde institutionele beleggers.

36) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Vennootschappen die deels uitmaken van de Groep op 31 december 2020:

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
ARGENT RESIDENTIAL NV	837 845 319	Brussels	100
BEIESTACK HOLDING SARL	B 247.602	Luxemburg	100
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Brussels	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	Brussels	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Brussels	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxemburg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Brussels	100
CLUSTER CHAMBON NV	843 656 906	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	454 107 082	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussels	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussels	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussels	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussels	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussels	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussels	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussels	100
GARDEN POINT SP. Z.O.O.	0000 38 84 76	Warsaw	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warsaw	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warsaw	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussels	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warsaw	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussels	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussels	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussels	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Köln	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Dusseldorf	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100

IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Warsaw	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussels	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxemburg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxemburg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Brussels	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussels	100
IMZ NV	444 236 838	Brussels	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussels	100
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussels	100
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussels	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussels	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussels	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussels	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussels	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussels	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warsaw	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussels	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussels	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NP EXPANSION	829 708 981	Paris	100
NP EXPANSION RIVE GAUCHE	829 683 093	Paris	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warsaw	100
PERCIPI NV	478 273 940	Brussels	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussels	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussels	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussels	100
RIGOLETTO SA	536 987 545	Brussels	100
SAS NP CROISSANCE	817 733 249	Paris	100
SAS NP DEVELOPPEMENT	817 733 264	Paris	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Paris	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Paris	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Paris	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100

SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	46
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100
SCCV NP Eaubonne 1	850 406 562	Paris	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussels	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussels	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussels	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussels	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussels	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warsaw	100

JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussels	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874491622	Brussels	50
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussels	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussels	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussels	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussels	50
CP DEVELOPMENT Sp. z o.o.	0000 63 51 51	Warsaw	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussels	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussels	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussels	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussels	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussels	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussels	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussels	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Brussels	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussels	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussels	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussels	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussels	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussels	50
LIVINGSTONE RETAIL SARL	B 250 233	Luxemburg	33,33
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussels	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerp	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussels	40
RAC 4 SA	819 593 481	Brussels	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerp	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussels	40
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	50,1
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	50,12
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	50,1

SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	50,1
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxemburg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussels	50

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussels	33,33
ULB HOLDING	0688 610 720	Antwerp	60,00
URBAN LIVING BELGIUM	0831 672 258	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 nota 17.

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 2020 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 2020 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:

Marnix Galle³

Voorzitter van de Raad van Bestuur

³ 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 2020 - 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 28 mei 2020, 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 2020 overeenkomstig artikel 41 van de EU Verordening 537/2014, dat stelt dat vanaf 17 juni 2020 een controleopdracht niet mag worden verlengd voor mandaten die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de verordening een duur hebben van 20 jaar of meer. 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 24 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2020 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het totaal 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 het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 1 431 miljoen EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 37 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 2020 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 414 miljoen EUR aan projectopbrengsten en 315 miljoen EUR aan projectkosten erkend (inclusief de bedragen opgenomen in het aandeel van het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van respectievelijk 50 miljoen EUR en 14 miljoen EUR) voor het boekjaar 2020. - 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 interessen; - 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 verkoopwaarde, 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 verkoopdocumenten 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

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.16 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

- De groep activeert kosten van projectontwikkeling als voorraad over de levensduur van de projecten. Deze voorraden bedragen 997 miljoen EUR per 31 december 2020 (inclusief een bedrag van 314 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.

Wijzigingen in deze inschattingen kunnen een belangrijk impact hebben op de verkoopwaarde 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
- 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 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. 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 bepaald;
 - de projecthaalbaarheidsstudies gecontroleerd, de gebruikte hypothesen om de verwachte opbrengsten en kosten in te schatten nagezien en

ontwikkeling in de resultatenrekening over de respectieve rapportingsperiodes.	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.17 (voor de projecten aangehouden door de entiteiten opgenomen onder de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen) en in toelichting F.21 (Vorraden) van de geconsolideerde financiële staten.

Toelichting E.12 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. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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 aan 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 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 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- “Boodschap van de Uitvoerend Voorzitter”;
- “Kerncijfers in 2020”;
- “Informatie voor aandeelhouders”;
- “Activiteiten”;

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, dienen wij u geen afwijking van materieel 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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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.

Getekend te Gent.

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	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA	346 615	289 771
Oprichtingskosten	113	193
Immateriële vaste activa	285	303
Materiële vaste activa	846	424
Financiële vaste activa	345 371	288 851
VLOTTENDE ACTIVA	592 886	512 887
Vorderingen op meer dan één jaar	327	327
Voorraden	47 887	54 069
Vorderingen op ten hoogste één jaar	491 618	364 208
Eigen aandelen	13 076	54 186
Liquide middelen	34 476	35 453
Overlopende rekeningen	5 502	4 644
TOTAAL ACTIVA	939 501	802 658

PASSIVA	31/12/2020	31/12/2019
EIGEN VERMOGEN	322 491	276 443
Kapitaal	97 357	97 357
Reserves	107 076	107 076
Overgedragen winst	118 058	72 010
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	478	1 725
Voorzieningen voor risico's en kosten	478	1 725
SCHULDEN	616 532	524 490
Schulden op meer dan één jaar	380 006	300 332
Schulden op ten hoogste één jaar	231 710	220 579
Overlopende rekeningen	4 816	3 579
TOTAAL DER PASSIVA	939 501	802 658

B. RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
Bedrijfsopbrengsten	20 162	37 136
Bedrijfskosten	-15 993	-21 669
BEDRIJFSRESULTAAT	4 169	15 467
Financiële opbrengsten	87 727	10 956
Financiële kosten	-15 528	-11 096
FINANCIEEL RESULTAAT	72 199	- 140
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	76 368	15 327
Belastingen	- 220	
WINST VAN HET BOEKJAAR	76 148	15 327
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	76 148	15 327

C. RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
TE BESTEMMEN WINST	146 000	96 401
Te bestemmen winst van het boekjaar	76 148	15 327
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	69 852	81 074
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN		
Aan de overige reserve's		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	118 058	72 010
Over te dragen winst	118 058	72 010
UIT TE KEREN WINST	69 852	81 074
Vergoeding van het kapitaal	27 609	23 369
Andere rechthebbenden	333	1 022

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.

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

Bekendmaking participaties

(Art. 10 van de Statuten – uittreksel)

Naast de transparantiemeldingsdrempels waarin de toepasselijke Belgische wetgeving voorziet, is de openbaarmakingsplicht waarin deze wetgeving voorziet ook van toepassing zodra het aantal stemgerechtigde effecten in het bezit van een persoon die alleen handelt of van personen die in onderling overleg handelen, een drempel van 3% van het totale aantal bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt. Elke verplichting die door de toepasselijke wetgeving wordt opgelegd aan houders van 5% (of een veelvoud van 5%) van de totale bestaande stemrechten is ook van toepassing op de bijkomende 3%-drempels.

Website

www.immobelgroup.com

Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2020:
4 maart 2021
Gewone Algemene Vergadering 2021:
15 april 2021
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2021:
9 september 2021
Bekendmaking van de jaarresultaten 2021:
10 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering 2022:
21 april 2022

Financiële diensten

BNP Paribas Fortis
KBC Bank
ING België
Bank Degroef Petercam

Investor relations

Karel Breda
+32 (0)2 422 53 50

Verantwoordelijke uitgever

Lian Verhoeven
+32 (0)2 422 53 38

Grafische vormgeving & productie

ChrisCom - www.chriscom.be

Belangrijkste foto's

Triptyque, Marc Detiffe, Olivier Anbergen

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, het Frans en het Engels.



Immobel NV
Regentschapsstraat 58 – B-1000 Brussel
www.immobelgroup.com