



+

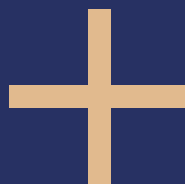
JAARVERSLAG 2022



IMMOBEL
SINCE 1863

INHOUD

IMMOBEL IN HET KORT	3	ACTIVITEITEN	25	CORPORATE GOVERNANCE	138
IMMOBEL IN 2022	4	ONTWIKKELING	26	VERKLARING	
BOODSCHAP VAN DE UITVOEREND VOORZITTER	4	BELGIË	26	BEZOLDIGINGSVERSLAG	157
VOORNAAMSTE CIJFERS	8	PROXIMUS TOWERS	30	BEHEERSVERSLAG	173
HOOGTEPUNTEN	10	FRANKRIJK	33	GECONSOLIDEERDE STATEN &	188
WIE ZIJN WIJ	13	IMMOTION	36	STATUTAIRE JAARREKENING	
MISSIE, WAARDEN, STRATEGIE	13	LUXEMBURG	38	LEXICON	255
ESG-BELEID	15	LIEWEN	40	ALGEMENE INLICHTINGEN	256
INFORMATIE VOOR	23	DUITSLAND, POLEN, SPANJE	43		
AANDEELHOUDERS		INVESTMENT MANAGEMENT	47		
		MARKTANALYSES	49		
		ESG-VERSLAG	60		



OVER IMMOBEL

Gesterkt door onze expertise in hoogwaardige vastgoedprojecten in de grote Europese steden, creëren wij aantrekkelijke stedelijke omgevingen die voldoen aan de verwachtingen van de klanten en de behoeften van vandaag en morgen. Met meer dan 160 jaar ervaring durven we stellen dat we over de nodige flexibiliteit beschikken om te investeren en de gedrevenheid om woon- en werkomgevingen te verbeteren.

Een ambitieus
ESG-beleid op basis
van drie pijlers op
projectsniveau:



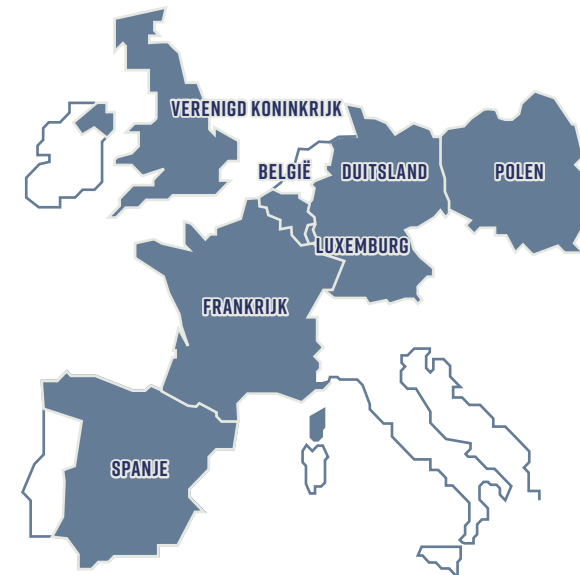
Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu



EUR 450 MILJOEN

markt-
kapitalisatie¹

63

projecten
in ontwikkeling

1.500.000 M²

in ontwikkeling

EUR 5,7 MILJARD

bruto ontwikkelingswaarde²

71%

residentiële projecten
in portefeuille

> 200

toegewijde teamleden
in Europa

1. Op 31 december.

2. Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: totale verwachte inkomsten (Groepaandeel) van alle projecten in de huidige portefeuille (met inbegrip van projecten waarvoor opschortende voorwaarden gelden en waarvan het management denkt dat het zeer waarschijnlijk is dat ze zullen worden afgesloten).

BOODSCHAP VAN ONZE VOORZITTER Marnix Galle

Uitvoerend Voorzitter

2022 was een woelig jaar, gekenmerkt door geopolitieke spanningen en economische uitdagingen. De effecten van de oorlog in Oekraïne, hogere bouwkosten, inflatie en de naweeën van de COVID-19-pandemie hebben hun effect op onze sector niet gemist. Stijgende rentevoeten zorgden voor een moeilijkere betaalbaarheid van woningen en voor minder liquiditeiten op de beleggingsmarkten. Naast deze macro-economische ontwikkelingen spelen ook structurele megatrends zoals de klimaatverandering, een toenemende verstedelijking en een vergrijzende bevolking een belangrijke rol in onze sector. Dit alles maakt dat we de manier waarop we onze huizen, kantoren en steden bouwen, duidelijk moeten herzien.

Optimaliseren voor groei en rendabiliteit

In het licht van deze uitdagingen verlegde de onderneming haar focus van groei naar 'operational excellence'. Door zich opnieuw te concentreren op haar kernactiviteiten en de kosten nauwgezet onder controle te houden, heeft Immobel met succes haar weg gevonden op de markt en solide financiële resultaten geboekt. Meer bepaald, door vanaf begin 2023 haar investering in de ontwikkeling van kleine woonprojecten in Frankrijk te beperken (wat heeft geleid tot een waardevermindering van de goodwill van 43,8 miljoen euro) en door haar vastgoedbeheersactiviteit in Londen (Immobel Capital Partners) af te bouwen en deze activiteit verder vanuit Brussel voort te zetten, zal Immobel zijn jaarlijkse vaste kosten met 15 miljoen euro kunnen verlagen, ingaand vanaf 2024. In dit verband werd de acquisitiestrategie in de tweede helft van 2022 ook afgeremd. ►





Commerce 46, Brussel

1. Nettowinst groepsaandeel vóór waardevermindering van de goodwill.
2. ROE (Return on Equity) verwijst naar de nettowinst groepsaandeel gedeeld door het eigen vermogen groepsaandeel aan het begin van het jaar. De onderliggende ROE verwijst naar het rendement op eigen vermogen vóór waardevermindering.
3. EBITDA (Earnings Before Interest, Depreciation and Amortisation) verwijst naar het bedrijfsresultaat vóór afschrijvingen, waardeverminderingen en bijzondere waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de beheerskosten).
4. De schuldratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen vermogen groepsaandeel, waarbij de goodwill van het eigen vermogen groepsaandeel wordt afgetrokken.
5. Via de verkoop van 100% van de aandelen van Michael Ostlund Property nv.



Granary Island, Gdansk

Met deze strategische maatregelen geeft Immobel nogmaals blijk van zijn engagement voor een zorgvuldig financieel beheer en duurzame groei. 2022 werd afgesloten met een onderliggende nettowinst¹ van 54,5 miljoen euro en een onderliggende ROE² van 9,5 %. De EBITDA³ bedroeg 68,6 miljoen euro. Ondanks de moeilijke economische omstandigheden heeft de onderneming een sterke liquiditeitspositie behouden, met een kaspositie van 276 miljoen euro en een schuldratio⁴ van slechts 53,0 %. Op de algemene vergadering van 20 april 2023 zal een brutodividend per aandeel van 3,05 euro worden voorgesteld.

In combinatie met Immobels gezonde balans heeft deze strategie ervoor gezorgd dat de onderneming de huidige woelige markt goed doorstaat en een stevige basis heeft gelegd voor de toekomst.

Een flexibele aanpak

De financiële prestaties van Immobel in 2022 waren mogelijk dankzij de troeven van onze duurzame en kwaliteitsvolle portefeuille met grote transformatieprojecten voor gemengd gebruik en onze solide ervaring van meer dan 160 jaar. Ons portfolio onderscheidt ons van de concurrentie. Dankzij onze uitgebreide expertise in vastgoedontwikkelingen kunnen we ons snel en op efficiënte wijze aan de markt aanpassen en ondertussen ons competitieve voordeel behouden.

In België hebben we de verkoop⁵ afgesloten van Commerce 46, een hoogwaardig kantoorgebouw met BREEAM Outstanding-certificering van ongeveer 14.200 m², midden in de stabiele Europese wijk in Brussel. Een dergelijk core asset, met vele groene en hoog- ►

technologische gebouwenkenmerken, is een schoolvoorbeeld van Immobels doelstelling om toekomstbestendige gebouwen van hoge kwaliteit te creëren op toplocaties. Daarnaast hebben Immobel en BESIX RED eind vorig jaar met succes de verkoop¹ van de Cours Saint-Michel-site in Brussel afgerond. Het complex is strategisch gelegen en zal de Amerikaanse Ambassade in België en de Amerikaanse Diplomatieke Delegatie bij de Europese Unie in staat stellen hun diplomatieke vertegenwoordiging te consolideren in een veilige, duurzame en moderne werkplek.

De onderneming kende een reeks succesvolle operaties in Polen. Het Granary Island-project werd bijna volledig verkocht in 2022. De prestaties in Luxemburg waren eerder gemengd, wat kan worden verklaard door de moeilijke marktomstandigheden. In Duitsland zijn de kosten voor het Eden-project (Frankfurt) hoger opgelopen dan verwacht, en bovendien werden de verkopen beïnvloed door ongunstige marktomstandigheden.

Frankrijk kende eveneens heel wat uitdagingen in 2022. Daarom hebben we besloten onze inspanningen in dat land opnieuw te focussen op de essentie van onze expertise: grote transformatieprojecten met gemengd gebruik op toplocaties. Door op deze projecten te focussen stellen we ons minder bloot aan het risico van weinig rendabele activiteiten. Zodoende kunnen we inspelen op de verhoogde vraag naar commercieel vastgoed in centraal Parijs. In de eerste helft van 2022 heeft Immobel verschillende omvangrijke nieuwe aankopen afgerond, waaronder het Héros-project, de Proximus Towers¹ en het The Commodore-project. ►

1. Via de verkoop van 100% van de aandelen van CSM Properties SA/NV.

2. In maart 2022 hebben Immobel (en een aantal door Immobel gecontroleerde SPV's) en Proximus bindende overeenkomsten gesloten betreffende de verkoop en herontwikkeling van het hoofdkantoor van Proximus.



Immside, Parijs



The Commodore, Brussel



Proximus Towers, Brussel

Tijdens de tweede jaarhalfst werd de aankoopstrategie enigszins getemperd, in lijn met de macro-economische evoluties van de sector. De totale brutowaarde van de ontwikkelingen bleef stabiel ten opzichte van 2021, op 5,7 miljard euro, doordat de verkoop van activa de aankopen compenseerde.

Vergunningen – vorderingen van belangrijke projecten

Hoewel de onderneming vertragingen heeft gekend bij het verkrijgen van de vergunningen voor sommige residentiële projecten, maken andere belangrijke projecten grote vorderingen. Er werden vorig jaar vergunningen verkregen voor nieuwe projecten met een totale bruto-ontwikkelingswaarde van 412 miljoen euro. Dat is iets minder dan verwacht, voornamelijk door vertragingen in het verkrijgen van de vergunningen. Succesvolle vastgoedontwikkelingen vergen de steun en medewerking van een hele reeks stakeholders, waaronder bewoners, overheidsinstanties en gemeenschapsorganisaties. Door een open en transparante dialoog aan te gaan kunnen we vertrouwen en wederzijds begrip opbouwen, wat op zijn beurt helpt om het vergunningsproces tot een goed einde te brengen. Bovendien helpt de transparante en open communicatie met de stakeholders ons om eventuele bezorgdheden of problemen meteen te identificeren en aan te pakken, zodat latere vertragingen of complicaties vermeden worden.

Een veerkrachtig bedrijfsmodel

Ondanks de macro-economische omstandigheden heeft Immobel een stevige en bovendien unieke positie weten te bemachtigen op de residentiële markten en op de kantoor-

markten. Als ontwikkelaar die zich focust op grote projecten met gemengd gebruik, dragen we bij tot de transformatie van onze steden.

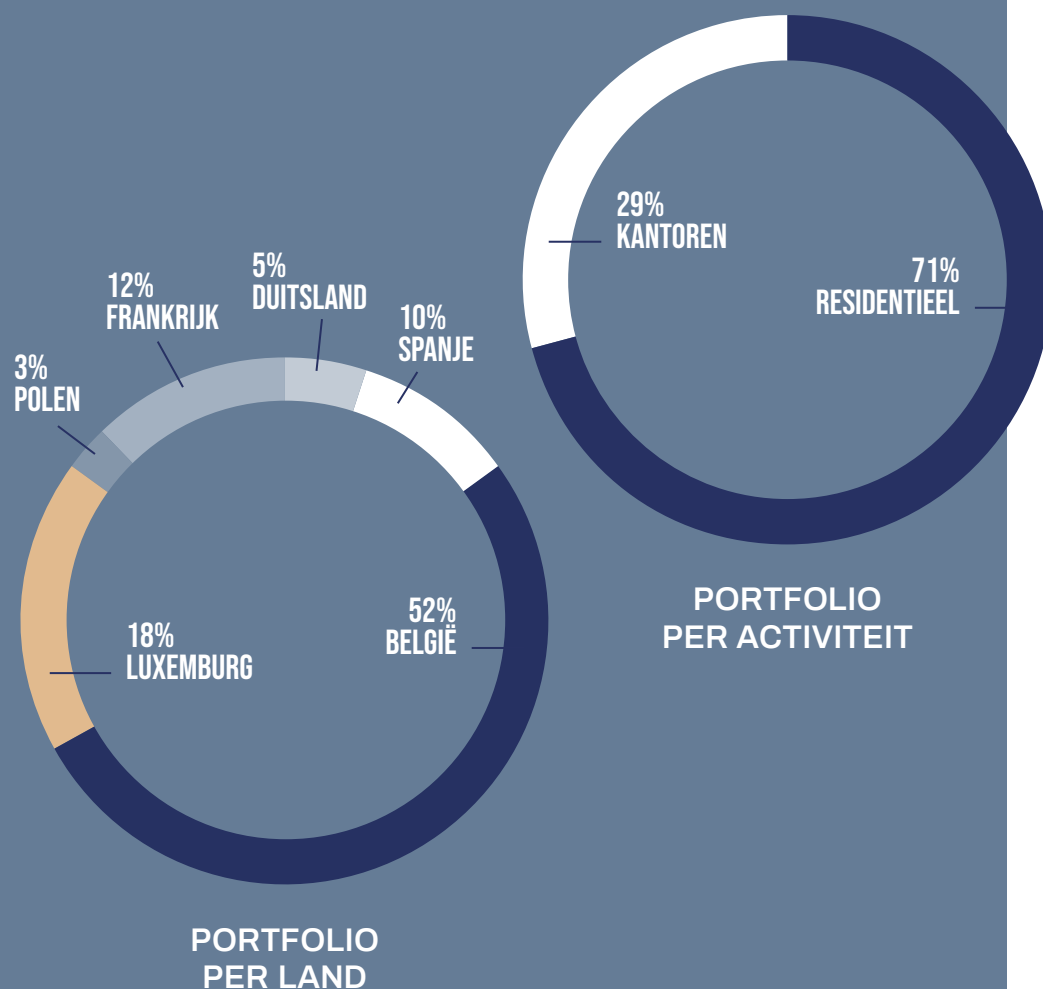
Dit is deels te danken aan bepaalde kernelementen die ons in staat hebben gesteld de huidige turbulente periode te doorstaan, en dan vooral het structurele woningtekort op onze voornaamste markten. Onze projecten zijn doorgaans op toplocaties gesitueerd, wat bijkomende bescherming biedt wanneer de markten het minder goed doen. Bovendien heeft onze focus op duurzame en energiezuinige projecten onze marktpositie versterkt, aangezien dit steeds belangrijkere factoren worden. Op de kantoormarkt zien we een aanhoudende stijging van de huurprijzen voor duurzame, milieuvriendelijke premiumkantoren op toplocaties, door het beperkte aanbod. Deze trend is bijzonder relevant voor Immobel, aangezien wij op dit marktsegment focussen.

Vooruitkijken naar een steeds veranderende toekomst

Als ik terugblik op 2022, ben ik trots op onze teams, hun buitengewone toewijding en onze verwezenlijkingen van het voorbije jaar. De resultaten die in dit verslag worden toegelicht, weerspiegelen hun onverminderde engagement, vastberadenheid en veerkracht. Immobel kan bouwen op meer dan 160 jaar ervaring: een bewijs van onze flexibiliteit en onze bereidheid om de steeds veranderende toekomst te verwelkomen. We zijn uiterst dankbaar voor het vertrouwen en de loyaliteit van onze aandeelhouders, partners en stakeholders.

Ik kijk alvast uit naar al onze verwezenlijkingen in het komende jaar. ■

KERNCIJFERS 2022



Geconsolideerde kerncijfers

Kerncijfers Immobel Groep (EUR miljoen)

	2018	2019	2020	2021	2022
Nettowinst, aandeel van de Groep	56,8	102,4	33,3	92,2	10,7
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	344,6	426,2	491,9	571,5	556,6
Beurskapitalisatie (inclusief eigen aandelen)	503,9	663,8	681,8	728,8	449,9
Beurskapitalisatie (exclusief eigen aandelen)	442,4	583,3	655,0	726,8	448,7

Gegevens per aandeel (EUR) (exclusief eigen aandelen)

	2018	2019	2020	2021	2022
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	8 777	8 785	9 605	9 970	9 972
Nettowinst, aandeel van de Groep	6,5	11,7	3,6	9,3	1,1
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	39,3	48,5	51,2	57,3	55,8
Gewoon bruto dividend	2,42	2,66	2,77	3,05	3,05
Gewoon netto dividend	1,69	1,86	1,90	2,14	2,14

Beurscijfers

	2018	2019	2020	2021	2022
Koers op 31 december (EUR)	50,4	66,4	68,2	72,9	45,0
Hoogste notering (EUR)	57,0	69,0	81,8	78,0	79,2
Laagste notering (EUR)	47,0	50,2	56,2	62,2	39,0
Koers / netto boekwaarde	128,4%	136,9%	133,2%	127,2%	80,6%
Bruto return op 1 jaar ¹	-4,8%	36,5%	6,7%	11,0%	-34,1%
Bruto dividend / koers	4,8%	4,0%	4,1%	4,2%	6,8%
Netto dividend / koers	3,4%	2,8%	2,8%	2,9%	4,7%

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.

Belangrijkste elementen van de geconsolideerde staten (eur miljoen)

Resultatenrekening

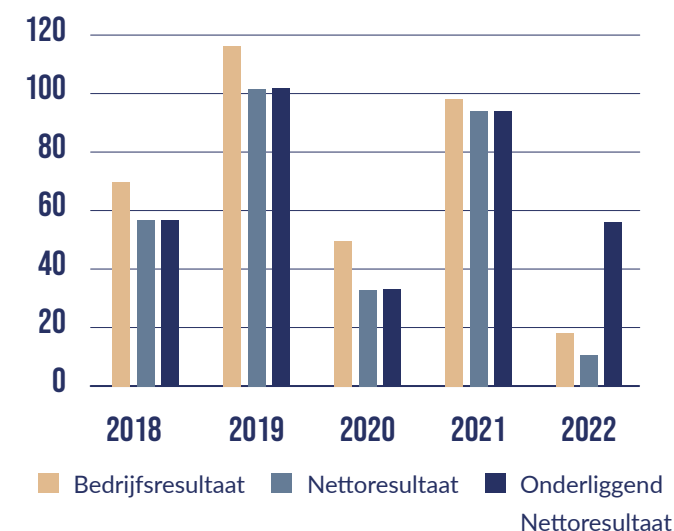
	2018	2019	2020	2021	2022
Bedrijfsopbrengsten	326,1	419,5	375,4	392,8	243,9
Bedrijfskosten	-261,0	-327,2	-333,5	-338,3	-293,6
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	5,2	24,6	8,1	44,5	67,2
Bedrijfsresultaat	70,3	117,0	50,0	99,0	17,5
Financieel resultaat	-4,8	-5,3	-7,3	-5,0	-4,4
Resultaat vóór belastingen	65,5	111,6	42,7	94,0	13,1
Belastingen	-8,6	-9,4	-8,7	-1,6	-2,8
Resultaat van het boekjaar	56,9	102,2	34,0	92,4	10,3
Aandeel van Immobel in het resultaat	56,8	102,4	33,3	92,2	10,7

Financiële positie

Activa	2018	2019	2020	2021	2022
Vaste activa	181,7	213,3	448,3	506,3	362,3
Immateriële vaste activa	0,4	0,5	0,6	0,2	1,4
Goodwill	0,0	43,8	43,8	43,8	0,0
Materiële vaste activa	0,9	1,0	1,4	2,8	4,1
Activa met titel van gebruiksrecht	0,0	6,4	4,4	3,8	9,9
Vastgoedbeleggingen	104,3	81,1	197,1	174,0	67,7
Financiële vaste activa	70,6	65,4	182,8	258,2	256,4
Overige	5,4	15,0	18,2	23,5	22,8
Vlottende activa	784,7	1.087,9	982,8	1.178,9	1.385,7
Voorraden	511,8	694,6	683,1	698,6	985,7
Geldmiddelen	170,9	156,1	148,1	273,4	275,9
Overige	102,0	237,2	151,6	206,9	124,1
Totaal der activa	966,4	1.301,2	1.431,1	1.685,2	1.748,0

Eigen vermogen en passiva	2018	2019	2020	2021	2022
Totaal eigen vermogen	344,7	428,2	494,5	582,9	573,1
Langlopende verplichtingen	332,9	523,4	609,6	535,1	744,5
Financiële schulden	322,0	507,0	571,1	507,6	722,8
Overige	10,8	16,4	38,5	27,5	21,7
Kortlopende verplichtingen	288,7	349,7	327,0	567,2	430,4
Financiële schulden	193,7	200,1	180,8	359,1	179,7
Overige	95,0	149,6	146,2	208,1	250,7
Totaal der pasiva en eigen vermogen	966,4	1.301,2	1.431,1	1.685,2	1.748,0

Bedrijfsresultaat / Nettoresultaat (EUR miljoen)



EUR 68,6 MILJOEN
EBITDA

EUR 54,5 MILJOEN
Onderliggend
nettoresultaat

EUR 10,7 MILJOEN
Nettowinst

EUR 573,1 MILJOEN
Eigen vermogen



HOOGTEPUNTEN 2022



1^e kwartaal

AANKOOP IN LUXEMBURG - Immobel en TotalEnergies kondigen een overeenkomst aan over de aanschaf door Immobel van twee percelen in Luxemburg

HÉROS - Immobel verwerft een site in Ukkel (Brussel) voor de ontwikkeling van het woonproject 'Héros'

LEBEAU - Immobel vraagt een bouwvergunning aan voor het nieuwe Lebeau-ontwerp in Brussel

REZ-DE-VILLE - Cocreatieworkshop over de voetgangerszone rond het Brouckèreplein: Immobel is partner van de Stad Brussel in dit project voor een "15 minuten"-stad

LIEWEN - Immobel start met de marketing van Liewen, een milieuvriendelijke woonwijk in Mamer, Luxemburg

COURS SAINT-MICHEL - Het Amerikaanse Ministerie van Buitenlandse Zaken toont interesse in de Cours Saint-Michel site van Immobel en BESIX RED

INVESTMENT MANAGEMENT - Lancering van Immobel Capital Partners onder leiding van Duncan Owen

WHITE ROSE PARK - Immobel Capital Partners verwerft White Rose Park, een kantoorcampus in Leeds (VK), als eerste asset in zijn strategie voor groene kantoren

PROXIMUS-TOWERS - Immobel en Proximus komen tot een bindende overeenkomst voor de herontwikkeling van het Proximus-hoofdkwartier in Brussel



2^e kwartaal

VERHOOGING VAN HET DIVIDEND - Immobel verhoogt zijn dividend met 10%, zodat het dividend voor 2021 € 3,05 bruto per aandeel bedraagt

ÎLOT SAINT-ROCH - De eerste steen wordt gelegd van het project Îlot Saint-Roch, een toekomstige duurzame wijk in het hart van Nijvel, België

MULTI - Het materiaalpaspoort wordt voor het eerst gebruikt in het Multi-renovatatieproject in Brussel

GREEN BONDS - Vervroegde afsluiting van de uitgifte van 125 miljoen euro aan green bonds in België

OEKRAÏNE - Immobel draagt zijn steentje bij aan de donaties voor Oekraïne



VERHUIS NAAR MULTI - Immobel verhuist zijn hoofdkwartier naar het Multi-gebouw

THE WOODS - Immobel verkoopt¹ de kantoren van The Woods, een moderne herontwikkeling in Vlaams-Brabant, België

IMMORUN LUXEMBOURG - 3^{de} editie van de Immorun Luxembourg, gesponsord door Immobel

SLACHTHUIS - Bart De Wever, burgemeester van Antwerpen, geeft het startschot voor de ontwikkeling van de Slachthuisbuurt

1. Door de verkoop van 2 SPV's die eigenaar zijn van het project.

3^e kwartaal

URBAN LAND INSTITUTE - Marnix Galle draagt zijn functie van voorzitter van ULI Europe over aan Lars Huber

BROUCK'R - Immobel en BPI Real Estate hertekenen het Brouck'R-project

THE COMMODORE - Verwerving door Immobel van het residentiële The Commodore-project in Evere (Brussel)

FORT D'AUBERVILLIERS - Immobel France start met de bouw van twee woonblokken in een gebied voor gemengde ontwikkeling in Fort d'Aubervilliers

PROXIMUS TOWERS - Bouwvergunningsaanvraag door Immobel ingediend voor de herontwikkeling van de Proximus Towers in Brussel

HALFJAARRESULTATEN - Immobels halfjaarresultaten voor 2022 tonen een veerkrachtig bedrijfsmodel in een uitdagende markt

IMMORUN BELGIUM - 13^{de} editie van de Immorun Belgium, gesponsord door Immobel



Immorun, Brussel

Commerce 46, Brussel



Immside, Parijs



Eden, Frankfurt

4^e kwartaal

BROUCK'R - Immobel en BPI Real Estate dienen een gewijzigde bouwvergunningsaanvraag in voor het Brouck'R-project in Brussel

SAINT-ANTOINE - Immobel France werkt samen met Nestor, een specialist in pop-upstores, voor de tijdelijke bezetting van het project "16 Saint-Antoine" in Parijs

FIABCI AWARD - Immobel wint een FIABCI Award voor de Eden ontwikkelingsproject in Frankfurt

COMMERCE 46 - Immobel rondt de verkoop af van Commerce 46, een kantoorgebouw met een BREEAM Outstanding-certificering in het hartje van de Brusselse Europese wijk

COURS SAINT-MICHEL - Immobel en BESIX RED verkopen de Cours Saint-Michel site aan het Amerikaanse Ministerie van Buitenlandse Zaken



Fort d'Aubervilliers, regio Parijs

WIE zijn wij

Onze missie

**In een wereld die voor ongeken-
de uitdagingen staat, voelen wij ons
gedreven om stedelijke ruimtes te
creëren die duurzaam, divers en
aangenaam zijn.**

Het is onze missie om steden en wijken te transformeren tot toekomstgerichte omgevingen met een positieve impact op mensen, gemeenschappen en de planeet. Elke wijk is uniek en wordt gekenmerkt door haar inwoners, ondernemingen, lokale handelaars, cultuur, erfgoed en natuurlijke omgeving. Daarom werken wij nauw samen met alle betrokkenen om ruimtes te creëren die harmonieus bij hun omgeving passen en die de sociale en ecologische omstandigheden verbeteren van de steden waar wij ontwikkelen.

Onze aanpak is gebaseerd op ons engagement voor duurzaamheid waarbij we streven naar een positieve impact van onze projecten op hun omgeving. Wij benaderen ons werk op een allesomvattende manier, waarbij we zowel technische als economische factoren in overweging nemen die nodig zijn voor onze ontwikkelingen. We houden ook telkens rekening met de geschiedenis en de identiteit van de wijken waar onze projecten worden uitgevoerd. We bekijken tenslotte elk aspect van ons werk om ruimtes te creëren die voldoen aan de behoeften van iedereen, om te wonen, te werken en te ontspannen.

Als familiebedrijf met meer dan 160 jaar ervaring, hebben we vertrouwen in ons vermogen om een betere toekomst te creëren voor onze steden en gemeenschappen.

Onze waarden

Vertrouwen

Vertrouwen vormt de hoeksteen van onze onderneming, en dat is altijd al zo geweest sinds het begin van ons verhaal in 1863. Elke dag opnieuw zetten we onze toewijding en expertise in om te werken voor onze klanten, investeerders, burgers en partners; elke dag opnieuw willen we hun vertrouwen winnen.

Flexibiliteit

We zijn het gewend om met tal van verschillende stakeholders te werken en om te improviseren in steeds veranderende omstandigheden. Zonder ooit compromissen te maken voor de kwaliteit of de voornaamste aspecten van duurzame ontwikkeling, werken we vastgoedprojecten uit die voldoen aan de meest veeleisende normen inzake bouwprocessen en stadsvernieuwing.

Passie

Wij houden van ons werk! Onze passie is de drijfveer achter ons team van toegewijde personen en voedt ons constante streven naar verbetering en een op oplossingen gebaseerde aanpak. Dat zorgt bovendien voor een levendige werksfeer waar collega's het beste van zichzelf kunnen geven en echte waarde kunnen toevoegen aan onze projecten.

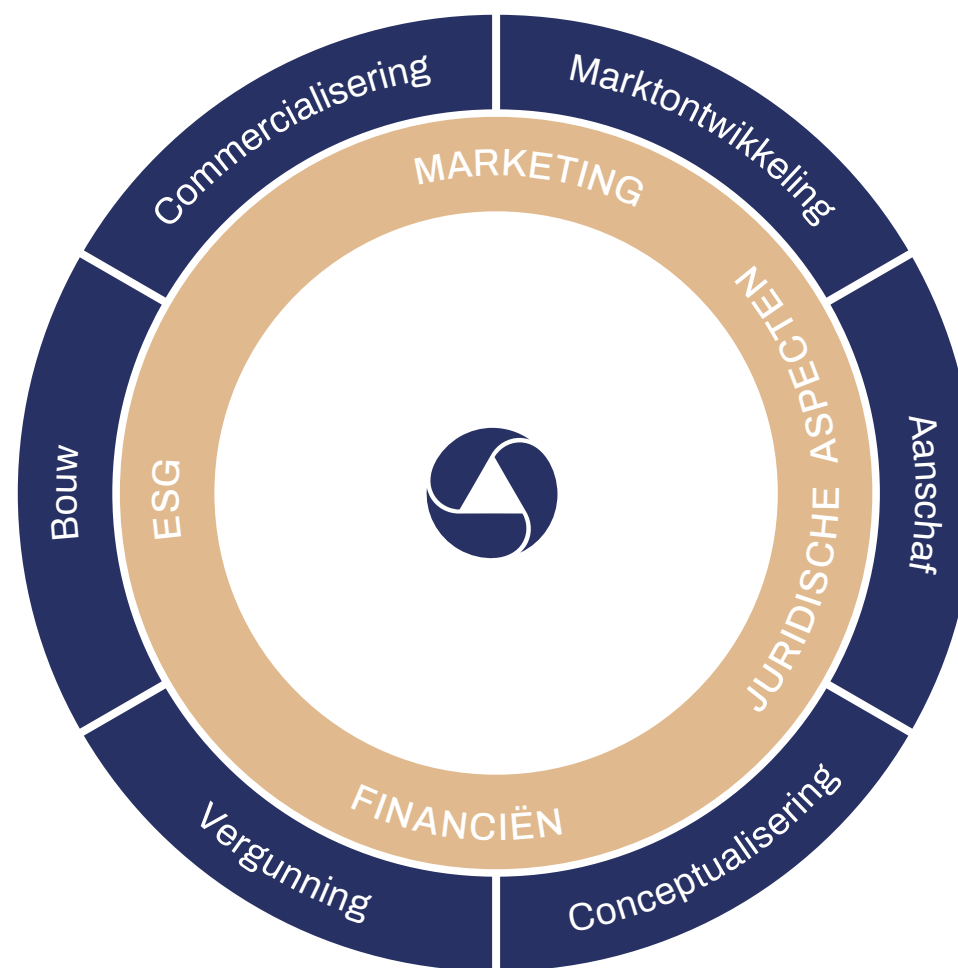
Onze strategie

We willen de **steden van de toekomst vormgeven** met ons portfolio van duurzame, hoogwaardige en transformerende projecten voor gemengd gebruik op Europese toplocaties. We verrichten baanbrekend werk in stedelijke transformatie en bieden innovatieve oplossingen voor een betere woon-en-werkervaring in de stad.

Ons **engagement voor duurzaamheid** en energie-efficiëntie is wat ons onderscheidt in een markt die steeds veeleisender wordt. Onze focus op het behoud en de herpositionering van activa in combinatie met onze expertise in ontwikkeling en vermogensbeheer creëert reële synergieën voor groei en succes op lange termijn. Wij lopen voorop in de kantoormarkt en spelen in op de groeiende vraag naar duurzame en groene kantoorruimtes van topkwaliteit.

Met onze 160 jaar ervaring zijn wij de betrouwbare keuze voor wie op zoek is naar een unieke combinatie van toplocaties, duurzaamheid en hoogwaardige, transformerende projecten. Ons vermogen om snel en doeltreffend te reageren op de markt geeft ons een concurrentievoordeel en maakt van ons de eerste keuze voor een betere stedelijke toekomst.

EEN DOELGERICHTE VASTGOEDONTWIKKELAAR EN INVESTMENT MANAGER



ONS AMBITIEUS ESG-beleid

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

Welzijn

Duurzame mobiliteit



Voor de buurten

Sociale doelstelling

Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Embodied carbon

Operational carbon

Biodiversiteit

Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

Diversiteit en gelijkheid

Gezonde werkomgeving



In de sector

Positief leiderschap



Voor de gemeenschap

Immobel Engagement Fonds

Gebouwen zijn gemaakt om een lang leven te leiden. Daarom ontwerpen wij gebouwen die gezonde woon- of werkplekken zijn en die vele decennia moeten meegaan. Deze doelstelling is des te cruciaal in het licht van de huidige crisissen die onze wereld treffen: een wereldwijde economie in moeilijkheden, de kwetsbaarheid van de energiebevoorrading, geopolitieke spanningen, en een COVID-19-epidemie die nog altijd niet voorbij is. Daardoor wordt duidelijk waar we nu en in de toekomst de nadruk moeten leggen: het vermogen van ruimtes om bij te dragen aan onze levenskwaliteit, om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en actief bij te dragen aan de vitaliteit van een regio.

Deze bekommernissen staan centraal in onze projecten en worden beantwoord door het verlangen van onze teams om stedelijke ruimtes te creëren die individuele gebruikers, gemeenschappen en het milieu ten goede komen.

Om onze duurzaamheidsengagementen in de hele groep te implementeren, hebben we zeven van de belangrijkste Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen (SDG's of Sustainable Development Goals) van de VN gedefinieerd die ons dagelijkse drivers zullen zijn van onze business. Het zijn de doelstellingen die het nauwst in verband staan met duurzame steden en gemeenschappen, gezondheid en welzijn, en de maatregelen in verband met de klimaatverandering.

Bovendien zijn we er op groepsniveau van overtuigd dat we een rechtstreekse of onrechtstreekse impact kunnen hebben op verschillende SDG's. In dat opzicht beschouwen we Eco-systemen (SDG 17), Diversiteit en inclusie (SDG 5), Gezonde werkplek (SDG 3), Duurzaamheidscultuur en leiderschap (SDG 9) en Opleiding/Kennis delen (SDG 4) als de belangrijkste doelstellingen. ■





1. Voor onze eindgebruikers

Als vastgoedontwikkelaar en investeerder nemen wij onze leidersrol en verantwoordelijkheid in de uitbouw van een gezonde leef- en werkomgeving voor alle eindgebruikers. Onze projecten hebben tot doel kwalitatieve gebieden en gemeenschappen te creëren in steden, ten voordele van iedereen.

Om die reden doen we al het mogelijke om de blootstelling aan risicofactoren voor de gezondheid van mensen te beperken. We letten ook op tal van secundaire factoren die bijdragen tot het welzijn van stadsbewoners: de nabijheid van essentiële diensten, toegang tot de natuur en de mogelijkheid tot ontmoetingen.

Welzijn

Om onze opdracht voor de creatie van gezonde ruimtes met succes te kunnen uitvoeren, streven we altijd naar uitmuntendheid van onze bouwtechnieken en het beheer van onze operaties.

In het kader van onze versterkte focus op welzijn trachten we altijd een WELL-certificering te verkrijgen voor onze grote stadsprojecten. Er werd een checklist op het vlak van gezondheid en welzijn opgesteld voor de volledige portefeuille, om ervoor te zorgen dat er in onze ontwerpen

rekening wordt gehouden met deze parameters. In de praktijk betekent dit dat milieuelementen zoals daglicht, schone lucht, ventilatie, zorgvuldig geluidsontwerp, uitzicht op groene ruimten en een geïntegreerde biodiversiteit in onze woonomgevingen en werkruimtes worden opgenomen. Het eindresultaat zijn betere omstandigheden voor de mentale en fysieke gezondheid en het welzijn van onze gebruikers.

Duurzame mobiliteit

Een belangrijke factor in het beslissingsproces over de locaties van onze projecten zijn de afstanden naar het openbaar vervoer en de aanwezigheid van publieke voorzieningen. Om die reden spitsen we ons toe op de ontwikkeling van projecten in de buurt van centrale mobiliteitsknooppunten. We willen ook de toegang bevorderen tot nabijgelegen diensten die te voet of met de fiets bereikbaar zijn. Door de nadruk te leggen op duurzame mobiliteit willen we een drijvende kracht zijn voor meer duurzame levensstijlen en een permanente verbetering van de levenskwaliteit. ■

2. Voor de buurten

We zijn ons terdege bewust van onze aanzienlijke verantwoordelijkheid bij de ontwikkeling en de herwaardering van stadswijken. Dergelijke initiatieven bieden mooie kansen om omgevingen te creëren die een langdurige impact hebben op de levens van de gebruikers. We ontwerpen onze projecten daarom in nauwe samenwerking met de vele groepen van stakeholders die in een buurt betrokken kunnen zijn. Dit betekent dat we rekening houden met de behoeften aan diensten en voorzieningen van onze gesprekspartners.

Daarnaast zijn we actief betrokken bij verschillende non-profitorganisaties die tot doel hebben wijken te revitaliseren via een dialoog tussen publieke en privépartners en verenigingen. Dit is een bewijs van ons engagement voor het algemene welzijn en onze rol als stedelijk expert.

Sociaal doel

Het is cruciaal dat onze projecten bijdragen aan de diversificatie van het lokale economische weefsel, door antwoorden te bieden op de behoeften van de bewonersgemeenschappen. Wij zijn ervan overtuigd dat de rijkdom van een buurt gelinkt is aan de diverse activiteiten die er plaatsvinden. Deze factor voor sociale cohesie stelt de bewoners namelijk in staat om lokaal

aan hun behoeften te voldoen en andere gebruikers aan te trekken. Diversiteit maakt ook de ontwikkeling van lokale activiteiten mogelijk, door de afhankelijkheid van externe economische stromen te verminderen.

We willen dat onze projecten dit streven naar diversiteit weerspiegelen, via de planning van binnen- en buitenruimtes en door de integratie van publieke voorzieningen. We zijn ervan overtuigd dat de economische en sociale waarde van onroerend goed groeit wanneer het intensief wordt gebruikt door een diverse groep gebruikers.

Om dit doel te bereiken, analyseren we systematisch de behoeften van de verschillende doelpublieken en betrokken gemeenschappen. We maken ook volop gebruik van prototypes en programma's van tijdelijk gebruik om de relevantie van nieuwe diensten uit te testen alvorens ze in een definitief ontwerp op te nemen.

Vertrekkende vanuit het uitgangspunt dat “een diverse buurt de basis is voor een gezonde buurt”, versterken we de dialoog met alle betrokken actoren op elk niveau: van de lokale overheden tot de bewoners, van kleinhandelaars tot grote bedrijven. We proberen de stakeholders vanaf de eerste fasen

van ons project zo nauw mogelijk te betrekken. De resulterende feedback wordt vervolgens in onze planningsactiviteit opgenomen en voegt waarde toe aan elk project.

Residentiële diversiteit

Immobel wil bijdragen aan een verhoogde sociale diversiteit in zijn residentieel aanbod. We zullen actieve discussies voeren op sectorniveau en met de overheden en het verenigingsleven uitkijken naar hulpmiddelen en oplossingen om de diversiteit te verhogen in de woonprojecten in de steden waar we actief zijn. Immobel verbindt zich tot een verhoging van het aanbod van sociale/middenklassewoningen en studenten- en intergenerationele woningtypologieën al naargelang van de lokale behoeften. We zullen samenwerken met huisvestingsverenigingen en overheden om een groter aanbod van werkelijk betaalbare (huur- of koop) woningen mogelijk te maken. Dit zal helpen om het probleem aan te pakken van de ongelijkheden waar sommige groepen mee te maken te krijgen door het tekort aan betaalbare woningen. ■

The Muse, Brussel

3. Voor het milieu

De vastgoedsector is verantwoordelijk voor zo'n 40% van het energieverbruik en 36% van de CO₂-emissies in Europa. Gelet op zijn enorme impact op het milieu, speelt de sector een centrale rol in nationale en Europese strategieën voor de aanpassing aan en het temperen van de klimaatverandering, via snelle, bindende wijzigingen van normen, bijvoorbeeld met het werk dat momenteel wordt geleverd om de Europese groene taxonomie toe te passen.

Wij trachten te anticiperen op veranderingen in de regelgeving die een grote impact zullen hebben op de manier waarop we vastgoed zullen ontwerpen, bouwen en beheren. Om dat te doen gebruiken we een reeks instrumenten om onze emissies te meten, te verminderen en te compenseren en om deze acties in een algemene strategie te gieten.

Embodied carbon

Immobel heeft een aankoopbeleid dat gebaseerd is op het "recycleren" of "herbestemmen" van bebouwde gebieden of de verbouwing van bestaande activa in een stad. Dit impliceert een duidelijke voorkeur voor de renovatie van bestaande gebouwen in plaats van hun afbraak (samen met een circulaire benadering om de embodied carbon te reduceren) in stedelijke omgevingen. Het is een manier om het gebruik van nieuwe materialen te vermijden en energie te besparen in vergelijking met traditionele sloop- en bouwwerkzaamheden.

Immobel voert systematisch Life Cycle Assessment-studies (LCA's) uit voor nieuwe ontwikkelingen. Een belangrijke parameter die kan worden verkregen via een LCA zijn de emissies van embodied carbon. Het gaat om de broeikasgasemissies in verband met de materialen en bouwprocessen gedurende de volledige levensduur van een actief.

We maken nu al vele jaren gebruik van verschillende instrumenten en bestuderen toekomstgerichte initiatieven om de milieuprestaties van onze ontwikkelingen te garanderen. Denk bijvoorbeeld aan de praktijken voor certificeringen (BREEAM, High Environmental Quality Certification (HQE), DGNB of equivalenten), die consistent worden toegepast. Onze projecten beschikken over relevante certificeringen en labels zoals BREEAM, WELL en BiodiverCity.

Om de coherentie van onze eigen initiatieven te garanderen, om ze toe te passen in al onze ontwikkelingen, en om de onderneming te voorzien van een ruimere strategische richting, hebben we een pad naar koolstofneutraliteit uitgestippeld, gebaseerd op een renovatiestrategie, een programma voor de vermindering van de embodied carbon, en een compensatieprogramma via lokale initiatieven voor herbebossing en regeneratieve landbouw.

Renovaties zullen steeds belangrijker worden in de toekomst. Dat komt doordat de afbraak van een gebouw een enorme koolstofvoetafdruk genereert die later zeer moeilijk te compenseren valt, zelfs wanneer men zeer energiezuinige nieuwe woningen op de markt brengt. ►



Om die reden heeft Immobel zijn renovatiestrategie meer dan een jaar geleden grondig gewijzigd: we kopen niet langer gebouwen die moeten worden afgebroken en heropgebouwd, maar gebouwen die gerenoveerd kunnen worden.

Operational carbon

Een fossielvrije energieoplossing is de verplichte norm voor alle nieuwe vergunningsaanvragen. In de ontwerpfase wordt bijzondere aandacht besteed aan de vervanging van fossiele brandstoffen door alternatieven zoals geothermische energie, warmtepompen en zonnepanelen. De gebruikte technieken worden geoptimaliseerd voor een zo klein mogelijk energieverbruik tijdens de operationele fase. Immobel zal de Europese taxonomie-vereisten geïntegreerd hebben in al haar projecten tegen 2025.

Verschillende van onze projecten worden nu al ontworpen met het oog op CO₂-neutraliteit, door de neutralisatie van alle operational carbon-emissies, en streven zelfs naar energieneutraliteit, door bijvoorbeeld minstens evenveel lokale energie te produceren als er wordt geconsumeerd.

Biodiversiteit

Onze activiteiten zijn niet zonder gevolgen voor de biodiversiteit. Het behoud van de levende natuur is een belangrijk aspect van onze werkzaamheden, dat zich uit in de locatiekeuzes van onze projecten en de realisatie van groene ruimtes die bevorderlijk zijn voor de flora en fauna. We werken regelmatig samen met landschapsarchitecten en ecologen om een goed begrip te krijgen van de toestand van de biodiversiteit op onze sites en om voorzieningen te creëren die het behoud van de natuur bevorderen.

We implementeren interne richtlijnen die het respect voor biodiversiteit combineren met klimaatbestendigheid en het welzijn van het gebruiker.

Immobel is voorstander van de creatie van ruimtes die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit. Voor elke ontwikkeling trachten we een nettowinst voor de biodiversiteit te bereiken.

Om de verbeteringen te meten, maken we gebruik van een algemeen erkende "Biodiversity Net Gain calculator". Met dit instrument kan de biodiversiteitswaarde van een site worden gemeten op basis van de aanwezige soorten habitats en hun relatieve toestand. Vervolgens kunnen er ontwerpen worden opgemaakt die een verbetering van de biodiversiteit na de ontwikkeling tot doel hebben. ■



O'Sea, Oostende

1. Voor onze medewerkers

Opleiding en ontwikkeling: de “Immobel Academy”

Door te investeren in de permanente opleiding en ontwikkeling van onze teams, helpen we niet alleen hen maar ook Immobel in zijn geheel. Door onze teams leer- en ontwikkelingsactiviteiten aan te bieden, helpen we de onderneming haar bedrijfsdoelen te realiseren, terwijl onze medewerkers permanent groeien op professioneel vlak en zich kunnen voorbereiden op de toekomst.

Opleiding en persoonlijke ontwikkeling spelen een strategische rol in de onderneming. Wij geloven dat de aangeboden leermogelijkheden bijdragen om nieuwe talenten aan te trekken en bestaande talenten te behouden.

Via de “Immobel Academy” willen we een aantrekkelijk en kwalitatief opleidingsaanbod en leerervaringen aanbieden die toegankelijk zijn voor alle teams, zodat ze verder kunnen groeien in hun huidige rol en hun toekomstig loopbaantraject kunnen uitstippelen.

Welzijn

In 2022 werd er een tevredenheidsenquête uitgevoerd bij de werknemers van Immobel Headquarters.

Deze enquête spitste zich toe op het welzijn en de omstandigheden op het werk, en heeft ons een aantal zeer interessante inzichten verschaft.

Andere acties die we hebben geïmplementeerd voor een betere gezondheid en meer welzijn op het werk, zijn het aanbod van gezonde voeding in de cafetaria's alsook sport- en teambuildingactiviteiten.

Diversiteit

Immobel wil diversiteit stimuleren op alle niveaus in zijn algemeen hr-beleid en ook de in samenstelling van zijn bestuursorganen. De initiatieven voor diversiteit en gelijkheid van Immobel moeten bijdragen aan een gelijke en billijke behandeling bij kwesties zoals de tewerkstellingsvoorwaarden, de arbeidsomstandigheden en de ontwikkeling van de werknemers. Onze ambitie bestaat erin maatregelen voor diversiteit en gelijkheid te integreren in onze bedrijfscultuur. Immobel wil een werkomgeving bieden waarin iedereen zijn volledig potentieel kan benutten en tegelijk op eerlijke en gelijke wijze en met respect behandeld wordt. ■

LEAD
by example

2. In de sector

De niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren aanzienlijke verbeterd. Met de implementatie van nieuwe EU-richtlijnen rond niet-financiële rapportering (CSRD) zal de hoeveelheid bedrijven die moeten rapporteren over hun ESG-aspecten toenemen.

Een eerste stap in dit proces was een evaluatie om vast te stellen of Immobel klaar was met betrekking tot de CSRD-vereisten. Er werd onder meer nagegaan of er nog hiaten waren tussen de huidige stand van zaken bij Immobel en de vereisten in de voorgestelde CSRD-wetgeving. Bovendien werd een realistische high-level roadmap met acties en initiatieven op basis van deze evaluatie opgesteld.

De ESG-rapportering wordt steeds belangrijker voor ons bedrijf. Immobel stemt zijn KPI's af op de ESRS (European Sustainability Reporting Standards); die zullen de norm vormen die moet worden nageleefd op grond van de CSRD-regelgeving.

We geven ook blijk van leiderschap in de sector door een actieve rol te spelen in of steun te verlenen aan initiatieven die de hele sector aangaan, zoals het Urban Land Institute. Bedoeling van dit initiatief is om de sector aan te zetten om verder te kijken dan individuele acties en samen te werken om veranderingen teweeg te brengen in de sector, door kennis, tools en opleidingen ter beschikking te stellen.

3. Voor de gemeenschap

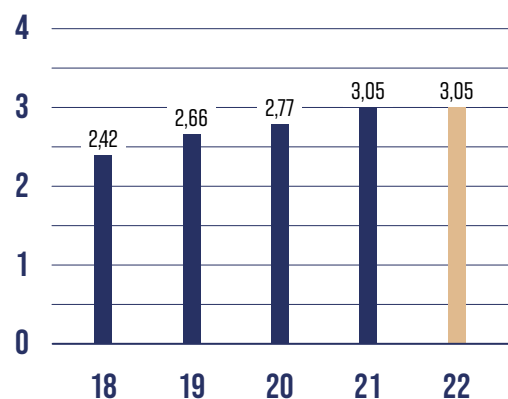
Immobel wil blijk geven van maatschappelijk engagement en een positieve impact hebben op de gemeenschap. In dat opzicht is het Immobel Engagement Fund al vele jaren actief als liefdadigheidspijler van Immobel. Een raad bestaande uit interne en externe leden selecteert op regelmatige basis initiatieven op het vlak van sociale inclusie, cultuur, gezondheid en inclusieve stadsontwikkelingen die door Immobel gesteund kunnen worden. Het Immobel Engagement Fund krijgt elk jaar tot 1% van ons netto-inkomen toegewezen. ■



INFORMATIE voor aandeelhouders

Dividendbeleid

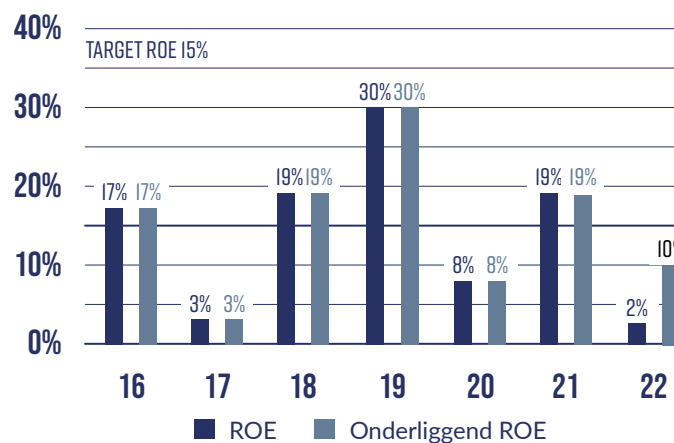
Evolutie van het dividend over de laatste 5 jaar (EUR)



Tijdens de Algemene Vergadering van 20 april 2023 zal een brutodividend van 3,05 EUR per aandeel worden voorgesteld.

Return on equity

Evolutie van de ROE over de laatste 7 jaar



15,0%
ROE - gemiddelde
van de laatste 7 jaar

Evolutie van het aandeel

Evolutie van het aandeel over de laatste 6 jaar (EUR)



EUR 3,05
aandeel bruto
dividend

EUR 45,00
/aandeel
(koers op 31/12/2022)



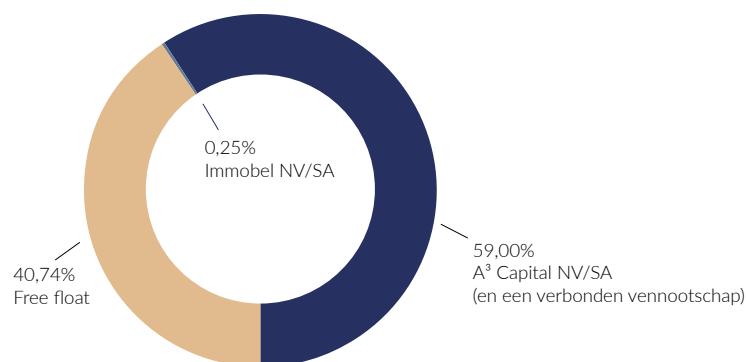
Financiële Agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2022	9 maart 2023
Gewone Algemene Vergadering 2023	20 april 2023
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2023	14 september 2023

Aandeelhoudersstructuur sinds 31 december 2022

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

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% v/h aandelentotaal
A³ Capital NV (en een verbonden vennootschap), met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.898.644	59,00%
Immobel NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Anspachlaan 1	25.434	0,25%
Free float	4.073.278	40,74%
Totaal van de gekende aandeelhouders	9.997.356	





2022

Activiteitenverslag

Het is ons een groot genoegen om hierbij ons activiteitenverslag 2022 voor te stellen, waarin u korte samenvattingen vindt van onze vele en gevarieerde activiteiten in de landen waar we actief zijn. Het verslag bevat verder

meer details over drie belangrijke projecten: Proximus Towers in Brussel, Immotion in Parijs en Liewen in Luxemburg. Hoewel deze projecten qua omvang en uitvoering sterk van elkaar verschillen, illustreren ze stuk voor

stuk duidelijk ons engagement om hoogwaardige, duurzame en energie-efficiënte woon- en kantoorruimten te ontwikkelen op toplocaties.



IMMOBEL België

Ondanks de lastige markt-omstandigheden was 2022 een bijzonder succesvol jaar voor Immobel België.

Zo werd in de kantoormarkt in België 6,5 miljard euro geïnvesteerd - een recordbedrag. Het aanbod van goed gelegen nieuwe ESG-conforme kantoorgebouwen blijft zeer beperkt. De kantoormarkt in Brussel, onze belangrijkste kantoormarkt, met zijn sterke aan de overheid gebonden huurdersmarkt (EU, lokale overheden, ambassades enz.) bewees opnieuw zijn robuustheid in deze uitdagende omstandigheden.

Op de residentiële markt stegen de prijzen door de invloed van de inflatie op de bouwkosten. In combinatie met de gestegen rentevoeten en de daaruit voortvloeiende hogere financieringskosten leidde dit tot een vertraging van het verkooptempo. Op deze markt – en dan zeker in de grote steden waar we actief zijn – vormen particuliere investeerders de drijvende kracht.

Als vastgoedontwikkelaar ervaren we uit de eerste hand dat het vergunningsproces in onze sector een aanzienlijke uitdaging kan zijn. Elk jaar wordt de regelgeving complexer en moeilijker. De gemiddelde termijn om een vergunning te krijgen, varieert van drie jaar in Wallonië tot vier jaar in Vlaanderen en vijf jaar in Brussel. Ondanks deze uitdagingen slaagden we erin om essentiële projecten tot een goed einde te brengen, ►

“Globaal gezien wist Immobel België haar doelstellingen voor 2022 te overtreffen, ondanks de uitdagingen op het vlak van de vergunningen.”

ADEL YAHIA

Senior Managing Director

Immobel België en Luxemburg

dankzij ons streven naar open en transparante communicatie met onze belangrijkste stakeholders.

In het eerste kwartaal van 2022 sloten Immobel en Aréa Real Estate een off-market overeenkomst voor de aankoop van het Héros-project, een residentiële toplocatie in Ukkel (Brussel), waar Immobel 29 eersteklas appartementen zal ontwikkelen. Intussen werden de nodige vergunningen voor deze site al verkregen.

Daarnaast dienden we een bouwvergunning in om het Lebeau-project in de Brusselse Zavelwijk te revitaliseren. Bij het nieuwe projectontwerp wordt rekening gehouden met de feedback van de wijk op het vlak van renovatie, raadpleging over erfgoed, bebouwingsdichtheid en duurzaamheid.

Van groot belang was het feit dat Immobel en Proximus een bindend akkoord bereikten over de herontwikkeling van de Proximus-hoofdzetel in Brussel. Hiermee willen we een duurzame en inspirerende digitale campus creëren ►

Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Slachthuis	240.000	Antwerpen	Residentieel	Q2 2022 - 2030+	30%
Proximus	118.000	Brussel	Gemengd	Kantoren: Q3 2024 - Q1 2026 Residentieel: Q3 2024 - Q1 2027	100%
Universalis Park 3	58.000	Brussel	Gemengd	Q4 2025 - 2030+	50%
Oxy	71.000	Brussel	Gemengd	Q1 2023 - Q3 2025	50%
Key West	61.000	Brussel	Gemengd	Q2 2023 - Q2 2029	50%
Panorama	60.000	Brussel	Gemengd	Q3 2020 - Q2 2027	40%
Ciney	47.000	Ciney	Residentieel	Q4 2023 - 2030+	100%
Multi	46.000	Brussel	Kantoren	Q1 2019 - Q1 2022	50%
Theodore	45.000	Brussel	Gemengd	Q1 2022 - Q3 2024	50%
Brouck'R	37.000	Brussel	Gemengd	Q2 2024 - Q3 2026	50%
Lebeau	36.000	Brussel	Gemengd	Q4 2024 - Q4 2026	100%
Ilôt Saint-Roch	32.000	Nijvel	Residentieel	Q1 2022 - Q2 2026	100%
Eghezée	30.000	Eghezée	Residentieel	Q1 2024 - Q3 2029	100%
T-Park	29.000	Tielt	Residentieel	Q4 2022 - Q1 2028	100%
Oostakker	27.000	Oostakker	Residentieel	Q2 2023 - Q2 2027	50%
Isala	34.000	Brussel	Kantoren	Q3 2023 - Q3 2025	70%
O'Sea (phase 3)	24.000	Ostende	Residentieel	Q4 2022 - Q1 2025	100%
Lalys	31.000	Astene	Residentieel	Q3 2020 - Q3 2025	100%
Cala	20.000	Luik	Kantoren	Q3 2018 - Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19.000	Erpent	Residentieel	Q2 2018 - Q4 2022	50%
Domaine du Fort	13.000	Barchon	Residentieel	Q3 2020 - Q4 2025	100%
The Muse	9.000	Brussel	Kantoren	Q3 2023 - Q2 2025	30%
Les Cinq Sapins	9.000	Waver	Residentieel	Q1 2019 - Q1 2024	100%
The Commodore	12.000	Brussel	Residentieel	Q3 2023 - Q2 2025	100%
Héros	4.000	Brussel	Residentieel	Q4 2022 - Q4 2024	100%

Commerce 46, Brussel



718.900 M²
Belgische portfolio

9.084
wooneenheden¹

200.400 M²
kantoren

325 HA
Immobel Home

1. Het geheel van de wooneenheden, zonder rekening te houden met het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.

die verbinding, samenwerking en innovatie bevordert. Gelijktijdig zal het project in hoge mate bijdragen aan de revitalisering van de Noordwijk in Brussel. Tijdens de zomer dienden we de bouwvergunning in om de Proximus Towers om te bouwen tot een leefbare, toekomstgerichte en inclusieve plaats.

Tijdens de zomermaanden rondde Immobel de verkoop af van The Woods kantoren, een herontwikkelingsproject in het Vlaams-Brabantse Hoeilaart. The Woods ligt volledig verscholen in het Zoniënwoud en bestaat onder meer uit een multifunctioneel werkcafé, gedeelde ontspanningsruimten, stijlvolle werkplekken en gedeelde vergaderzalen met een ruime keuze aan restaurants en andere faciliteiten in de buurt.

In Antwerpen gaf burgemeester Bart De Wever het startschot voor de ontwikkeling van de Slachthuisite. Hierbij zal een voormalig slachthuis worden omgebouwd tot een duurzame hightech campus voor de AP University of Applied Sciences and Arts. De nieuwe campus is het eerste van vele projecten waarmee het hele gebied de komende jaren tot een bruisende, groene wijk zal worden omgevormd.

We voltooiden ook de aankoop van het The Commodore-project in Evere, Brussel. Het 11.000 m² grote project, dat zijn definitieve vergunning al kreeg toegekend, bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie tot 115 in het groen gelegen hoogwaardige appartementen. Buurtinformatie en cocreatie speelden een belangrijke rol in het herontwikkelde Brouck'R-project, waarvoor Immobel en BPI Real Estate een gewijzigde bouwaanvraag indienden.

In november ronden we de verkoop af van Commerce 46 - een BREEAM Outstanding kantoorgebouw met een oppervlakte van ongeveer 14.200 m². Dit gebouw is gelegen in het hart van de stabiele Europese wijk van Brussel. ►

Commerce 46 en zijn vele groene en hoogtechnologische kenmerken zijn schoolvoorbeelden van Immobel's doelstelling om om toekomstbestendige gebouwen van hoge kwaliteit te creëren op toplocaties.

Tegen het einde van het jaar sloot Immobel samen met BESIX RED met succes de verkoop af van de Cours Saint-Michel site aan het Amerikaanse ministerie van Buitenlandse Zaken. Het pand in Etterbeek, Brussel, is strategisch gelegen en vormt de ideale plek voor de Amerikaanse ambassade in België en de Amerikaanse missie bij de Europese Unie om hun diplomatieke vertegenwoordigingen in een veilige, duurzame en moderne werkplek te consolideren.

In 2022 organiseerden we ook nog een cocreatie workshop over de voetgangerszone van het Brouckèreplein: Immobel is een van de partners van de stad Brussel in dit

'15-minute city'-project. Twee andere mijlpalen waren het leggen van de eerste steen in Îlot Saint-Roch, een toekomstige duurzame wijk in het hart van Nijvel, en het eerste gebruik van het materialenpaspoort, in het Multi-project - een groot renovatieproject in Brussel.

Wat Immobel Home betreft, droeg het aanhoudende effect van COVID-19, dat veel werknemers in België ertoe aanzette om twee tot drie dagen per week thuis te werken, bij aan de verkoop van woningen die op 40 tot 50 kilometer van de grote steden liggen. Zo verkocht Immobel Home 105 wooneenheden in ontwikkeling en 29 bouwvrije percelen. Momenteel worden vijf residentiële projecten op de markt gebracht: Lalys (Deinze), 5 Sapins (Waver), Erpent (Namen), Domaine du Fort (Blegny-Trembleur) en « T-Park » (Tielt). Daarnaast kende de commercialisering van 202 eenheden in Tielt op het einde van het jaar een succesvolle start.

In 2022 leverde Immobel Home heel wat inspanningen op het vlak van de vergunningen: zo werden de vergunningen compleet verklaard in Ciney, Chaumont-Gistoux, Cointe, Wezembeek, Tielt, Astene en Waterloo. In totaal werden 560 wooneenheden als verkavelingsvergunningen ingediend. Daarnaast werden vergunningen voor kmo-zones of bedrijventerreinen met een totale oppervlakte van 40.000 m² ingediend.

Globaal gezien wist Immobel België haar doelstellingen voor 2022 te overtreffen, ondanks de uitdagingen op het vlak van de vergunningen, die onze activiteiten de komende 24 maanden negatief zullen beïnvloeden. Maar dankzij onze stevige basis kunnen we met aanzienlijk optimisme het jaar 2023 tegemoet zien. ■



PROXIMUS TOWERS

Kantoorgebouw wordt een leefbare,
toekomstgerichte en inclusieve
plaats



In de wijk rond het Noordstation van Brussel worden de monofunctionele Proximus torens omgevormd tot een multifunctioneel project. In dit dynamische gebouw zullen mensen wonen, werken, studeren, ontspannen, winkelen en sporten. De plannen maken deel uit van de nieuwe visie van het Brussels Gewest om het district om te vormen tot een toegankelijke, veilige en verbindende buurt voor alle bewoners en gebruikers.

Functioneel gezien zullen de huidige 100% kantoorgerichte torens worden omgevormd tot een gemengd project van kantoren (50%), wooneenheden (36%), winkels (4%) en voorzieningen (10%) - van in totaal $\pm 119.000 \text{ m}^2$. Het complex zal een breed scala aan voorzieningen bieden, zoals sportfaciliteiten, gemeenschappelijke ruimten, een groot semi-openbaar binnenhof en nieuwe groene ruimten. Van bij het begin was een nauwe betrokkenheid van de buurt een prioriteit.

Het nieuwe ontwerp van de Proximus Towers omvat 300 wooneenheden (met één tot drie slaapkamers) en 93 hoogwaardige studentenkamers met gemeenschappelijke keukens en woonkamers. De bestaande brug tussen de twee torens wordt omgevormd tot 'The Connector'. Hier komt een restaurant dat niet alleen voor bewoners en gebruikers zal worden opengesteld, maar ook voor het grote publiek. Op de benedenverdieping zullen ook horecazaken en winkels worden ingericht. Het eindresultaat zal niet alleen een locatie zijn die tijdens de kantooruren toegankelijk zal zijn, maar ook een levendige bestemming die 24 uur per dag en 7 dagen per week zal bruisen.

Een belangrijke doelstelling van deze herontwikkeling bestaat erin om de locatie opnieuw te verbinden met het stadsleven en de buurt.

De huidige barrière tussen de openbare ruimte en het gebouw zal worden weggenomen door zowel de structuur als de functie van de torens te veranderen. De basis van de torens zal naar achteren worden verplaatst, zodat meer dan 2.250 m^2 extra groene ruimte kan worden gecreëerd voor de buurt. Hier zal een centraal ontmoetingspunt worden ingericht, compleet met banken en terrassen. ►





De herontwikkeling van de torens vormt een uitstekend voorbeeld van duurzame stadsontwikkeling. Minstens 75% van de bestaande structuur zal hierbij behouden blijven. Deze aanpak zal niet alleen de behoefte aan nieuwe materialen, maar ook de koolstofvoetafdruk van het project verminderen. Bestaande materialen zullen zoveel mogelijk worden hergebruikt of gerecycleerd ter plaatse of in andere projecten van Immobel.

THOMAS JORIS

Developer Immobel België

Het project zal bij de uitvoering koolstofneutraal zijn. Er zal geothermische energie worden gebruikt voor verwarming en koeling, en het gebouw zal als bijna-energie neutraal gebouw (Nearly Zero-Energy Building of NZEB) worden ingedeeld in overeenstemming met de richtlijn betreffende de energieprestaties van gebouwen.

Een van de manieren waarop Immobel een leidende rol speelt in de ecologische transitie, is haar zuinige omgang met water. De Proximus Towers vormen daarvan een uitstekend voorbeeld. In een bekken van ongeveer 2.200 m³ zal regenwater kunnen worden opgevangen en hergebruikt.

Bovendien werd het project ontworpen met onder meer de bedoeling om de biodiversiteit te bevorderen. Concrete maatregelen op dat vlak omvatten de aanleg van groendaken en een gemakkelijk toegankelijke tuin van 5.000 m² op de vijfde verdieping. In totaal worden in het hele project 10.000 m² groene ruimtes aangelegd. Elke plant in die ruimtes zal dankzij een innovatief regenwater-recuperatiesysteem uitsluitend door regenwater worden besproeid.

In juli 2022 werd de aanvraag voor een bouwvergunning ingediend; momenteel loopt een milieueffectenonderzoek. Verwacht wordt dat in 2024 met de bouw zal worden begonnen en dat de eerste kantoorgebouwen tegen 2026 zullen worden opgeleverd. Het is de bedoeling dat de Proximus Towers de hoogste scores zullen halen op het vlak van de volgende certificeringen: BREEAM Outstanding, WELL Platinum en DGNB Platinum. ■



IMMOBEL

Frankrijk



Frankrijk Tertiair

In het licht van een uitdagend jaar, gekenmerkt door geopolitieke en economische spanningen, hebben we besloten ons opnieuw te focussen op de essentie van onze expertise: grote transformatieve stadsprojecten met gemengd gebruik op toplocaties. Dat hebben we gedaan door vergunningen aan te vragen voor verschillende projecten in Parijs, te onderhandelen over de voornaamste bouwcontracten en te streven naar nog betere milieucertificeringen voor bepaalde activa.

Zo werden in 2022 alle voorwaarden gecreëerd voor het commerciële succes van onze belangrijkste projecten.

Nu kunnen we in 2023 een intense huur- en verkoopcampagne starten, waarbij respect voor het erfgoed en ons engagement voor duurzaamheid centraal staan.

In Q3 zijn we begonnen met de bouwfase van het Immside-ontwikkelingsproject voor gemengd gebruik.

De voorverkoop van de wooneenheden begon in september, die van de kantoren in december. Voor de eenheden in ontwikkeling werd ook een tijdelijke bezetting geregeld. Dankzij onze partner Nestor, een pop-upspecialist, konden lokale bedrijven meteen in het Immside-gebouw intrekken.

We besloten de Tati-site om te dopen tot La Passerelle Néo Barbès. De aantrekkingskracht van deze iconische site bleek zeer duidelijk uit de hoge bezoekersaantallen op de vele evenementen die onze partner Forest & Maison Château Rouge organiseerde. Het ontwerp van La Passerelle Néo Barbès, dat de bestaande gebouwen zo veel mogelijk behoudt en respect toont voor de unieke stijl van het complex, voldoet aan de menselijke, sociale en culturele behoeften van de wijk.

In 2022 hebben we ook twee belangrijke initiatieven geïntroduceerd:

“Tijdelijke invulling”

Door “tijdelijke invulling” mogelijk te maken in alle lopende projecten, kunnen we onmiddellijk een positieve impact creëren en een krachtige dialoog tot stand brengen tussen het project en de buurt waarin het wordt gevestigd. “Deze acties vergen weinig tijd om uit te voeren maar hebben langdurige effecten en gevolgen”, aldus Paul-Michel Roy, managing director van Immobel Frankrijk Tertiair.

“Duurzame stadsprojecten met gemengd gebruik”

Immside en La Passerelle Néo Barbès passen perfect in de trend van investeringen in duurzame stadsprojecten met gemengd gebruik. Door ruimtes, diensten of functies in onze gebouwen te delen, helpen we gebruikers om duurzame waarde te creëren.

Frankrijk Residentieel

In Q1 zijn de werkzaamheden gestart aan de Fort'Izy- en Fort'Immo-projecten in Aubervilliers en aan Horizon Nature in Montévrain. We hebben de Villa du Petit Bois in Eaubonne, Hélios in Drancy, Esprit Verde in Bessancourt, Les Terrasses de l'Orge in Épinay-sur-Orge en Villa Colomba in Charenton-Le-Pont voltooid.

In Q2 zijn de bouwwerken gestart aan het Bucolia-project in Bussy-Saint-Georges. Deze gemeente, gelegen op slechts 30 km van Parijs, staat gelijk met een authentieke, relaxte levenswijze, maar biedt tegelijk alle nodige voorzieningen. In het hart van een groene omgeving van 7.000 m² nabij de

In 2022 hebben we onze posities veiliggesteld en we hebben vertrouwen in 2023.

Paul-Michel Roy

Managing Director

Immobel Frankrijk Tertiair

golfbaan omvat het Bucolia-project 88 appartementen, 6 luxe villa's en 8 huizen.

We hebben ook L'Aquila in La Garenne-Colombes voltooid, we dienden de bouwvergunning voor Vaujours in en zijn gestart met de commercialisering van Les Dryades in Avon. In mei kreeg Immobel France het contract toegewezen voor de bouw van de site van de AFORP - Pôle Formation UIMM Île-de-France in Issy-les-Moulineaux. Hier zullen we een woonproject van 4.350 m² ontwikkelen met een ontwerp van Christophe Cheney van Atelier 2A. Het project omvat een zestigtal appartementen, georganiseerd rond het hart van een groen blok, waarvoor we originele en op maat gemaakte diensten zullen verlenen, evenals een gepersonaliseerde begeleiding voor de inrichting.

Tenslotte zijn vorig jaar ook de werken gestart aan Essen'Ciel in Othis. De tweede fase van Esprit Verde in Bessancourt werd voltooid, en we hebben een bouwvergunning aangevraagd voor Issy-Les-Moulineaux.

Gezien de huidige moeilijke economische context besliste de vennootschap om haar aandacht te verleggen van de ontwikkeling van kleine woonprojecten in de voorsteden van Parijs naar de ontwikkeling van gemengde projecten in het centrum van de Franse hoofdstad. ■

Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobiel
55 Avenue de Colmar	26.800	Rueil-Malmaison	Gemengd	na	100%
FORT'IZY (Fort d'Aubervilliers)	18.300	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021 - Q1 2025	50%
17-27 rue Chateaubriand	14.100	Savigny Sur Orge	Residentieel	Q1 2022 - Q3 2024	100%
1 Rue de Cergy	9.600	Osny	Residentieel	Q3 2022 - Q3 2024	60%
Immotion	9.200	Paris	Kantoren	Q3 2025 - Q2 2027	100%
FORT'IMMO (Fort d'Aubervilliers)	8.500	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021 - Q1 2024	50%
Tati Barbès	8.000	Paris	Gemengd	Q2 2023 - Q2 2025	100%
Bucolia	7.300	Bussy saint georges	Residentieel	Q1 2022 - Q2 2024	100%
Esprit verde	6.900	Bessancourt	Residentieel	Q1 2020 - Q4 2022	100%
Ch des Poutils - Route D'Orléans	7.000	Montlhery 2	Residentieel	Q2 2023 - Q2 2025	20%
L'aquila	5.900	La Garenne Colombes	Residentieel	Q3 2019 - Q3 2022	100%
Immside	5.000	Paris	Kantoren	Q3 2022 - Q2 2024	100%
Helios	4.900	Drancy 2	Residentieel	Q1 2019 - Q1 2022	100%
Horizon nature	4.800	Montévrain	Residentieel	Q4 2021 - Q4 2023	100%
29 bis avenue du Général De Gaulle	4.800	Avon	Residentieel	Q3 2022 - Q4 2024	100%
Essen'ciel	4.400	Othis	Residentieel	Q3 2022 - Q1 2024	100%
Buttes-Chaumont	5.400	Paris	Gemengd	Q4 2023 - Q4 2025	100%
Les terrasses de l'orge	3.800	Epinay sur orge	Residentieel	Q2 2020 - Q2 2022	100%
Villa Colomba	3.300	Charenton le pont	Residentieel	Q1 2018 - Q1 2022	51%
277 rue Saint Honoré	3.000	Paris	Gemengd	na	10%
32 rue Saint Léger	3.000	Saint germain en laye	Residentieel	Q1 2021 - Q1 2023	100%
Villa du Petit Bois	2.700	Eaubonne	Residentieel	Q3 2020 - Q1 2022	100%
Nanterre	4.200	Nanterre	Residentieel	Q1 2024 - Q1 2026	100%
Issy-les-Moulineaux	4.300	Issy les moulineaux	Residentieel	Q1 2025 - Q1 2027	100%
Neuilly Plaisance	3.400	Neuilly Plaisance	Residentieel	Q2 2024 - Q2 2026	100%

152.500 M²
Franse portfolio

535
wooneenheden¹

51.000 M²
kantoren

1. Het geheel van de wooneenheden, zonder rekening te houden met het aandeel van Immobiel in de respectievelijke projecten.

IMMOTION

Een kantoorgebouw om te zien
en om gezien te worden



In het Immotion-project in Montrouge, Parijs, wordt een nieuw, toekomstgericht kantoorgebouw met de recentste normen op het vlak van comfort en prestaties gecreëerd. Dankzij zijn zeer modulaire karakter kan het gebouw volledig aan de wensen van de toekomstige gebruikers worden aangepast. Het is ook een zeer duurzaam gebouw, met niet één maar twee tuinen.

Het Immotion-project is gelegen op een van de beste locaties in het zuiden van Parijs. Na voltooiing zal het trots 38 meter boven de Boulevard Périphérique bij de Porte d'Orléans uitsteken, waardoor het een prachtig uitzicht over de stad zal bieden en van ver herkenbaar zal zijn. Dankzij het elegante silhouet dat door Arte Charpentier werd ontworpen, zal het ongetwijfeld uitgroeien tot een echt stedelijk symbool.

Door zijn strategische ligging nabij belangrijke verkeersaders en stations voor openbaar vervoer (metro, tram en RER) is het gebouw zeer vlot bereikbaar en daardoor interessant voor zowel investeerders als kantoorhuurders.

Biodiversiteit krijgt veel aandacht dankzij 850 m² groen op de begane grond en de mediterrane tuin op het dak.

MARION VALLET

Developer Immobel Frankrijk

Immotion is een kantoorgebouw dat 9.200 m² kantoorruimte biedt verspreid over tien verdiepingen. Daarnaast kunnen vier kelderverdiepingen worden gebruikt voor verschillende doeleinden, afhankelijk van de wensen van de gebruikers.

Een van de vele aantrekkelijke kenmerken van het project is dat diensten zoals restaurants, businesscentra en sociale ruimten op de bovenste niveaus zijn ondergebracht in plaats van op de onderste zoals in traditionele gebouwen. Welke voordelen biedt dit? In de eerste plaats een prachtig uitzicht over heel Parijs - en dan vooral vanaf het panoramische dak. In de tweede plaats komt hierdoor op de benedenverdieping ruimte vrij voor multifunctionele lokalen die à la carte kunnen worden ingericht als auditoria of voor andere evenementen.

Nog een extra troef van het project zijn de twee prachtig aangelegde tuinen. Vanaf de mediterrane tuin op het dak van 350 m² krijgt men rondom een adembenemend uitzicht over heel Parijs. De tuin op de begane grond strekt zich uit over 500 m² en omvat drie terrassen. Beide bieden de gebruikers mogelijkheden om tussendoor een luchtje te scheppen en zich te ontspannen - mogelijkheden die men meestal niet verwacht in een kantoorgebouw van 10 verdiepingen.

“Wat de milieulabels betreft, streven we vooral naar een BREEAM-certificaat, een Wired score en een HQE-label”, zegt Development Manager Marion Vallet. “Biodiversiteit krijgt veel aandacht dankzij 850 m² groen op de begane grond en de mediterrane tuin op het dak. De energie voor de verwarming en de koeling van het gebouw zal worden geleverd door omkeerbare warmtepompen, terwijl fotovoltaïsche panelen zullen worden toegevoegd waar nodig.”

Op deze locatie bevonden zich aanvankelijk meerdere magazijnen en kantoren. Deze werden afgebroken in 2022 - hetzelfde jaar dat de ontwikkelingsvergunning werd ontvangen. ■





IMMOBEL Luxemburg

Dankzij zijn stevige basis is Immobel Luxemburg goed geplaatst om successen te boeken in een moeilijke economisch klimaat waarin de financieringspercentages voor vastgoed sinds het begin van het jaar meer dan verdubbeld zijn. Deze ontwikkeling leidde in de tweede helft van het jaar tot een duidelijke vertraging van de voorlopige verkoop van projecten en tot talrijke afwijzingen van leningen voor particuliere klanten door

banken die strengere risicoanalyses uitvoeren. Gelijktijdig zijn de bouwkosten aanzienlijk gestegen, waardoor de verwachte marges op de meeste van onze projecten kleiner zijn geworden. Hoewel residentieel vastgoed nog steeds potentiële huiseigenaars en investeerders aantrekt, werkte het huidige economische klimaat ongunstige marktomstandigheden in de hand, waardoor potentiële kopers een afwachende houding aannamen.

In een dergelijk moeilijk klimaat ondervonden onze projecten van 2022 relatief weinig last van de marktdaling. De bouwcontracten van onze Nova- & Livingstone-projecten waren al vóór 2021 afgesloten en beide projecten waren bijna uitverkocht (Nova 100%, Livingstone ca. 95%,). De meeste van onze andere projecten zijn in ontwikkeling en de ontwerp-/vergunningprocessen gaan door. ►

In 2022 werden overeenkomsten bereikt voor de aankoop van twee percelen in de hoofdstad die toebehoren aan TotalEnergies op de Route d'Esch, en voor 8.400 m² in de gegeerde wijk Belair (het Arquebusiers-project). Een ander hoogtepunt was de commerciële lancering van de nieuwe woonwijk Liewen, die rond een eeuwenoude boom werd gebouwd en met het oog op duurzaamheid werd ontworpen. 27 appartementen en woningen (48% van fase 1) zijn intussen al verkocht.

Er werd een overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van het Polvermillen-project aan de oevers van de Alzette. Het project werd ontworpen volgens een duurzame aanpak en zal een voormalig industrieterrein nieuw leven inblazen. De marketing van zowel Livingstone als Nova is afgerond met het oog op de oplevering in het voorjaar van 2023. De voorbereidende werkzaamheden voor de terrassen van Canal 44 zijn afgerond. Canal 44 en zijn landschapstuin bieden uitzonderlijke groene ruimten in het hart van de stad ten behoeve van de bewoners en de verbetering van de biodiversiteit in de stad.

Voor het Rue de Hollerich-project in de buurt van het station van Luxemburg-stad gaf het stadsbestuur intussen groen licht voor het opstellen van een PAP². De vergunningsaanvraag voor River Place werd opnieuw ingediend met een geoptimaliseerde constructie en de integratie van nieuwe energieregels. ■

Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Polvermillen	27.000	Luxemburg	Residentieel	Q1 2024 - Q3 2026	100%
Kiem	32.000	Luxemburg	Gemengd	Q2 2024 - Q2 2027	70%
Schoettermarial	22.000	Luxemburg	Residentieel	Q1 2027 - Q2 2029	50%
Liewen	14.000	Mamer	Residentieel	Q2 2023 - Q3 2025	100%
Total (Gasperich)	13.000	Luxemburg	Residentieel	Q2 2025 - Q1 2027	100%
Livingstone - Lot1	13.000	Luxemburg	Gemengd	Q3 2020 - Q2 2023	33%
Cat Club (Rue de Hollerich)	12.000	Luxemburg	Gemengd	Q3 2023 - Q3 2027	100%
Godbrange	11.000	Godbrange	Residentieel	Q4 2024 - Q4 2027	100%
Arquebusier	8.000	Luxemburg	Residentieel	Q2 2024 - Q4 2026	100%
River Place	8.000	Luxemburg	Residentieel	Q3 2021 - Q4 2025	100%
Canal 44	6.000	Esch-sur-Alzette	Residentieel	Q2 2021 - Q4 2024	100%
Thomas	6.000	Strassen	Kantoren	Q3 2027 - Q1 2029	100%

In een dergelijk moeilijk klimaat ondervonden onze projecten van 2022 relatief weinig last van de marktdaling.



MURIEL SAM

Managing Director
Immobel Luxembourg

163.800 M²
Luxemburgse portfolio

1.500
wooneenheden¹

31.000 M²
kantoren

1. Het geheel van de wooneenheden, zonder rekening te houden met het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.

2. Plan d'aménagement particulier

LIEWEN

Waar natuur en buurtbewoners
in harmonie samenleven





Aan de rand van Luxemburg-stad, in het bruisende Mamer, is Liewen een uniek duurzaam en milieuvriendelijk ontwikkelingsproject van 43 appartementen en 36 gezinswoningen. Het project zal mensen van alle leeftijden samenbrengen, te midden van een groenlandschap.

Op de site van 3 hectare, worden 79 nieuwe eersteklas woningen gebouwd die aan elke woonbehoefte moeten voldoen. De 43 appartementen, met één tot drie slaapkamers, worden verdeeld over vier compacte woongebouwen, waarvan alle woningen op de begane grond een eigen tuin hebben. De 36 gezinswoningen (met maximaal vier slaapkamers) krijgen ook een ruime privétuin.

Als symbool van duurzaamheid staat een wilg van meer dan 100 jaar oud centraal. In de koele schaduw onder de takken van de boom brengt een kinderspeelplaats plezier en leven aan in de site. Een tweede gemeenschappelijke ruimte is een ontmoetingsplaats die contacten tussen de bewoners bevordert. De bankjes die er zijn opgesteld, nodigen uit om te stoppen, te gaan zitten en een praatje te maken met de burens. Op dit plein is plaats voor een foodtruck of een ijssalon en kunnen zelfs buurtfeesten worden georganiseerd. De twee gemeenschappelijke pleinen zijn door een wandelpad met elkaar verbonden.

De eeuwenoude wilg is niet de enige boom op de site. Jonge boompjes en nieuwe hagen zullen het hele gebied groen inkleuren. Een plantenscherm zal over de wachtbekkens uitkijken. Vooral kinderen zullen wellicht geïnteresseerd zijn in de bewoners van de vogelnestkastjes en de insectenhôtels die op strategische plaatsen over de hele site zijn verspreid. ►



Liewen biedt de mogelijkheid om te ontsnappen aan het dagelijkse leven en opnieuw verbinding te maken met anderen, jezelf of de natuur, zonder dat je daarvoor de voorzieningen van het stadsleven hoeft te missen.



**AURÉLIE
FRÉDUREAU**

Head of Development
Immobel Luxemburg

In Liewen staan de mens en de natuur centraal, waardoor een perfect evenwicht tussen werk en privé kan worden gegarandeerd. Aurélie Frédureau, Head of Development bij Immobel Luxemburg, zegt hierover: “Liewen biedt de mogelijkheid om te ontsnappen aan het dagelijkse leven en opnieuw verbinding te maken met anderen, jezelf of de natuur, zonder dat je daarvoor de voorzieningen van het stadsleven hoeft te missen.”

Liewen is een van de eerste fossielvrije ontwikkelingsprojecten in Luxemburg. Je vindt er dan ook nergens een gasleiding of een gasboiler. In plaats daarvan wordt 100% van de verwarmings- en elektriciteitsbehoefte van de locatie gedekt door warmtepompen en fotovoltäische panelen. Voor de appartementen zijn deze gegroepeerd per blok, terwijl elk huis zijn eigen warmtepomp en fotovoltäische panelen krijgt. Voor de buitenmaterialen van de gevels

worden duurzame baksteen, glas en zandkleurig geanodiseerd aluminium met elkaar afgewisseld. “Deze hoogwaardige materialen waren de natuurlijke keuze. Zij belichamen perfect de geest van de plek en helpen de gebouwen harmonieus te integreren met de natuurlijke elementen,” voegt Gérard Schroeder, partner bij A2RC Architects, eraan toe. De bouwwerken zullen begin 2023 worden aangevat en zullen begin 2025 worden afgerond. De verkoop van de wooneenheden begon in 2022 en voor de helft ervan werd al een contract ondertekend.

Liewen ligt op een korte wandelafstand van het centrum van Mamer en ligt ook vlakbij het centrum van Luxemburg via een autorit van 20 minuten, een busreis van 30 minuten of een aangename fietstocht van 10 km. Kortom, Liewen is ideaal voor thuiswerkers die op zoek zijn naar een rustige omgeving of voor mensen die in de stad werken en die liefst zo weinig mogelijk tijd verliezen in het woon-werkverkeer. ■



IMMOBEL

Duitsland - Polen - Spanje

Duitsland

2022 was een keerpunt voor de Duitse vastgoedmarkt, door de omslag in de rente, de daling van het investeringsvolume en de opwaartse druk op de rendementen. Het investeringsvolume bedroeg EUR 62,9 miljard in 2022: ongeveer EUR 50,6 miljard voor commercieel vastgoed en ongeveer EUR 12,3 miljard voor woningen. Dit was 44% minder dan in 2021.

Immobel ontving de Bronze Award in de categorie 'Residential' van de 2022 FIABCI Prix d'Excellence Duitsland voor het iconische Eden-gebouw dat door Immobel Luxemburg in Frankfurt werd ontwikkeld - een van de hoogste groene woontorens in Europa. Het project, waarvan ondertussen 71% is verkocht en gerealiseerd, heeft echter significant hogere constructiekosten opgelopen dan verwacht, wat leidde tot een negatief impact op de net profit.

We bleven de markt screenen en potentiële ontwikkelingen analyseren. De optimalisatie van de ontwikkeling van het Gutenbergstraße-project in Berlijn werd voortgezet, met de voorbereiding en de aanvraag van de bouwvergunning en de ontwikkeling van een duurzaam ESG-concept voor het project.

Door de onvoorspelbare macro-economische invloeden zagen we ons echter verplicht om onze doelstellingen voor 2023 naar beneden bij te stellen. ■

Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Eden	20.000	Frankfurt	Residentieel	Q3 2019 - Q2 2023	90%
Gutenbergstraße	25.000	Berlijn	Gemengd	Q4 2023 - Q4 2025	100%

43.000 M²
Duitse portfolio

397
wooneenheden¹

8.300 M²
kantoren



Gutenbergstraße, Berlijn

1. Het geheel van de wooneenheden, zonder rekening te houden met het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.

Polen

Immobel heeft momenteel twee projecten lopen in Polen. Zo ontwikkelen we in het centrum van Warschau het Central Point-kantoorproject. Het is ideaal gelegen op het kruispunt van de twee metrolijnen van de stad. Momenteel is meer dan 80% van het gebouw verhuurd en we verwachten dat het gebouw in 2023 volledig zal zijn verhuurd, aangezien er besprekingen met potentiële huurders gaande zijn.

In het centrum van Gdansk werken we ook aan de bouw van het gemengde Granary Island-project. Dit bestaat uit twee fasen. De eerste fase werd intussen voltooid en won



Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Granary Island	76.000	Gdansk	Gemengd	Phase 1: Q1 2017 - Q4 2019 Phase 2: Q4 2020 - Q2 2024	90%
Central Point	19.300	Warschau	Kantoren	Q2 2018 - Q4 2021	50%

1. Het geheel van de wooneenheden, zonder rekening te houden met het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.

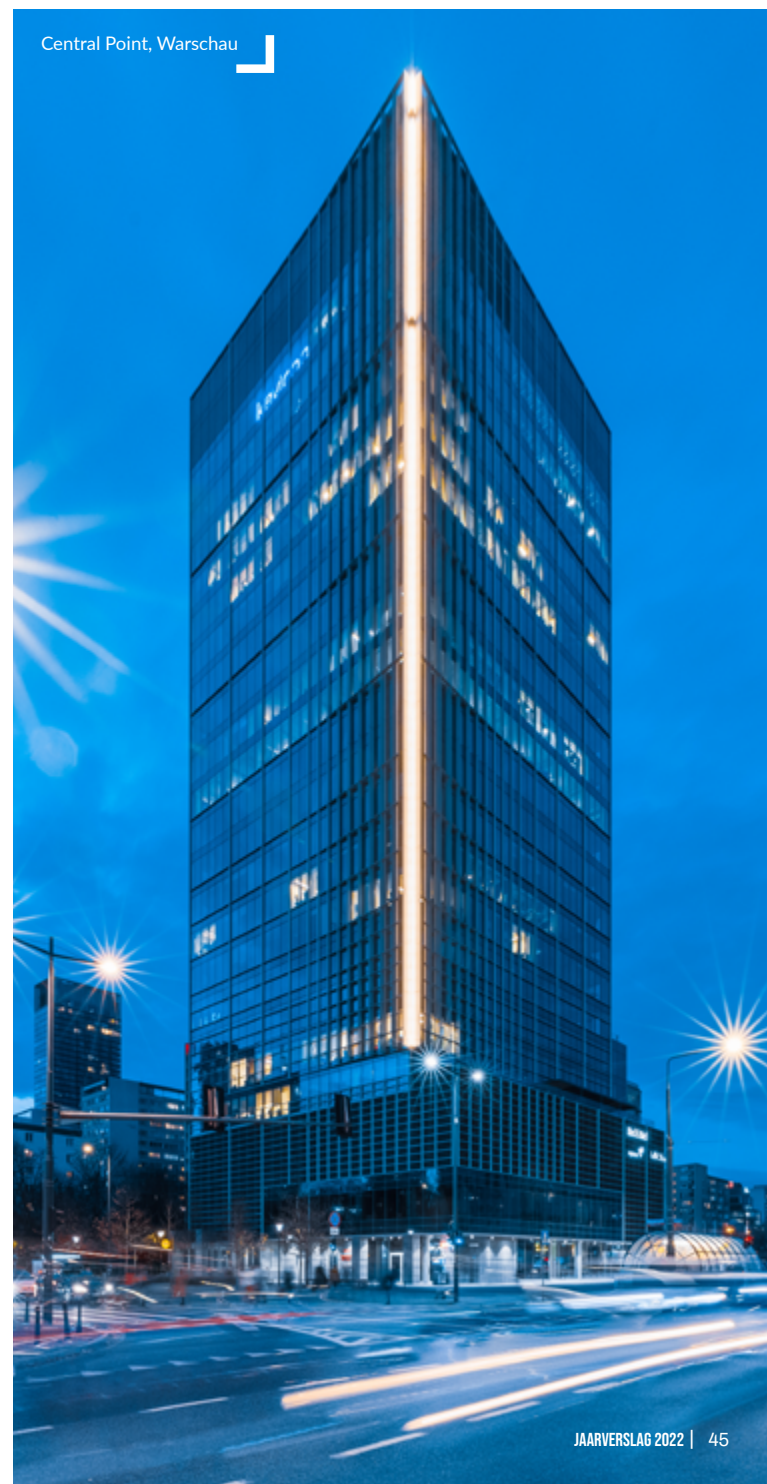
de MIPIM Award voor 'Best Urban Project' in 2020. De tweede fase sluit aan op dit succes; meer dan 95% van de woningen is intussen al verkocht, twee jaar vóór het einde van de bouw. Ook de winkelruimten zijn verkocht, en voor het hotel werd een langlopend huurcontract getekend met een gerenommeerd hotelmerk.

Op de kantoormarkt merken we dat de huurindexering en het tekort aan eersteklas kantoorruimte de opwaartse druk op de hoogste huren verhogen. Het versturende effect op de investeringsmarkt als gevolg van de oorlog in Oekraïne neemt af, maar de hoge inflatie en de daaruit voortvloeiende stijgende financieringskosten zijn de belangrijkste oorzaken voor minder beweging op de Poolse investeringsmarkt. ■

706
wooneenheden¹

9.650 M²
kantoren

78.000 M²
Poolse portfolio





Spanje

Algemeen was de vastgoedmarkt in Spanje in 2022 uiterst actief. Vooral de streek rond Marbella kende een record-verkoop, en dan met name in het luxesegment, waar de vraag van internationale kopers groot was. Marbella is intussen opgeklimmen tot de positie van topbestemming voor veel Europeanen die op zoek zijn naar een tweede of een pensioenwoning.

Immobel Spanje vestigde zijn kantoor in Marbella en stelde een geweldig team van professionals samen voor het Four Seasons Marbella Resort, een prestigieus project met een vijfsterrenhotel en privéwoningen, koopflats en villa's. Het project lijdt momenteel onder de intussen in Spanje gebruikelijke vertragingen bij de verlening van vergunningen, maar we hebben aanzienlijke vooruitgang geboekt met het ontwerp en de planning. ■



25.500 M²
Spaanse portfolio

206
wooneenheden¹

Overzicht van de projecten

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Four Seasons Marbella Resort	76.600	Marbella	Residentieel & ontspanning	Q1 2025 - Q2 2029	50%

1. Het geheel van de wooneenheden, zonder rekening te houden met het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.



INVESTMENT management



Investment management vormt de kern van de strategie van Immobel. Onze activiteiten op dat vlak omvatten het Immobel Belux Office Development Fund. Dit fonds heeft een eigen vermogen van bijna EUR 100 miljoen dat bijna volledig geïnvesteerd is. Belangrijke activa zijn The Muse en Isala in Brussel - voor beide verwachten we in 2023 een vergunning te krijgen - en Scorpio in Luxemburg, dat tot 2025 is verhuurd, waarna de herontwikkeling zal kunnen worden opgestart.

Verder zijn we in Parijs een partnerschap aangegaan met gerenommeerde institutionele beleggers Goldman Sachs Asset Management en Pictet Alternative Advisors voor de ontwikkeling van twee hoogwaardige activa op de toplocaties Saint-Honoré en Richelieu. In het kader van zijn investeringsstrategie heeft Immobel ook een kantorenpark verworven in Leeds, VK.

Begin 2022 lanceerde Immobel een platform voor investment management in Londen. Maar, gezien de uitdagingen in de huidige economische context, hebben we beslist om dit specifieke platform in Londen (Immobel Capital Partners) op te heffen en deze activiteiten vanuit Brussel voort te zetten. ■





MARKT analyse



België

I. Kantoormarkt in België

A. Vraag

De totale take-up van kantoren in België bedroeg 559.000 m² in 2022. Dat is een daling ten opzichte van de 789.000 m² in 2021. De take-up in Brussel bedroeg 296.000 m², een daling van zo'n 40% in vergelijking met het jaar daarvoor. De activiteit van de voorbije twee jaar stemt wel overeen met de gemiddelde trend over 10 jaar, aangezien de Brusselse markt weer in evenwicht raakt na de schokken van de pandemie en de interestvoeten. De privésector vertegenwoordigde 68% van het take-upvolume in Brussel, met een meerderheid van kleine transacties (< 2.000 m²). Carrefour sloot de grootste transactie van het jaar in de privésector: het tekende voor 7.405 m² in de Corporate Village, terwijl de Bogaert School 6.125 m² heeft ingenomen in de Airport Garden. Beide sites bevinden zich in de zone van de Brusselse Rand/luchthaven. In de regionale markten was de vraag vergelijkbaar met vorig jaar, voornamelijk gedreven door bedrijven. In tegenstelling tot vorig jaar waren echter vooral de kleinere ondernemingen (< 2.000 m²) actief.

De regionale take-up op de kantoormarkt is de voorbije jaren stabiel gebleven met 263.000 m² aan verhuur- en verkoopactiviteit in 2022. Na een sterke take-up van de Waalse markten in 2020, kenden de Vlaamse markten een heropleving in 2021. Deze trend werd voortgezet in 2022: de Vlaamse markten waren goed voor ongeveer 39% van de totale take-up van kantoren in België. De hoogste cijfers werden opgetekend in Antwerpen, Gent, Mechelen, Kortrijk en Hasselt. De Waalse markten deden het rustiger aan, met een take-up van 42.000 m². Antwerpen noteerde de grootste regionale take-up van kantoren met 96.600 m², gevolgd door Gent met 47.800 m².

B. Leegstand

In 2022 bedroeg het leegstandspercentage op de Brusselse markt 7,4% aan het einde van Q4, een daling ten opzichte van de 8,1% van vorig jaar. De leegstaande oppervlakte bedraagt net iets minder dan 1 miljoen m², vooral in oudere gebouwen. Er blijft een tekort aan premium kantoorgebouwen, door de hoge vraag naar nieuwe, kwalitatieve kantoren. Algemeen genomen is de leegstand in het Brusselse CBD vrij beperkt, met amper 4,3%. Verder weg van het centrum bedraagt de leegstand 10,6% op de gedecentraliseerde markten en iets minder dan 17% in de Brusselse rand.

Op de regionale markten is er een chronisch gebrek aan beschikbare kwalitatieve ruimtes, bijvoorbeeld in steden als Namen of zelfs Antwerpen, dat evenwel een hogere leegstand noteert in oudere gebouwen.

C. Ontwikkeling

In Brussel werd in 2022 voor 190.000 m² aan kantoorprojecten opgeleverd. Eind 2022 wordt de pipeline voor Brusselse kantoorprojecten met voltooiing in 2023 op 210.000 m² geschat, waarvan 116.000 m² (56%) nog beschikbaar is. De grootste projecten die in 2023 voltooid zullen worden, zijn terug te vinden in de zones Zuid (bv. kantoren van Royale Belge) en de zone Rand/Luchthaven (bv. The Wings). De meeste lopende projecten in de Leopoldswijk zijn kleinere projecten van minder dan 10.000 m².

Ontwikkelingen in de grootste regionale markten waren beperkt in 2022 en blijven beperkt op de zeer korte termijn. In sommige Waalse markten zijn er grote plannen voor stadsrevitalisatie op lange termijn, zoals in Charleroi en Luik, waar het de bedoeling is kantoorgebouwen op te knappen of nieuwe ontwikkelingen te realiseren. ►

D. Huurprijzen

Door het onevenwicht tussen vraag en aanbod in het topsegment van de markt, steeg de huurprijs voor premium panden in de Leopoldswijk naar € 330/m²/jaar, wat meteen het nieuwe prijsniveau is voor toplocaties in de hele Brusselse markt. De huurprijs in het topsegment bleef stabiel op zo'n € 280/m²/jaar in de Noordwijk en € 275/m²/jaar in het stadscentrum. Nieuwe ontwikkelingen hebben geleid tot een stijging van de huurprijzen voor het topsegment in de gedecentraliseerde Brusselse markten, tot zo'n € 195/m²/jaar.

Antwerpen kende eind 2022 een stijging van de tophuurprijzen naar zo'n € 185/m²/jaar, terwijl Gent stabiel bleef op € 170/m²/jaar. Op de grote Waalse markten zien we gelijkaardige prijzen in de topsegmenten; in Charleroi liggen de prijzen iets lager, rond € 150/m²/jaar.

E. Investerings

In België hebben de investeringen in commercieel vastgoed een nieuw recordvolume bereikt, met € 8,56 miljard in 2022. Daarmee werd het vorige record van 2020 met € 2,6 miljard verbeterd. Deze investeringen weerspiegelen de aantrekkelijke kenmerken die België te bieden heeft. Brusselse kantoren waren goed voor 55% van het totale volume of € 4,65 miljard. Een reeks absolute toptransacties hebben de markt naar nieuwe hoogtes gestuwd. De belangrijkste transactie in 2022 was de aankoop door Brookfield Asset Management van BE-REIT Befimmo. Brusselse kantoortransacties waarbij slechts 1 actief betrokken was scoorden echter ook zeer goed; we denken bijvoorbeeld aan de verkoop van North Galaxy aan KB Securities en van Egmont I&I aan UBP.

Veranderingen in de financierings- en hedgingkosten als gevolg van de stijgende rentevoeten, gekoppeld met een onzekere economische prognose, hebben geleid tot een stijging van de vastgoedrendementen in 2022. De rendementen voor premium kantoren met standaardhuurovereenkomsten bedragen momenteel 4,15%, na competitieve biedingen op kantoorruimtes in het topsegment van het CBD. Het eersteklas beleggingsrendement voor langlopende gewaarborgde kantoren wordt op 3,8% geraamd.

Kerncijfers: 7,4% Brusselse leegstand; € 330/m²/jaar huurprijs voor A-locaties; 4,15% toprendement voor standaardverhuringen

Bronnen : CBRE

II. Residentiële markt in België

A. Bevolking

Op 1 januari 2022 telde België 11,584 miljoen inwoners. Dat is een stijging van 0,54% ten opzichte van het jaar voordien en volgt een trend van een gestaag toenemende bevolking, met een gemiddelde groei het voorbije decennium van 0,50%. Het Brusselse Gewest heeft veruit de sterkst groeiende bevolking van de drie gewesten, met een gemiddelde groei van 0,74% per jaar tegenover 0,55% in Vlaanderen en 0,33% in Wallonië de voorbije tien jaar. Met 1,22 miljoen inwoners op 1 januari 2022 beschikt de Belgische hoofdstad over een goed ondersteunde residentiële markt.

Op 1 januari 2022 telde België 5,068 miljoen particuliere huishoudens. Het aantal particuliere huishoudens is de afgelopen tien jaar gestegen met ongeveer 0,68% per jaar, ofte 32.145 huishoudens. Dat betekent dat een gemiddeld huishouden uit ongeveer 2,3 personen bestaat. Dat aantal is in de loop der tijd gedaald, terwijl het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt. Eenpersoonshuishoudens vormen vandaag 35,7% van het totaal aantal particuliere huishoudens; in 2012 was dat nog 34%. In 2022 voorspelde het Federaal Planbureau een toename van de algemene bevolking met 2,6% tegen 2030.

B. Woningbestand

Op 1 januari 2022 telde België 5,680 miljoen woningen. Het afgelopen jaar is het aantal woningen met ongeveer 53.000 eenheden toegenomen. Daarmee ligt het aantal voltooide woningen iets lager dan de vorige jaren. Algemeen genomen kent de residentiële ontwikkeling een positieve trend over de lange termijn. Het Brusselse en Vlaamse Gewest noteerden de hoogste stijging in ontwikkelingsactiviteit, en appartementen maken het overgrote deel uit van die nieuwe ontwikkelingen. Dat gaat vaak ten koste van traditionele huizen aangezien beschikbare ruimte schaars wordt, vooral in stedelijke omgevingen. In Brussel werden er in de loop van 2021 6.772 nieuwe appartementen voltooid. Het nettoaantal nieuwe woningen bedroeg echter 4.973 woningen.

C. Vastgoedprijzen

De mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing bedroeg € 260.000 (twee-dehands en exclusief kosten) in Q3 2022. De mediaanprijs voor vrijstaande woningen bedroeg € 365.000. Het Waalse Gewest kent de laagste prijzen, met een mediaanprijs van € 180.000 voor huizen gesloten of halfopen bebouwing en € 295.000 voor vrijstaande huizen. Daarna volgt het Vlaamse Gewest. Huizen in gesloten of halfopen bebouwing werden verhandeld voor een mediaanprijs van € 295.000 en de mediaanprijs voor vrijstaande huizen bedroeg € 400.000. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is het duurste gewest voor alle woningtypes. Huizen in gesloten of halfopen bebouwing werden verhandeld voor een mediaanprijs van € 499.000, terwijl de mediaanprijs voor vrijstaande huizen € 1.075.000 bedroeg. De transactiepreizen in het Brusselse Gewest zijn gestaag blijven stijgen. Tussen 2010 en Q3 2022 zijn de mediane transactiepreizen voor een appartement met 50% gestegen. Demografische ontwikkelingen, een gestaag groeiende economie en lage rentevoeten hebben bijgedragen aan deze prijzen.

De mediaanprijs voor appartementen is van € 219.000 eind 2021 gestegen tot € 235.000 in het derde kwartaal van 2022. In 2022 was het Brusselse Gewest de duurste regio, met mediaanprijzen van meer dan € 260.000. De mediaanprijzen in het Vlaamse en Waalse Gewest bedroegen respectievelijk € 240.000 en € 175.000. In Vlaanderen bedroegen de mediaanprijzen van transacties € 230.000; Gent was duurder met mediaanprijzen rond € 275.000. In Wallonië bedroegen de mediaanprijzen tijdens dezelfde periode rond € 149.000 in Luik en € 173.500 in Namen.

De huurprijzen kenden over de lange termijn ook een algemene positieve trend in België, maar groeiden minder snel dan de verkoopprijzen, waardoor er een compressie van het rendement was. Er is een groeiende diversiteit in woningtypes, met name door serviceflats, co-living en studentenhuysvesting, allemaal nichemarkten die opgevuld worden. Volgens de enquête bij Belgische huurders van CBRE in 2022, bedroeg de gemiddelde huurprijs voor een woning in België € 680/maand plus € 87/maand aan kosten. Eengezinswoningen waren het duurste segment met € 774/maand en studio's waren het goedkoopst: € 523/maand. Een appartement kostte gemiddeld € 678/maand. Gelet op de gemiddelde aangegeven grootte van 94 m², kan een huurprijs van € 7,2/m²/maand als matig worden beschouwd. De huurprijzen van appartementen waren het hoogst in het Brusselse Gewest, met een gemiddelde van € 828/maand; Gent staat op de tweede plaats met € 743/maand. Namen en Antwerpen kenden gelijkaardige prijzen, met respectievelijk € 650 en € 635 per maand.

Volgens de enquête bij Belgische huurders van CBRE in 2022, bedroeg de gemiddelde huurprijs voor een woning in België € 680/maand plus € 87/maand aan kosten. Eengezinswoningen waren het duurste segment met € 774/maand en studio's waren het goedkoopst: € 523/maand. Een appartement kostte gemiddeld € 678/maand. Gelet op de gemiddelde aangegeven grootte van 94 m², kan een huurprijs van € 7,2/m²/maand als matig worden beschouwd. De huurprijzen van appartementen waren het hoogst in het Brusselse Gewest, met een gemiddelde van € 828/maand; Gent staat op de tweede plaats met € 743/maand. Namen en Antwerpen kenden gelijkaardige prijzen, met respectievelijk € 650 en € 635 per maand.

D. Nieuwbouw

Nieuwe residentiële ontwikkelingen zijn in volle gang, met appartementen die aan hoge normen beantwoorden en met een algemene kleinere voetafdruk dan die van de oudere eenheden. De marktprijzen voor nieuwe Brusselse standaardappartementen variëren van € 2.550/m² in het westen van het gewest tot € 6.000/m² in de binnenstad en de Louizawijk. Voor luxeprojecten liggen de prijzen nog hoger. In Antwerpen bedraagt de marktprijs € 4.250/m² en in Gent worden nieuwe appartementen gecommercialiseerd tegen € 4.500/m². Nieuwbouw op de Waalse markt is gemiddeld meer betaalbaar en varieert van € 2.200/m² in Bergen tot € 2.900/m² in Waver.

III. Verkavelingen

A. Woningbestand

De verdeling van het Belgische woningbestand over de gewesten bedroeg op 1 januari 2022 58% in Vlaanderen, 31% in Wallonië en 11% in Brussel. Het aandeel appartementen in het algemene woningbestand bedraagt 28% in Vlaanderen, 17% in Wallonië en 58% in Brussel. De hogere dichtheid en bouwgrondschaarste in Brussel leiden van nature tot meer appartementen. Het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand is gestegen van 19% in 2001 naar 28% in 2022 (1 januari), tot op zekere hoogte ten koste van de gesloten bebouwingen.

B. Bouwvergunningen

Het aantal uitgegeven vergunningen voor nieuwe residentiële eenheden in de eerste 10 maanden van 2022 is in vergelijking met dezelfde periode in 2021 met 9,4% afgenomen tot 44.152 eenheden. De afname in het Vlaamse Gewest bedroeg 7,6% (34.572 vergunningen). In het Waalse Gewest is het aantal vergunningen voor nieuwe residentiële woningen afgenomen met 15,3% (9.049 vergunningen). Het Brusselse Gewest kende een afname van 15,1% (528 vergunningen).

C. Grondprijzen

Er zijn weinig bouwgronden beschikbaar in Brussel. Bijgevolg gaat het bij ontwikkelingen meestal om de verbouwing van bestaande gebouwen voor een alternatieve bestemming, zoals woningen. Het afgelopen jaar zagen we een trend van verbouwingen van verouderde kantoren en gebouwen voor een alternatieve, meestal residentiële bestemming. De verkoop en de verkoopprijzen van eigendommen met bouwvergunningen volgen een stijgende trend. De grondprijzen bleven stabiel, op zo'n € 2.600/m² voor de beste locaties op de centrale markten. Op andere deelmarkten, zoals de gedecentraliseerde gebieden, liggen de prijzen dicht bij € 1.000/m².

**Kerncijfers: 1,22 miljoen mensen in Brussel, 2,3 personen per huishouden in België;
€ 235.000 mediane transactieprijs voor appartement in België Q3 2022**

Bronnen: FOD Economie, BISA, CBRE, Federaal Planbureau, Statbel

Frankrijk

I. Kantoormarkt in Frankrijk

A. Vraag

De Parijse kantoormarkt is een van de meest bruisende in Europa, met 60,1 miljoen m² eind 2022. Dat betekent dat het bestand op een jaar tijd met 404.516 m² of 0,68% is uitgebreid.

De vraag naar kantoorruimte in Parijs, uitgedrukt in de take-up, steeg naar 2,1 miljoen m² in 2022, een stijging met ruim 10% tegenover 2021. Het vierde kwartaal van 2022 was het meest dynamische, met meer dan 602.000 m² die werd verworven. 2022 werd gekenmerkt door een meerderheid van transacties in de gevestigde zakenwijken, maar niet alle wijken in de kantoormarkt van de ruimere Parijse regio deden het goed. Langs de ene kant overtrof de take-up de langetermijntrends in Parijs en La Défense. De take-up in gebieden zoals de westelijke sikkels en de binnen- en buitenperiferie lag echter onder het gemiddelde in 2022. De sterke take-up in goed zichtbare en goed verbonden zakenwijken kan worden verklaard door de wens van sommige bedrijven om zich in meer centrale gebieden te vestigen en door de dynamiek van sommige snelgroeiende bedrijfssectoren.

De vraag van de markt was zeer divers in 2022, met een sterke take-up in diverse grootsegmenten en geografische sectoren, en een bloeiende activiteit in Parijs centrum-west en La Défense. De take-up voor grote transacties (> 5.000 m²) is op jaarbasis met 10% gestegen tot 708.000 m². De take-up voor kleine en middelgrote transacties (< 5.000 m²) was gelijkaardig aan die van vorig jaar.

Hoewel Parijs de bevoorrechte bestemming blijft, bieden ook de regionale markten aanzienlijke ruimtes. De markten van Lyon, Rijsel, Toulouse, Marseille en Bordeaux tellen samen 22,2 miljoen m². Lyon is daarbij de grootste regionale kantoormarkt met 6,87 miljoen m². Na

een aanzienlijke terugval in de vraag naar kantoren in 2020 toonden de regionale markten in 2021 een sterk herstel – een trend die zich in 2022 verderzette. De regionale take-up van kantoren is van 947.000 m² in 2021 opnieuw gestegen naar 1.085.000 m² in 2022 (+14%).

B. Leegstand

De leegstaande kantoorruimte in de ruimere Parijse regio is in Q4 2022 gestegen tot 4,3 miljoen m². Het gemiddelde leegstandspercentage in de regio bedroeg 7,2% in het vierde kwartaal. Dat is een stijging van 0,42% in vergelijking met Q4 2021, toen er zo'n 4 miljoen m² leegstond op een totaal kantoorbestand van zo'n 60 miljoen m².

De evolutie van de leegstandspercentages op de regionale markten in Q4 2022 staat in contrast met die in de Parijse regio. In Lyon is het percentage gedaald tot 4,53% van het totale bestand, een vermindering op jaarbasis met 0,39%. Andere markten kenden gelijkaardige kleine dalingen, bijvoorbeeld Marseille (daling met 0,5% jaar op jaar tot 4,21% leegstand) en Rijsel (daling met 0,28% jaar op jaar tot 5,68% leegstand). De daling in Bordeaux was meer uitgesproken: 1,53% jaar op jaar, tot een leegstandspercentage van 3,39%.

C. Huurprijzen

Het beperkte aanbod in het topsegment van de Parijse markt heeft de prijzen omhoog gestuwd, met topprijzen die zijn gestegen van € 930 naar € 1.000/m²/jaar. De gemiddelde huurprijzen zijn ook gestegen, tot € 509/m²/jaar voor de ruimere Parijse regio, een stijging van € 32/m²/jaar in vergelijking met Q4 2021. ►

De huurwaarden voor tweedehands ruimtes kenden ook een stijgende trend in deze markt. In de buitenwijken zijn de trends iets genuanceerder.

De gemiddelde huurprijs voor het topsegment in La Défense en de westelijke sikkel bedroeg € 536/m² (excl. btw) in 2022. La Défense kende een lichte daling met 3%, terwijl de westelijke sikkel een stijging met 5% kende en zo op hetzelfde niveau komt. Hoewel het aanbod in het topsegment vaak onder druk staat in de meest aantrekkelijke submarkten voor kantoren, is dat minder het geval op de meeste andere markten, waar het aanbod groter is en nog toeneemt. Dat leidt tot een stabilisering en zelfs tot een daling van de huurprijzen.

Sommige regionale markten kenden een stabilisering of lichte stijging van de huurprijzen in het topsegment. In Lyon werden in Q4 topprijzen opgetekend van € 340/m²/jaar, in Marseille van € 320/m²/jaar en in Rijsel van € 250/m²/jaar. De huurprijzen voor kantoren in het topsegment stegen in andere markten zoals Toulouse en Bordeaux, tot respectievelijk € 240/m²/jaar (+12% jaar op jaar) en € 230/m²/jaar (+7% jaar op jaar).

D. Ontwikkeling

De ontwikkeling van kantoren in de ruimere Parijse regio schommelt van jaar tot jaar. In 2022 werd 794.000 m² aan kantoorruimte ontwikkeld, een daling met zo'n 350.000 m² ten opzichte van een uitzonderlijk 2021. Vorig jaar betekende dus een terugkeer naar het gemiddelde over vijf jaar van zo'n 800.000 m² ontwikkelde kantoorruimte op deze markt.

E. Investerings

Het totale investeringsvolume in Frankrijk in 2022 bedroeg € 14 miljard. Dat is een daling van bijna 15% in vergelijking met 2021 (€ 16,3 miljard) en zelfs bijna de helft minder dan in 2019 (€ 27 miljard). 2019 was een uitzonderlijk jaar voor deze activaklasse in Frankrijk, waar het gemiddelde investeringsvolume voor kantoren rond de € 20 miljard draait.

Twee sectoren die de laatste twee jaar beter presteerden dan de gemiddelde investeringsvolumes, waren de industriële en logistieke markt en de residentiële markt. De vraag naar investeringen in industrie en logistiek werd gestimuleerd door de sterke groei in e-commerce en de geoptimaliseerde toeleveringsketens van de gebruikers van de gebouwen. In Frankrijk waren zowel 2021 als 2022 recordjaren voor deze activaklasse, waarbij elk jaar voor zo'n € 6,5 miljard aan investeringstransacties werden gerealiseerd.

De investeringsvolumes in de residentiële sector voor 2022 worden rond de recordwaarde van 2021 van € 7,3 miljard geschat. Beheerde studenten- en seniorenresidenties en co-livingwoningen hebben de investeringsvolumes de hoogte in gestuwd. Door de ontwikkeling van telewerk en zelfs de aanschaf van tweede verblijfplaatsen zijn het vooral de middelgrote steden, nabij de grote steden, die nu goed scoren bij investeerders.

Als gevolg van de stijgende rentevoeten wordt het rendement van investeringen in hoogwaardige kantoren in Q4 2022 op 3,4% geschat in het Parijse CBD en de zone centrum-west, een stijging ten opzichte van de 2,6% een jaar eerder. Het toprendement voor kantoren in de regionale markten wordt in de buurt van de 4,5% geschat, hoewel Lyon en Rijsel scherper geprijsd zijn en het rendement daar dus respectievelijk zo'n 3,9% en 4,15% bedraagt.

**Kerncijfers Parijs: 60,1 miljoen m² kantoren in de regio Parijs;
2,1 miljoen m² take-up; 7,2% leegstand**

**Kerncijfers regio's: 22,2 miljoen m² kantoren op de regionale markten;
1,1 miljoen m² take-up**

Bronnen: CBRE

II. Residentiële markt in Frankrijk

A. Bevolking

Op 1 januari 2023 telde Frankrijk 68 miljoen inwoners. Dat is een toename met 0,3% ten opzichte van het vorige jaar, en een matiging van het groeitempo dat gemiddeld 0,38% op jaarbasis bedroeg tijdens de afgelopen tien jaar.

B. Aanbod

Op 1 januari 2022 telde het Franse woningbestand 37,6 miljoen wooneenheden. Op het Franse vasteland bestond 82% van de wooneenheden uit hoofdverblijfplaatsen en 55% uit individuele wooneenheden. De bouwactiviteiten in 2022 waren gelijkaardig aan die van vorig jaar. Tussen december 2021 en november 2022 werden vergunningen afgeleverd voor 492.000 wooneenheden en werd gestart met de bouw van 370.000 wooneenheden (over 12 maanden).

C. Prijzen

In Q3 2022 stegen de prijzen van de huizen op het Franse vasteland met 1,5% in vergelijking met het vorige kwartaal (voorlopige, sezoengecorrigeerde resultaten). Op kwartaalbasis is de prijsstijging wat afgenomen voor nieuwe woningen (+1,9% in plaats van +3,2% in Q2). De prijzen voor tweedehandswoningen zijn met een gelijkaardig ritme gestegen als tijdens het vorige kwartaal (+1,4% vs. +1,3% in Q2).

Jaar op jaar is de stijging van de huisprijzen lichtjes afgenomen (+6,4% in plaats van +6,7% het jaar daarvoor). De prijzen van tweedehandswoningen (+6,4%) stegen ongeveer even snel als die van nieuwe woningen (+6,5%).

D. Transacties

Het jaarlijkse transactievolume is andermaal gestegen in het derde kwartaal van 2022: het aantal transacties van de afgelopen twaalf maanden werd in september geschat op 1.133.000. Het jaarlijkse volume is lichtjes afgenomen in vergelijking met vorig jaar maar is nog altijd historisch hoog.

E. Huurprijzen

De gemiddelde stijging van de residentiële huurprijzen liep achter op de inflatiecijfers gedurende Q3 2022, met een stijging van 1,0% jaar op jaar. De verschillen tussen Parijs en de regio's blijven bestaan. Volgens het INSEE bedroeg de gemiddelde huurprijs voor een appartement met drie slaapkamers in Parijs (zonder kosten) € 26,6/m²/maand; in Lyon is dat € 12,9/m²/maand en in Marseille € 12,3/m²/maand. De referentie-index voor de huurprijzen (IRL) is in Q4 2022 gestegen met 3,5%, de maximale toegestane stijging.

F. Investerings

Door veranderingen in de macro-omgeving in 2022 zijn de rendementen van residentiële investeringen toegenomen. De toprendementen voor traditionele residentiële activa in Parijs werden op 2,8% geschat in december 2022. De rendementen in de regio's volgden een gelijkaardige trend, met uitschieters tot 3,50% in grote regionale steden zoals Lyon.

**Kerncijfers: +6,4% residentiële prijsstijging in Frankrijk in Q3 op jaarbasis;
Gemiddelde huurprijs in Parijs bedraagt € 26,6/m²/maand**

Bronnen: CBRE, Eurostat, INSEE, BTSCL, SDES

Luxemburg

I. Kantoormarkt in Luxemburg

A. Luxemburg-stad

Luxemburg-Stad kende een matiging van de take-up in 2022 tot 124.603 m², maar het aantal transacties lag nog altijd in het verlengde van de voorbije jaren. De belangrijkste centrale wijken (CBD, Kirchberg, Station) kennen amper 2% leegstand of minder, waardoor er minder ruimte is voor potentiële bewegingen van gebruikers. De take-up is daarom meer gekoppeld aan de voorverhuur van nieuwe projecten. De meeste projecten in centraal Luxemburg werden volledig verhuurd afgeleverd in 2022; relatief weinig projecten hadden vrije ruimte in de aanbidding bij hun voltooiing.

De grootste transactie van het jaar was de voorverhuur van PwC in Cloche d'Or. De Luxemburgse staat heeft drie gebouwen (voor)verhuurd, waarvan twee in Kirchberg en één in Station. Ook bedrijven in sectoren zoals de juridische sector, diensten, en banken, financiën en verzekeringen waren actief.

De marktdynamiek heeft geleid tot een stijging van de huurprijzen in het topsegment in het CBD met € 2/m²/maand (+3,9%) tot € 54/m²/maand.

B. Periferie

De activiteit in de periferie (buiten Luxemburg-Stad) hield jaar op jaar beter stand als het gaat om de take-up, die 82.088 m² bedroeg. Het aantal transacties is in vergelijking met de voorbije jaren zelfs gestegen in de periferie, tot 122. Er werden een aantal grote deals gesloten, waaronder 18 deals voor meer dan 1.000 m². De Luxemburgse staat was verantwoordelijk voor drie van deze transacties, in totaal goed voor 13.879 m². De andere topdeals vonden plaats met bedrijven in diverse sectoren zoals IT, banken, financiën en verzekeringen, diensten en de industrie.

Er is meer leegstand in de perifere markten, waardoor er meer mogelijkheden voor bewegingen van gebruikers zijn. In Leudelange werd het Urbaterre-project voltooid met nog beschikbare ruimte, wat heeft bijgedragen aan de toename van de leegstand. Desondanks zorgden de verdere ontwikkeling van kwaliteitsvolle projecten en de algemene stabiliteit op de markt voor een opwaartse druk van de huurprijzen in de topsegmenten van bepaalde markten.

C. Take-up

De take-up in 2022 is jaar op jaar gedaald tot 206.692 m². Dat is een afname van ongeveer 44% in vergelijking met een zeer actief 2021, maar is slechts 19% lager dan het gemiddelde over tien jaar. Het aantal geregistreerde transacties lag in lijn met het gemiddelde over tien jaar. Het ging dus gemiddeld om kleinere transacties dan gewoonlijk. Er werd in 2022 slechts één deal van meer dan 10.000 m² geregistreerd op de markt – de voorverhuur met PwC in Cloche d'Or. Andere topdeals waren onder meer de Luxemburgse staat die Edison 2 in Strassen overnam, Ultimate in Station en LSC Engineering Groupe die Albert Simon 4 in Contern overnam.

De Europese instellingen hebben zich amper getoond in 2022; er waren geen noemenswaardige deals, na de grote volumes van het jaar daarvoor. Sectoren die het beter deden dan het gemiddelde over tien jaar waren de Luxemburgse staat, diensten, de juridische sector, IT en vastgoed. De sector banken, financiën en verzekeringen liet een beperkte take-up optekenen van 48.986 m².

D. Leegstand

De leegstand van kantoorruimtes wordt op ongeveer 182.600 m² geschat in Q4 2022 op een totaal bestand van 4.705 miljoen m². Dat betekent een leegstandspercentage van amper 3,9% aan het einde van het jaar. De stadswijken blijven krap: de leegstand bedraagt slechts 2% of minder in het CBD, Kirchberg en het Stationsdistrict. Buiten Luxemburg registreerden Bertrange, Capellen-Mamer en Howald allemaal een daling ►

in de leegstand tegenover vorig jaar. In Strassen en Leudelange is de leegstand jaar op jaar toegenomen, in het laatste geval door de voltooiing van een ontwikkeling met beschikbare ruimte.

E. Ontwikkeling

De voltooide ontwikkelingen zijn afgenomen tot 152.700 m², hoewel er wel meer projecten voltooid werden. Op het moment van hun voltooiing was er nog 49.750 m² beschikbaar in deze ontwikkelingen. Kantoorprojecten waren over het algemeen vrij beperkt in omvang, met slechts twee projecten van 20.000 m² of meer. Het ging om de renovatie van de Post in Station en Urbaterre in Leudelange. Andere voltooide projecten waren onder meer de P+R Serra Steinmetzdemeyer in Kirchberg en het hoofdkwartier van Intesa Sanpaolo in Cloche d'Or.

F. Huurprijzen

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurprijzen. Door de huidige marktomgeving zijn de huurprijzen voor toplocaties in Luxemburg in de loop van het jaar gestegen tot € 54/m²/maand in het CBD (exclusief btw). De huurprijzen zijn ook gestegen op verschillende andere markten zoals Cloche d'Or (€ 37/m²/maand excl. btw), Airport (€ 30/m²/maand excl. btw) en Strassen (€ 30/m²/maand excl. btw).

G. Investerings

De investeringen in commercieel vastgoed in Luxemburg waren in 2022 goed voor € 1,0 miljard, een daling met 36% in vergelijking met het jaar daarvoor. Kantoren vertegenwoordigden € 626 miljoen van dit bedrag. Het middensegment (€ 20 tot €100 miljoen) kende de grootste achteruitgang, wat zich liet voelen in de totale volumes. Slechts 10% van het geïnvesteerde kapitaal was afkomstig uit Luxemburg. Belgische investeerders waren goed voor bijna een derde van de totale investeringen dit jaar. Er waren vier transacties van meer dan € 100 miljoen. De grootste was de overname van de activa van Befimmo (via de aankoop van BE-REIT) door de Canadese vennootschap Brookfield.

Investeerders waren in 2022 actief in diverse markten, van het CBD tot de periferie. Kirchberg liet € 230 miljoen aan investeringen optekenen, de activa van Befimmo niet meegerekend. In Cloche d'Or werd € 175 kapitaal geïnvesteerd, in Esch-Belval € 168 miljoen.

De rendementen werden omhoog gestuurd voor het grootste deel van 2022, in hoofdzaak door de stijgende rentevoeten. Het rendement op de topinvesteringen wordt eind 2022 op 4,0% geschat, een stijging met zo'n 70 basispunten ten opzichte van de laagste punten in de cyclus.

Kerncijfers: 3,9% leegstand in Q4 2022; € 54/m²/maand huurprijs voor A-locaties; 4,0% rendement voor topsegment

Bronnen: CBRE

II. Residentiële markt in Luxemburg

A. Bevolking

Op 1 januari 2022 telde Luxemburg 645.397 inwoners. De groei is enigszins afgezwakt ten opzichte van het tienjarige gemiddelde maar bedroeg nog altijd 1,65% op jaarbasis. De buitenlandse bevolking bedroeg 47,1% van de Luxemburgse bevolking. Dat is een lichte daling op jaarbasis, waarmee de trend sinds het hoogtepunt in 2018 bevestigd wordt.

B. Marktoverzicht

De residentiële Luxemburgse markt kende verdere prijsstijgingen, ondanks de veranderde macro-omgeving. Op basis van de meest recente gegevens die voor Q3 2022 beschikbaar zijn, kan evenwel een vertraging in de stijging worden vastgesteld. In het algemeen bleek de tweedehandsmarkt meer bestand tegen de veranderende omstandigheden in deze periode.

De gemiddelde appartementsprijs in Q3 2022 bedroeg € 695.385, een stijging met 5,1% ten opzichte van 2021. In relatieve termen is dat € 8.933/m². Die groei werd aangestuurd door de verkoop van bestaande appartementen (+6,6% YTD Q3 2022) gevolgd door nieuwbouw (+5,5% YTD Q3 2022). Het aantal transacties is afgenomen in Q3 2022, vooral op de nieuwbouwmarkt. ►

C. Luxemburg-stad

Luxemburg-Stad groeide met 3,2% naar een bevolking van 128.494 inwoners op 1 januari 2022. Een sterke bevolkingsgroei draagt doorgaans bij tot stijgende residentiële prijzen. De gemiddelde transactiepreisen voor bestaande appartementen bedroegen € 10.352/m² in Q3 2022. Dat is ongeveer 4,4% (€ 440/m²) meer tegenover het jaar voordien. De prijs van de hoogste klasse appartementen kan oplopen tot ruim € 14.000/m². Nieuwbouwappartementen kosten gemiddeld € 12.643/m² en zelfs € 17.000/m² voor de topklasse appartementen.

D. Regio's

Naarmate de stad duurder en dichtbevolkter wordt, gaan de inwoners steeds meer naar gedecentraliseerde en perifere zones kijken voor meer betaalbare prijzen. Er zitten luxe-ontwikkelingsprojecten in de pijplijn voor diegenen die op zoek zijn naar comfort, maar ondertussen zijn prijzen van € 5.500 tot € 8.500/m² nog steeds gangbaar. Nieuwe projecten kunnen worden gecommercialiseerd voor prijzen boven € 8.000/m².

E. Huur

In het parlement wordt reeds meerdere jaren een nieuwe regelgeving besproken, maar vooralsnog zonder definitief resultaat. De nieuwe wetgeving moet de rechten van de huurders versterken, meer bepaald voor huishoudens met lagere en gemiddelde inkomens die financieel het hardst getroffen worden door de hoge woonkosten.

De evolutie van de huurprijzen is divergent maar volgt doorgaans een opwaartse trend. In het jaar voorafgaand aan Q2 2022 bedroeg de gemiddelde gevraagde huurprijs € 1.479/maand, of € 32,27/m²/maand. Dat is een daling tegenover 2021 op nominale basis, maar een stijging op relatieve basis. Leudelange kent de hoogste relatieve gevraagde huurprijzen met € 43,35/m²/maand, gevolgd door Mondercange (€ 38,12/m²/maand) en Luxemburg-Stad (€ 36,80/m²/maand).

F. Nieuwbouw

Transactiepreisen voor nieuwbouwappartementen in Luxemburg bedroegen gemiddeld € 776.722 of € 9.473/m² in Q3 2022 en liggen daarmee in het verlengde van de positieve trend op lange termijn. Met een groei van 5,5% in het jaar tot nu toe, stellen we een vertraging vast na twee jaar met dubbele groeicijfers; de cijfers liggen meer in lijn met het gemiddelde over tien jaar. De prijzen zijn gemiddeld 15% hoger dan de verkoopprijzen voor tweedehandsappartementen, wat erop wijst dat het prijsverschil op lange termijn afneemt.

Op basis van de kwartaalgegevens is de verkoop van nieuwe appartementen ook afgenomen tijdens Q3 2022. Het aantal verkochte nieuwe appartementen, 236 in Q3 2022, is het laagste sinds Q1 2015. Het laatste kwartaal van het jaar kent doorgaans echter de hoogste verkoopcijfers.

Luxemburg-Stad kende de hoogste gemiddelde verkoopprijzen voor nieuwbouwappartementen met € 14.157/m² (Q4 2021 - Q3 2022). De prijzen in het topsegment bedroegen meer dan € 17.500/m². Na Luxemburg-Stad kenden Bertrange en Walferdange de hoogste prijzen, met respectievelijk € 13.473/m² en € 12.222/m².

Het aantal afgegeven vergunningen voor residentiële gebouwen is in de eerste negen maanden van het jaar met 27% afgenomen tot 3.309. Een vertraging in de uitgifte van vergunningen voor residentiële ontwikkelingen met meerdere wooneenheden was de voornaamste reden hiervoor. Luxemburg-Stad kende de grootste terugval (-52,3%), terwijl de oostelijke kantons (Echternach, Grevenmacher en Remich) net iets minder vergunningen hebben afgegeven dan in de eerste negen maanden van het jaar daarvoor (-9,8%).

Kerncijfers: € 695.385 gemiddelde prijs van een appartement in Q3 2022; 5,1% groei in het jaar tot nu toe voor de gemiddelde verkoopprijzen voor appartementen; € 36,8/m²/maand gevraagde huurprijs in Luxemburg-Stad in Q2 2022

Bronnen: Statec, Observatoire de l'Habitat



ESG-VERSLAG



T-Park, Tielt

STAPPENPLAN DUURZAAMHEID 61

TIJDSLIJN DUURZAAMHEID	61
BELANGRIJKSTE VERWEZENLIJINGEN OP HET VLAK VAN DUURZAAMHEID IN 2022	63

ESG-FUNDAMENTEN 64

INTEGRATIE VAN DE SDG'S VAN DE VN IN ONZE STRATEGIE	64
MATERIALITEITSMATRIX	65

ESG-STRATEGIE 67

CREATE HEALTHY PLACES	69
VOOR ONZE EINDGEBRUIKERS	69
VOOR DE BUURTEN	77
VOOR HET MILIEU	88
LEAD BY EXAMPLE	114
VOOR DE MEDEWERKERS	114
IN DE SECTOR	120
VOOR DE GEMEENSCHAP	126

ESG-RISICO'S 129

ESG-GOVERNANCE 133

GOVERNANCESTRUCTUUR	133
BESTUUR VAN ESG-KWESTIES	135

I. DUURZAAMHEID

Stappenplan

A. Tijdslijn duurzaamheid

Jaar na jaar wordt een milieu- en sociale focus steeds meer in onze manier van werken geïntegreerd. De noodtoestand op klimaatvlak staat hoog op ieders agenda; daarnaast worden we geconfronteerd met een crisis op het vlak van huisvesting en blijft COVID-19 een impact hebben op onze gemeenschappen. Immobel en de bouwsector in zijn geheel kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de vermindering van de koolstofuitstoot en het duurzame gebruik van materialen, terwijl ook de bescherming van de biologische diversiteit onze volle aandacht heeft. In 2022 richtten we ons op de ontwikkeling van instrumenten en stappenplannen om de in onze projecten 'embodied' carbon te verminderen en op het uitwerken van processen die bestaande gebouwen koolstofneutraal moeten maken. We onderzochten ook de koolstofvoetafdruk van ons bedrijf met de bedoeling om een zowel ambitieus als haalbaar traject uit te stippelen naar 'net zero'. In 2022 lanceerden we ook de eerste proefprojecten die ons zullen helpen om in al onze toekomstige ontwikkelingen nettowinsten op het vlak van de biodiversiteit te boeken. Deze elementen werden

geïntegreerd in het 'net zero'- en positieve biodiversiteitsplan dat in dit document wordt beschreven.

Door de wereldwijde pandemie werden we uitgedaagd om nog meer aandacht te besteden aan de gezondheid en het welzijn van de mens in onze gebouwen, terwijl we ons ook bewust zijn van onze verantwoordelijkheid om onze gebouwen in lokale gemeenschappen en openbare ruimten te integreren.

Deze holistische benadering van duurzaamheid wordt dagelijks uitgevoerd door een gepassioneerd team dat zich laat leiden door de ESG-principes van Immobel en dat daarbij kan rekenen op een ondersteunende bestuursstructuur. In dit ESG-verslag worden de verschillende engagementen binnen het ESG-kader 'healthy places' toegelicht, geïllustreerd met projectvoorbeelden, genomen initiatieven en rapporten. Dit strategische kader helpt ons om onze focus te verscherpen op gebieden die belangrijk zijn voor ons bedrijf en onze stakeholders, en om ons engagement uit te diepen om positieve veranderingen door te voeren via ons bedrijf. ►

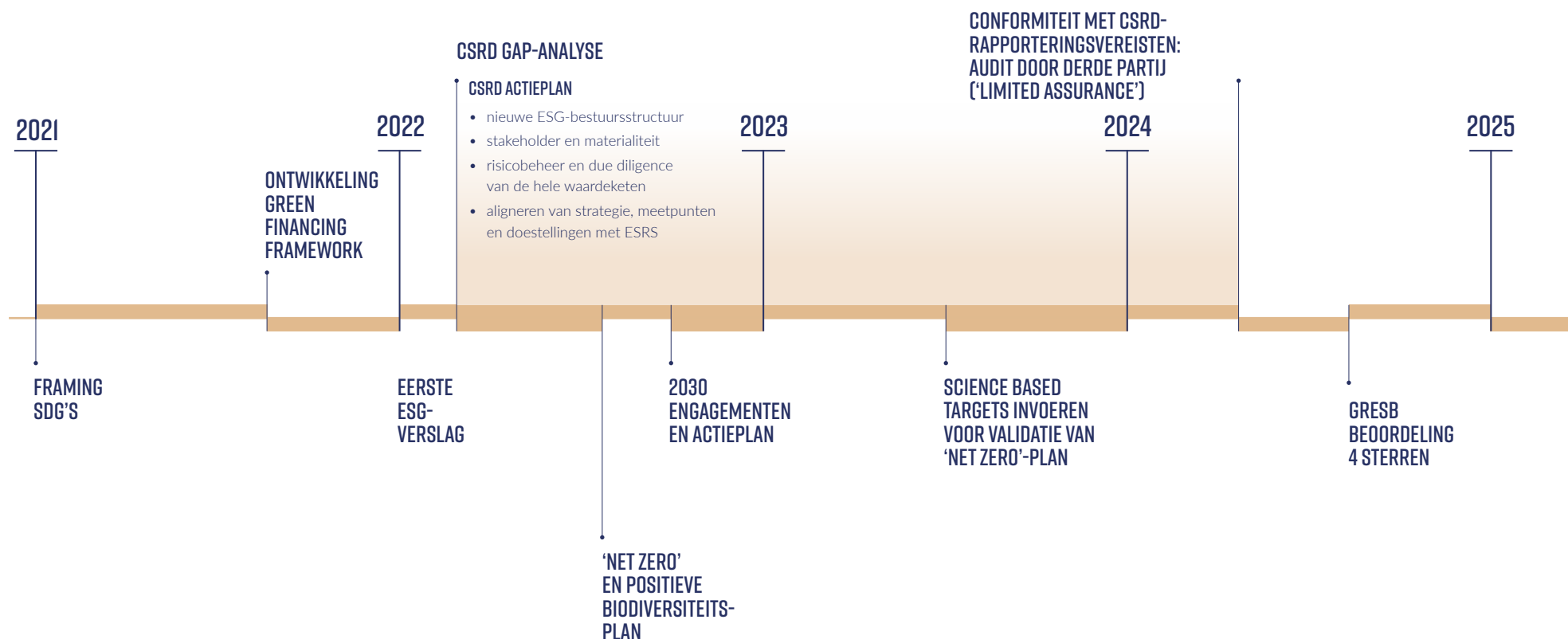


Immobel voerde in 2022 een 'full gap'-analyse uit met betrekking tot de naleving van de toekomstige Europese CSRD-richtlijn (Corporate Sustainability Reporting Directive). Er werden daarvoor een actieplan en werkgroepen opgezet die ons in staat moeten stellen om tegen 2024, één jaar eerder dan de deadline, volledig aan de richtlijn te voldoen.

Bovendien zullen we de komende jaren zowel onze leidende rol op milieuvlak als op sociaal vlak aantonen door erkende internationale validaties te behalen. In 2023 zal Immobel bijvoorbeeld beginnen met het validatieproces van zijn klimaatdoelstellingen door het Science Based Targets initiative (SBTi) en wil het bedrijf gelijktijdig evolueren naar een toppositie in de GRESB-benchmark,

een internationale benchmark die de duurzaamheidsinitiatieven van vastgoedbedrijven en vastgoedfondsen meet en evalueert.

Dit ESG-verslag moet worden gelezen als het natuurlijke verlengstuk van het jaarverslag, aangezien de visie van Immobel op ESG integraal deel uitmaakt van zijn strategie. ■



B. Belangrijkste verwezenlijkingen in 2022

Duurzame ontwikkelingen (highlights)

- Immobel diende de bouwvergunning in om de Proximus kantoorstorens (Brussel) om te vormen tot een leefbare, toekomstgerichte en inclusieve gemengde ontwikkeling (WELL Platinum, BREEAM Outstanding, DGNB Platinum, BiodiverCity).
- Immobel verhuisde zijn hoofdkantoor naar het Multi-gebouw (oplevering in 2022), een volledig gerenoveerd circulair gebouw (89% hergebruikte materialen) met BREEAM-certificatie en tevens het eerste CO2-neutrale (in gebruik zijnde) kantoorgebouw in Brussel. Het Multi-project is overigens het eerste Belgische renovatieproject waarvoor een digitaal Madaster-paspoort werd uitgereikt.
- Immobel France begon met de bouw van zijn twee residentiële gebouwen in de gemengde eco-wijk Fort d'Aubervilliers (Parijs) (label Biosourcé niveau 2, label NH HABITAT HQE niveau Excellent, RT 2012-10%).
- Opstart van de bouw van ons gemengd project IMMside in Parijs (BREEAM Excellent, BBKA (label voor gebouwen met lage koolstofvoetafdruk): 'performance'-niveau, HQE Excellent, Wiredscore Silver (digitaal), OSMOZ Levier 1)
- Verkrijging van de eerste bouwvergunning van het La Passerelle Néo Barbès-project te Parijs (BREEAM en HQE Excellent)
- Begin van de voorbereidende werken in Liewen (Luxemburg): nieuwe woonwijk aangelegd rond een eeuwenoude boom en ontwikkeld op basis van een milieuverantwoordelijke benadering.

'Net zero' en positieve biodiversiteit

- Immobel rondde zijn strategie op het vlak van 'net zero' en positieve biodiversiteit af: bij alle ontwikkelingen werd systematisch gebruikgemaakt van een gestandaardiseerde aanpak inzake levenscyclusanalyse, energieprestaties, circulariteit en positieve biodiversiteit. Alle nieuwe te vergunnen projecten worden ontworpen met fossielvrije energie-oplossingen. De klimaatdoelstellingen zullen in 2023 worden gevalideerd op basis van de Science Based Targets en zullen verder worden afgestemd op de ESRS-normen (European Sustainability Reporting Standards).

Voor de gemeenschap

- De verwoestende gevolgen van de oorlog in Oekraïne hebben Immobel ertoe aangezet om zich sociaal te engageren en zich aan te sluiten bij de wereldwijde beweging om giften te verzamelen voor de getroffen bevolking. Immobel wees de Koning Boudewijnstichting aan als vertrouwenspartner voor de coördinatie van het giftenfonds om Oekraïne via vier kanalen te steunen.
- Onze medewerkers hebben gulle giften gedaan ten voordele van Arc-en-Ciel en Les Samaritains Shoe-Box operations.

Positief leiderschap op sectorniveau

- Immobel speelde een actieve rol in 'C Change', een door ULI geleid programma dat de Europese vastgoedsector wil mobiliseren om de sector te decarboniseren. De C Change Summit 2022 was een belangrijke mijlpaal, maar ook een oproep tot samenwerking.
- Immobel Capital Partners werd lid van Real Estate Balance, dat zich inzet voor meer diversiteit en inclusie in de vastgoedsector.

Groene financiering

- Groene obligatie: Op 15 juni 2022 kondigde Immobel de lancering aan van een openbaar aanbod in België van groene obligaties op 4 jaar voor zowel particuliere als gekwalificeerde beleggers. Het Immobel Green Financing Framework garandeert dat hiervoor in aanmerking komende, duurzame ontwikkelingen worden geselecteerd.

Erkenning door de markt

- Immobel France ontving de innovatieprijzen (zilver in Île-de-France en goud op nationaal niveau) van de Fédération des Promoteurs Immobiliers voor Les Dryades te Avon.
- Immobel France werd in november uitgeroepen tot laureaat van de wedstrijd voor de renovatie van de Résidence Maurice Ravel, die onderdak biedt aan actieve jongeren en studenten.
- Immobel kreeg van de jury van de FIABCI Prix d'Excellence Duitsland 2022 de Bronze Award in de categorie Residential voor zijn Eden woontoren in Frankfurt. De jury baseerde haar keuze op de innovatieve aard van de groene gevel en de technische uitdagingen waarmee Immobel hierbij werd geconfronteerd.
- De renovatie van het emblematische Muntcentrum tot een gemengd project werd erkend met het Renolab-certificaat van het Brussels Gewest voor zijn holistische duurzame en circulaire ambities (BREEAM Outstanding en WELL Platinum). ■

II. ESG-FUNDAMENTEN

Onze ESG-strategie is gebaseerd op 2 assen: afstemming op de SDG's van de VN en de oefening om te bepalen welke duurzaamheidsthema's betrekking hebben op ons materiaal (belangrijk) voor Immobel.

A. Integratie van de SDG's van de VN in onze strategie

We hebben de Duurzame Ontwikkelingsdoelen (Sustainable Development Goals of SDG's) van de Verenigde Naties in onze ESG-strategie geïntegreerd. Als grote vastgoedontwikkelaar werkt Immobel in het algemeen belang van steden en gemeenschappen om hen te ondersteunen bij hun ecologische en maatschappelijke transities (**SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen**).

In ons ontwerp zal steeds meer belang worden gehecht aan gezondheids- en welzijnsparameters (**SDG 3 - Goede gezondheid en welzijn**). Gebruikers zijn tegenwoordig op zoek naar kwalitatievere woon- en werkruimten waar ze comfortabel en in goede gezondheid kunnen leven en werken. De manier waarop we gebouwen, ruimten en de omliggende wijken ontwerpen, moet duurzame levensstijlen bevorderen en ondersteunen.

Immobel wil een leidende rol spelen in de ecologische transitie. We zullen onze ecologische voetafdruk verkleinen door een doordacht **water- en energieverbruik en een lagere CO2-emissie (SDG 13 - Klimaatactie, inclusief SDG 7 - Energie, SDG 12 - Hulpmiddelen en SDG 6 - Water)**.

De oplossingen om op de klimaatverandering te reageren blijven echter niet beperkt tot 'grijze technologieën' zoals hernieuwbare energiebronnen of materiaalgebruik. Zelfs als we nu volledig zouden overschakelen op hernieuwbare energie, hebben we nog altijd de hulp van de natuur nodig. We kunnen het verlies aan **biodiversiteit (SDG 15)** niet aanpakken zonder de klimaatverandering tegen te gaan, en omgekeerd is het onmogelijk om de klimaatverandering aan te pakken zonder het verlies aan biodiversiteit tegen te gaan. Bescherming en herstel van ecosystemen kan ons helpen om de omvang van de klimaatverandering te beperken en de gevolgen ervan op te vangen.

De toenemende bebouwde oppervlakte en de verstedelijking dwingen ons om nieuwe manieren van denken over biodiversiteit toe te passen. Ecosystemen en biodiversiteit in steden zijn belangrijk, soms uniek, en moeten worden beschermd en verder uitgebreid. Immobel wil in zijn ontwikkelingsprojecten biodiversiteitsstrategieën toepassen als een sleutelement om de biodiversiteit te beschermen en te herstellen, en die biodiversiteit gebruiken als een drijvende kracht tijdens de volledige levenscyclus van een gebouw of project.

We beschouwen de SDG's van de VN als doelstellingen waar wij met onze projecten een directe invloed op kunnen hebben. Bovendien zijn we er op groepsniveau van overtuigd dat we een rechtstreekse of onrechtstreekse impact kunnen hebben op verschillende SDG's. In dat verband denken we bijvoorbeeld aan **SDG 17 - Ecosysteem, SDG 5 - Diversiteit en inclusie, SDG 3 - Gezonde werkplek, SDG 9 - Duurzaamheidscultuur en leiderschap en SDG 4 - Opleiding/delen van kennis** als de belangrijkste doelstellingen. ■



B. Materialiteitsmatrix

Om de duurzaamheidsinitiatieven van zijn activiteiten te ontwikkelen en te verbeteren, onderzoekt en analyseert Immobel voortdurend op een systematische manier zowel de positieve als de negatieve effecten van die activiteiten op zijn bedrijfsomgeving vanuit het perspectief van de economie, het milieu, de samenleving en de mensenrechten.

De input die we via verschillende situaties en kanalen routinematig van onze stakeholders ontvangen, is een van de elementen die onze analyse van materiële duurzaamheidskwesties vergemakkelijken. Deze kwesties worden op routinebasis behandeld, bijvoorbeeld tijdens vergaderingen van de Raad van Bestuur, vergaderingen van het Uitvoerend

Management en vergaderingen met aandeelhouders, en in een dagelijkse tweerichtingscommunicatie met klanten, werknemers, partners, leveranciers en diverse maatschappelijke stakeholders. De volgende onderwerpen worden als belangrijke duurzaamheidskwesties ('material topics') beschouwd: ►

Focusgebied	Duurzaamheidskwestie
Welzijn	Gezondheid en welzijn van bewoners
Buurt	Bevordering van koolstofarme mobiliteit
Buurt	Ondersteuning van plaatselijke gemeenschappen/economie
Buurt	Betaalbare woningen
Milieu	Bescherming, herstel en uitbreiding van biodiversiteits- en ecosysteemdiensten
Milieu	Verbetering circulariteit
Milieu	Hernieuwbare energie
Milieu	Verantwoord watergebruik in alle bouw- en gebouwactiviteiten
Milieu	Veerkracht en aanpassing aan klimaatverandering
Milieu	Technologie en slimme gebouwen
Milieu	Energie en koolstofemissies
Milieu	Duurzame en circulaire bouwmaterialen
Milieu	Certificatie en labelen van gebouwen
Milieu	Flexibiliteit en aanpasbaarheid van gebouwen
Milieu	Klimaatrisico's
Engagement van stakeholders	Opleiding en engagement van werknemers
Engagement van stakeholders	Aantrekkelijke werkplek
Engagement van stakeholders	Duurzame aankopen
Engagement van stakeholders	Zorgen voor duurzame waardeketen
Engagement van stakeholders	Dialogo met stakeholders
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Goede bedrijfsethiek en corruptiebestrijding
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Diversiteit en gelijke kansen
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Duurzame financiering
Sociale/gemeenschapsverantwoordelijkheid	Respect voor mensenrechten

Op basis van een continue dialoog met diverse stakeholders herbekijkt Immobel zijn duurzaamheidsthema's en hun prioriteit in een materialiteitsanalyse. Bijkomende input voor de materialiteitsanalyse wordt verkregen uit uitgebreide business intelligence en uit gesprekken met interne en externe experts.

De - positieve of negatieve - impact die verschillende duurzaamheidskwesties hebben op de bedrijfsomgeving, wordt weergegeven op de x-as van de materialiteitsmatrix. De y-as geeft het belang van het onderwerp voor interne en externe stakeholders.

In 2023 zal Immobel een uitgebreide consultatieronde houden onder de stakeholders om te bepalen welke van de thema's meer of minder belangrijk zijn geworden. Immobel zal daarbij een divers panel van externe en interne stakeholders raadplegen, zodat de onderneming via interviews, workshops en een online enquête verschillende interessante standpunten over haar prioriteiten kan verzamelen. ■

De volgende onderwerpen worden als belangrijke duurzaamheidskwesties beschouwd:



Alle duurzaamheidskwesties in de analyse worden als belangrijk beschouwd voor Immobel, maar ze worden in de matrix geëvalueerd vanuit het perspectief van respectievelijk lager tot hoger belang en impact.

III. ESG-STRATEGIE

'Create healthy places' biedt ons een fundamenteel analysekader voor onze activiteiten. De strategie bestaat uit twee lagen: wat we doen op het niveau van onze activa en wat we doen op groepsniveau. Op elk niveau zijn onze acties gegroepeerd in verschillende pijlers: wat we doen

voor de gebruiker, voor de lokale buurten waarin we actief zijn, voor het milieu op het niveau van onze projecten en de betrokkenheid van medewerkers en partners, leiderschap en de impact op de gemeenschap op groepsniveau. De doelstellingen zijn vastgelegd op basis van verschillende

proefprojecten die we op onze huidige projecten hebben uitgevoerd om een referentie te hebben voor het vaststellen van de doelstellingen, in combinatie met een uitgebreide analyse van trends en gesprekken met diverse stakeholders. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

Welzijn

Duurzame mobiliteit



Voor de buurten

Sociale doelstelling

Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Embodied carbon

Operational carbon

Biodiversiteit

Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

Diversiteit en gelijkheid

Gezonde werkomgeving



In de sector

Positief leiderschap



Voor de gemeenschap

Immobel Engagement Fund

Het komende jaar zullen we het ESG-programma verder uitrollen op basis van de strategie die we de afgelopen twaalf maanden hebben uitgewerkt. Dit omvat het creëren van capaciteit om deze doelstellingen te realiseren en het publiceren van een intern kader om ons werk te begeleiden.

Het doel van ons ESG-programma is ervoor te zorgen dat Immobel een positieve impact heeft bij alles wat het bedrijf doet.

We beseffen dat we dit niet alleen kunnen; we hebben hiervoor de hulp van al onze partners nodig. We zullen daarom capaciteit opbouwen door middel van interne opleidingen voor personeel en onze partners, en door middel van 'thought leadership'-evenementen over de belangrijkste uitdagingen voor de vastgoedsector, zoals de circulaire economie en de biodiversiteit.

De implementatie daarvan zal worden ondersteund door middel van ambitieuze interne normen en richtlijnen voor maatschappelijke betrokkenheid, briefings voor architecten en bouwwerkzaamheden, die via een consistente, meetbare aanpak zullen worden uitgevoerd.

Onze ESG-strategie moet kunnen evolueren en groeien als antwoord op veranderingen in evoluerende inzichten over de impact van de gebouwde omgeving. Voortbouwend op onze traditie van 'thought leadership' zullen we toekomstgerichte werkgroepen samenstellen die zich richten op koolstof, biodiversiteit, de circulaire economie, welzijn en energie. ■



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- Duurzame mobiliteit



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

CREATE HEALTHY PLACES

Voor onze eindgebruikers

	Huidige doelstelling	2025	2030
Investeren in de gezondheid en het welzijn van de eindgebruikers	Ontwikkelen van een 'health & wellbeing checklist' gebaseerd op het WELL-certificaat voor toepassing op de hele portfolio	WELL Platinum certificering voor alle kantoorprojecten in vergunningsfase	WELL Platinum certificering voor alle opgeleverde kantoorprojecten
Duurzame mobiliteit simuleren	Afstand naar het openbaar vervoer minder dan 750 m of 5 minuten stappen voor alle nieuwe investeringen	Duurzame mobiliteit als voorwaarde voor alle nieuwe ontwikkelingsvergunningen: • Elektrische laadstations - 100% pre-installatie¹ • Fietsenstallingen en faciliteiten in alle ontwikkelingsprojecten • Waar dit relevant is, andere bijkomende oplossingen op het vlak van ecomobiliteit (verkeersvrije wijken, parkeeroplossingen, fietsenherstel-diensten enz.)	

1 - pre-installatie betekent de aanwezigheid van kabels - de doelstelling hangt af van de lokale wetgeving - van toepassing op de hele portfolio

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- **Welzijn**
- Duurzame mobiliteit



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor onze eindgebruikers 1. Welzijn

Belang van het thema

Zich thuis en in zijn werkomgeving goed voelen is een essentieel voorrecht. We brengen gemiddeld 80% van onze tijd in gesloten ruimten door, waarvan 67% thuis. Het is in die context dat gezondheid en welzijn essentiële criteria zijn bij het opstellen van onze programma's.

De COVID-crisis leerde ons hoe belangrijk we sociale interacties vinden en over nieuwe soorten ruimten willen kunnen beschikken waar die interacties kunnen plaatsvinden. Een intensiever gebruik van gebouwen is een van de manieren om de uitdagingen van verstedelijking en milieubehoud aan te gaan.

Bij kantoorgebouwen is het altijd de bedoeling om het project volgens 'WELL' te laten certificeren. WELL is een certificeringssysteem dat gericht is op de bevordering van de gezondheid en het welzijn van de mensen die zich in het gebouw bevinden. Het systeem is gebaseerd op onderzoek, waardoor we gezonde werkplekken kunnen creëren die onze gebruikers helpen om optimaal te presteren en te leven. Door panden te certificeren volgens WELL, levert Immobel ook een tastbare bijdrage aan de verwezenlijking van de VN-doelstellingen voor duurzame ontwikkeling, waaronder SDG 3: Goede gezondheid en welzijn.

Voor residentiële ontwikkelingen waar de WELL-certificering niet specifiek van toepassing is, passen we toch een checklist voor gezondheid en welzijn toe die de volgende parameters omvat:

- **LUCHTKWALITEIT:** Frisse lucht binnenbrengen, zorgen voor een goede binnenluchtkwaliteit door ventilatie, en materialen en chemicaliën vermijden die schadelijke of toxische emissies veroorzaken.
- **LICHT:** De integratie van natuurlijk licht en uitzichten, wat niet alleen het comfort en het plezier van de gebruikers ten goede komt, maar hen ook nog eens helpt om energie voor verlichting te besparen.
- **BINNENKLIMAAT:** Ervoor zorgen dat mensen zich comfortabel voelen in hun dagelijkse omgeving en de juiste binnentemperatuur creëren door passief ontwerp of beheers- en controlesystemen voor het gebouw.
- **GELUIDSKWALITEIT:** Akoestiek en goede geluidsisolatie bepalen in hoge mate hoe goed gebruikers van het gebouw zich kunnen concentreren en op een rustige manier genieten van het gebouw.
- **VERBINDING MET DE NATUUR:** De COVID-19-pandemie toonde aan hoe belangrijk groene stedelijke ruimten zijn voor de menselijke gezondheid.
- **BUITENRUIMTEN:** Beschikbaarheid van terrassen en balkons en creëren van gemeenschappelijke buitenruimten zoals dakterrassen of tuinen die voor alle bewoners toegankelijk zijn.
- **GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN VOOR HYBRIDE GEBRUIK:** integratie van ruimten die openstaan voor verschillende gebruikers en gebruiksmogelijkheden (gebruiksintensiteit, hybride ruimten, gemeenschappelijke ruimten)
- **MOBILITEIT:** Onze gebouwen moeten mensen inspireren om de gezondste keuze te maken om zich te verplaatsen. Om dit te bereiken, richten ontwerpers en architecten zich op het ontwerpen van uitnodigende en innovatieve gebouwen, trappen, gangen, stedelijke ruimten en infrastructuur. Er zijn standaard fietsenstallingen voorzien.
- **VOEDING EN GEZONDHEID:** Telkens waar dat mogelijk is, wordt kleinschalige voedselproductie geïntegreerd in onze projecten, die niet alleen een bron van natuurlijke rijkdom, maar ook een sociaal centrum vormt. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- Duurzame mobiliteit



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Doelstellingen

De belangrijkste doelstelling bestaat erin om het WELL-certificaat voor onze kantorenportefeuille te behalen. Het WELL-label bevordert het ontwerp en de exploitatie van milieuvriendelijke gebouwen en het comfort en het welzijn van de gebruikers. In onze sector creëren we oplossingen voor het welzijn van de gebruikers.

Die focus op gebruikersgerelateerde aspecten blijkt ook uit de diensten en de flexibiliteit van de ruimten die wij ontwikkelen: ruimten die gedeeld gebruik mogelijk maken door de bundeling en diensten. Voorbeelden daarvan zijn buitenbuurten, fitnesscentra, wasruimten, doe-het-zelf-ateliers en gedeelde terrassen.

Tot slot blijkt onze focus op het welzijn van onze gebruikers duidelijk uit de inzet van een speciaal team voor klantenbegeleiding in woningen, dat persoonlijke ondersteuning en langetermijnadvies biedt. ■



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- **Welzijn**
- Duurzame mobiliteit



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Focus op essentiële projecten

Multi, Brussel

Op de gezondheid van de gebruikers gerichte kantoorontwikkeling

Dankzij het Multi-project in het historische hart van Brussel krijgt deze in de jaren zestig gebouwde H-vormige toren met drie verdiepingen een tweede leven. Het gebouw biedt een panoramisch uitzicht over de stad in een heraangelegde stedelijke omgeving. Het 19 verdiepingen tellende gebouw met een oppervlakte van 45.623,80 m² biedt een maximale flexibiliteit voor de inrichting van verschillende werkruimten.

Bij het ontwerp van het project werden hoge normen gehanteerd op het vlak van gezondheid en welzijn voor de kantoorgebruikers.

- **VISUEEL COMFORT:** Maximaal gebruik van daglicht dankzij beglazing van vloer tot plafond. Doordat hierbij gebruik wordt gemaakt van beglazing met een uitstekende zonnefactor (g) van 21%, is geen externe zonwering nodig om het comfort van de gebruikers te garanderen. Aan de binnenzijde van de gevels van het gebouw is wel een MDF-paneel aangebracht dat een eventueel intern zonweringsysteem kan ondersteunen.
- **AKOESTISCHE KWALITEIT:** Geoptimaliseerd akoestisch comfort dankzij het gebruik van geluidsabsorberende materialen en performante isolatie tussen ruimten // tussen verdiepingen: 50 dBA // Tussen scheidingswanden op dezelfde verdieping, geluidsisolatie op basis van 3 categorieën, afhankelijk van de functie van de ruimten.
- **LUCHTKWALITEIT:** Dubbel filtersysteem dat nauwelijks hoeft onder te doen voor de systemen in ziekenhuizen (10% meer dan de meeste andere gebouwen)



- **TERRAS WAAR DE HUURDERS ZICH KUNNEN ONTSPANNEN:** Bewoners kunnen op de derde verdieping genieten van een hangtuin.
- **ONDERSTEUNING VOOR ALTERNATIEVE VERVOERSWIJZEN** door de beschikbaarstelling van fietsenstallingen en douches in het gebouw
- **GEDEELDE RUIMTEN** en diensten zoals receptie, café, winkels en ontmoetingsruimten buiten zijn beschikbaar in het gebouw
- **BEREIKBAARHEID VAN HET OPENBAAR VERVOER** op wandelafstand. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- Duurzame mobiliteit



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Rapportering

Om de kwaliteit van de dienstverlening en het product op een hoog niveau te houden, voert Immobel zowel intern bij de teams als bij de klanten systematisch een reeks tevredenheidsenquêtes uit. De enquêtes bij de teams meten de efficiëntie van de processen, de werklust, de metriek, de doelstellingen, de vaardigheden en andere parameters. De bevindingen worden daarna omgezet in interne verbeteringsprogramma's onder leiding van de Group Continual Service Improvement Manager.

Voor onze klanten werd het hele begeleidingstraject geanalyseerd en werden belangrijke mijlpalen in kaart gebracht,

Voor meer dan

170.000 M²

van de kantoorprojecten is het WELL-certificatieproces bezig.

vanaf het eerste contact van een klant met zijn klantbegeleidingsteam. Een steekproef van klanten wordt voortdurend geïnterviewd om de mate van tevredenheid over elke behoefte te meten en kwalitatieve informatie vast te leggen. Voorbeelden van KPI's die worden gemonitord en in een actieplan worden omgezet, zijn onder meer:



Type	KPI
Klantentevredenheid	% tevreden klanten
	Gem. klantentevredenheid
Dienstverlening (SLA's – Service Level Agreement)	Gem. responstijd
	% antwoorden binnen SLA
Oplevering	Gem. aantal opmerkingen bij voorlopige oplevering
	% closing documents van hoofdaannemers m.b.t. gemaakte opmerkingen
	Gem. doorlooptijd offerte (voor afwerking)

De basisrapportering is beschikbaar in Q1 2023 en zal worden gebruikt om onze vooruitgang te meten.

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- **Duurzame mobiliteit**



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor onze eindgebruikers 2. Duurzame mobiliteit

Belang van het thema

Vervoer, en meer bepaald auto's, vertegenwoordigt een belangrijk deel van de ecologische voetafdruk. Om de impact ervan te beperken, streeft Immobel ernaar zijn gebouwen in de buurt van openbaar vervoer in te planten en innovatieve duurzame mobiliteitsoplossingen te ontwikkelen. Indien geen openbaar vervoer beschikbaar zou zijn, zal Immobel de overheden beïnvloeden om een bijkomend openbaar vervoersknooppunt te creëren.

Na de COVID-crisis is de status van de fiets veranderd; het is een geloofwaardige oplossing geworden om zich in de stad te verplaatsen. Vandaag is meer dan 65% van de inwoners van grote steden er voorstander van om het aandel en de status van de auto in de stad te verminderen. Onze ontwikkelingsprojecten dragen bij aan onze doelstelling om mobiliteit opnieuw uit te vinden om zo onze afhankelijkheid van de auto te verminderen en onze doelstelling om diensten aan te bieden die de ecologische voetafdruk voor de gebruikers helpen verkleinen. De Groep werkt daarom aan het optimaliseren van de nabijheid van het openbaar vervoer, de beschikbaarheid van elektrische oplaadpunten, partnerschappen die specifiek zijn aangepast aan elke locatie enz.



Doelstellingen

Immobel ontwikkelt activiteiten die het mogelijk maken het gebruik van koolstofvrije mobiliteit te verminderen.

1. Garanderen van de toegankelijkheid van de Immobel sites door middel van openbaar vervoer en vervoer per auto: de keuze van de locatie is de eerste stap: de ontwikkelingsstrategie van de groep leidt tot het selecteren van sites die goed zijn aangesloten op publieke vervoersnetwerken.
2. Het gebruik van elektrische voertuigen bevorderen (100% van de parkeerplaatsen vooraf uitgerust voor laadpalen)
3. Garanderen van veilige en aangename fietsenstallingen en voetpaden.
4. Indien relevant zullen andere oplossingen op het vlak van ecomobiliteit zoals autovrije wijken, gemeenschappelijke parkeeroplossingen of fietsherstellingsdiensten in onze ontwikkelingen worden geïntegreerd.

Voor onze ontwikkelingsprojecten in een niet-stedelijke omgeving gebruiken we het kader 'duurzame wijken' (er bestaan lokale varianten in Vlaanderen, Wallonië, Luxemburg en Frankrijk) als toetssteen bij aankopen, waarbij wordt bepaald:

- dat de site op minder dan 1.500 meter van een station moet liggen;
- dat de site op minder dan 750 meter van een halte van het openbaar vervoer moet liggen. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- **Duurzame mobiliteit**



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Belangrijke projecten

La Passerelle Néo Barbès, Parijs

Geen enkele parking

La Passerelle, gelegen in de noordelijke helft van Parijs, wil de bekende voormalige winkel van Tati in Barbès nieuw leven inblazen. Met een metrostation voor de deur en op loopafstand van 2 internationale treinstations sluit het project aan bij het huidige mobiliteitsbeleid van Parijs en is er dan ook geen enkele parkeerplaats voor wagens voorzien. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid over enerzijds zachte mobiliteit en anderzijds actieve ruimten op de gelijkvloerse verdiepingen zijn in de kelder twee fietsenstallingen - één voor het woongedeelte en één voor het kantoorgedeelte - voorzien. Elke ruimte omvat een herstel-dienst en kluisjes, voorzien van oplaadpunten, waar gebruikers hun fietshelmen, veiligheidshesjes en accu's kunnen opbergen. Bij de kantoorfietsenstalling is een kleedruimte met douche en toilet voorzien. Deze 'zero car parking'-benadering wordt ook toegepast in onze andere ontwikkelingen in Ile-de-France.



La Passerelle Néo Barbès, Parijs



Oxy, Brussel

Multi, Oxy en Brouck'R

Zachte mobiliteit stimuleren

Het Multi-project is gelegen in het historische hart van Brussel. Het gebouw biedt een panoramisch uitzicht over de stad in een heraan-gelegde stedelijke omgeving. Het 19 verdiepingen tellende gebouw met een oppervlakte van 46.000 m² biedt een maximale flexibiliteit voor de inrichting van verschillende werkruimten. Het project omvat niet alleen kantoorruimten, maar ook winkelruimten.

Het ligt in de voetgangerszone rond het de Brouckèreplein en de Beurs, en heeft een metrostation voor de deur. Met zijn 230 fietsen-stallingen op de benedenverdieping wordt Multi uitermate goed bereikbaar voor gebruikers van zachte mobiliteit. Voor wie toch de auto gebruikt, zijn er oplaadpunten voor elektrische auto's voorzien.

Het Oxy-project bestaat uit de grondige renovatie van een kantoorgebouw en tracht een gebouw uit het begin van de jaren zeventig te verzoenen met de verwachtingen ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers

- Welzijn
- **Duurzame mobiliteit**



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

van de hedendaagse stad, en maakt tegelijk deel uit van een aanpak die gebaseerd is op de principes van een circulaire economie waarbij tevens de energieprestaties van het gebouw en zijn relatie met de hyperstedelijke omgeving wordt verbeterd.

Het gebouw bevindt zich in een gebied dat bijzonder vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer, met een metrostation in de kelderderdieping. Daar werd ook een grote fietsenstalling voor 715 fietsen ingericht. De fietsenstallingen voor de wooneenheden zijn gescheiden en werden ontworpen voor 174 fietsen, d.w.z. 1 fiets per kamer. Er zijn ook 18 plaatsen voorzien voor bakfietsen.

De herontwikkeling van **Brouck'R** behelst de transformatie van de voormalige Allianz-kantoren die uitkijken op het de Brouckèreplein in het centrum van Brussel. Het duurzame Brouck'R-project voor gemengd gebruik beantwoordt aan de hedendaagse vraag naar hoogwaardige woon- en werkomgevingen in de stad. Het project is gelegen in het populaire, bruisende en autovrije centrum van Brussel. Hierdoor zijn een gemakkelijke bereikbaarheid en zachte mobiliteit een essentieel aspect van het project. In dat kader voorziet het project maar liefst 550 fietsenstallingen (waarvan 52 voor bakfietsen). ■



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

CREATE HEALTHY PLACES

Voor de buurten

	Huidige doelstelling	2025	2030
Sociale doelstelling voor de lokale stakeholders	In 100% van de beschikbare leegstaande gebouwen is een project van tijdelijk gebruik opgestart	Voor elke ontwikkeling wordt ten minste een van de volgende sociale doelstellingen gedefinieerd: • lokale economie: lokale bedrijven en verenigingen in de programmering integreren¹ • openbaar belang: functies van openbaar belang integreren² • werkgelegenheid: mensen actief in beroepintegratietrajecten inzetten in onze bouwprojecten	
De woondiversiteit vergroten	Een dialogoog opstarten en coalities bouwen met verschillende stakeholders om het aanbod betalbare woningen te bevorderen	• Sociale diversiteit vergroten van in het woningaanbod - zowel met betrekking tot betaalbare woningen als met betrekking tot het aanbod voor specifieke doelgroepen (senioren, studenten ...)	De door de overheid opgelegde normen op het vlak van betalbare huisvesting overtreffen

¹ Ondernemers, lokale winkels, actoren van de sociale en solidaire economie, lokale starters, korte toeleveringsketens

² De ruimte ter beschikking stellen van de lokale gemeenschap

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- **Sociale doelstelling**
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor de buurten 1. Sociale doelstelling

Belang van het thema

Onze activiteiten gaan over veel meer dan geweldige gebouwen. Het is cruciaal voor ons om de belangrijkste problemen en kansen in de nabijheid van onze sites te begrijpen en onze inspanningen af te stemmen om op elke plaats de grootste impact te hebben.

Immobel is ervan overtuigd dat de nabijheid van diensten en activiteiten en de mix van gebruiksmogelijkheden een betere levenskwaliteit opleveren voor de stadsbewoners. Functionele diversiteit kan concrete effecten hebben op de dynamiek van een sector en de manier waarop burgers zich de beschikbare ruimte toe-eigenen. Die diversiteit stimuleert lokale consumptie, actief verplaatsen en diverse voorzieningen die de totstandkoming van het buurtleven bevorderen. Deze nabijheid zorgt ervoor dat

mensen centraal staan in een stad en hun identiteit er kunnen ontwikkelen.

Tijdens de COVID-crisis werd het probleem van de totale afhankelijkheid op internationale schaal duidelijk zichtbaar - en het is de lokale economie die het snelst heeft kunnen reageren. De heropleving van de lokale gemeenschap is immers een interessante dynamiek die zowel ons productie- als ons consumptiemodel in vraag stelt.

We zullen ons daarom richten op de ontwikkeling van gemengde projecten met een programmering die rekening houdt met de behoeften van de buurt en die de lokale ontwikkeling stimuleert. Activiteiten op de gelijkvloerse verdiepingen moeten bijdragen aan de nabijheid van lokale diensten en winkels 'het niveau van ►

L The Muse, Brussel



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- **Sociale doelstelling**
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

de stad' of inclusiviteit uitstralen ten aanzien van de omliggende gemeenschap. De toegankelijkheid van gebouwen en de integratie van openbare voorzieningen is de beste manier om gebouwen in steden te integreren. Dit betekent dat onze ontwikkelingen gemeenschappelijke diensten aanbieden, zoals een restaurant, een fitnesscentrum of een terras, die voor iedereen toegankelijk zijn.

Gelijktijdig creëren wij een aanzienlijk aantal jobs in de vastgoedsector en spelen we een belangrijke rol bij het creëren van een eerlijkere, meer inclusieve economie. Een economie die helpt om de sociale ongelijkheden aan te pakken die specifiek zijn voor onze lokale gebieden. Onze sociale aanpak is er daarom op gericht om mensen met belemmeringen de vaardigheden en mogelijkheden te geven om actief te worden op de arbeidsmarkt.

Targets

Door middel van buurtanalyse en cocreatiegesprekken wil Immobel de lokale behoeften van de gemeenschap begrijpen. Immobel wil met zijn projecten bijdragen aan de ontwikkeling van de lokale economie (1) door lokale bedrijven in het programma op te nemen (ondernemers, buurtwinkels, spelers in de sociale en solidaire economie, en lokale start-ups, evenals het stimuleren van de korte keten); (2) door publieke functies te integreren; en (3) door de werkgelegenheid te stimuleren, door mensen te integreren in onze bouwactiviteiten die actief zijn in een beroepintegratietraject.

Voor leegstaande gebouwen die op een vergunning wachten, wordt een programma voor tijdelijke gebruik opgezet (indien dit technisch haalbaar is). We geven de voorkeur aan een tijdelijk gebruik op een manier die ertoe leidt dat bijdraagt aan toekomstige invulling van de site. Transitionele stadsplanning berust op het vermogen om stadsprojecten met positieve sociale en milieuvordelen voor de buurt aan te bieden. ■



Tijdelijk gebruik aan de Lebeau-site in samenwerking met 'Plant en Houtgoed'

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Focus op essentiële projecten

La Passerelle Néo Barbès, Parijs

Ontwikkelingsproject dat blijkt geeft van een grote betrokkenheid bij de lokale economie: 'tiers-lieu culturel' van 800 m²

Aangezien Parijs een zogenaamde '15-minuten-stad' is (waarbij het de bedoeling is dat de Parijzenaars alle belangrijke winkels en faciliteiten binnen 15 minuten kunnen bereiken), hebben de architecten het bestaande handelsaanbod in de wijk geanalyseerd en handelszaken van verschillende omvang voorgesteld. Daardoor zijn er verschillende handelsactiviteiten mogelijk, van een bakkerij, bloemist of groenteverkoper tot grotere meubel- of modezaken. Het gebouw op de hoek, met zijn iconische gevel, zal plaats bieden aan een cultuurcentrum op de benedenverdieping en in de kelders.



Proximus Towers, Brussel

Ontwikkelingsproject dat blijkt geeft van betrokkenheid bij de buurt: 11.462 m² openbare voorzieningen

Wij zien jongeren als de rode draad voor de invulling van deze publieke voorzieningen. Brussel is een jonge stad; de gemiddelde leeftijd ligt onder die van de andere gewesten van België. Dat is zeker zo in de Noordwijk: jongeren zijn er een belangrijk onderdeel van het sociale weefsel en vormen een zeer diverse groep.

Met de implementatie van de publieke voorzieningen willen we een plek creëren waar jongeren inspiratie kunnen opdoen voor de toekomst; waar ondernemersvaardigheden kunnen worden aangeleerd; waar digitaal talent wordt ontwikkeld; waar kinderen kunnen worden geïnspireerd; waar jongeren naar de arbeidsmarkt worden begeleid; waar via onderwijs de sociale cohesie tussen jongeren kan worden versterkt; en waar jonge bedrijven in contact kunnen komen met een ecosysteem van ondernemers en academische actoren enz. ►

11.462 M²
publieke
voorzieningen

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- **Sociale doelstelling**
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Brouck'R, Brussel

Een wijk ten dienste van bewoners

De handelsadressen langs de Lakenstraat en rond het plein richten zich tot de buurtbewoners van de wijk. Ze moeten de lokale ondernemerschap bevorderen en de verbinding tussen Anspach en Sint-Katelijne tot stand brengen door de barrière van de Lakenstraat te doorbreken. De programmering zal aandacht besteden aan de omringende context (bouwprojecten, de renovatie van de site van Grand Hospice, komst van nieuwe bewoners enz.) en zal moeten gericht zijn op de vermindering van het verkeer in de Lakenstraat.

De bezetting van de terreinen zal verlopen via een toegankelijk programma dat solidariteit en vernieuwende activiteiten mogelijk maakt en op die manier de wijk nieuw leven inblaast en zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de lokale behoeften.

Key West, Brussels

Bevordering van de functionele mix door een betere integratie van diverse ambachtelijke activiteiten in de stedelijke omgeving.

Het Key West-project ligt in de Brusselse Westwijk, naast het Kanaal. Het maakt deel uit van de reconversie van een voormalige industriezone. Het gebied wordt nu gedefinieerd als woongebied met behoud van het industriële karakter. In deze context hebben Immobel en zijn partner BPI 3.469 m² 'ambachtelijke' activiteiten in het project geïntegreerd.

Gebouw B heeft een bijzonder brede plint, dat plaats biedt aan productieactiviteiten (waarvoor een groot vloeroppervlak nodig is) en op het dak bevindt zich een stadsboerderij. ►



Brouck'R, Brussel



2.800 M²
productiefuncties

Key West, Brussel

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Rapportering

100% van onze leegstaande projecten integreren een project van tijdelijk gebruik.

Buttes-Chaumont - Frankrijk

In ons Buttes-Chaumont-project in het 19^e arrondissement van Parijs deden we opnieuw een beroep op de expertise en het netwerk van Agence Forest voor de tijdelijke bezetting van het 4.300 m² grote gebouw. Het gebouw biedt momenteel plaats aan verschillende culturele activiteiten - kostuumateliers en filmsets voor audiovisuele bedrijven - waardoor deze actoren in Parijs betaalbare lokalen kunnen huren die aangepast zijn aan hun activiteiten, die voornamelijk bestaan uit kortlopende projecten met een beperkt budget.

La Passerelle Néo Barbès - Frankrijk

In het 18^e arrondissement maken we in het kader van het project voor de transformatie van de winkel Tati Barbès deze historische plek toegankelijk door het gebouw gratis toe te vertrouwen aan Forest, een speler op de markt van de tijdelijke huisvesting. In samenwerking met het Maison Château Rouge en de vereniging Les Oiseaux Migrateurs ontwikkelt deze partner op de drie verdiepingen van het gebouw gediversifieerde, gratis en steeds vernieuwde projecten en activiteiten. Tentoonstellingen, workshops, conferenties en debatten ... brengen een gevarieerd publiek samen in een interculturele sfeer en brengen ideeën, talenten en inspiratie naar boven.

Immside - Frankrijk

Voor ons project Immside in het 4^e arrondissement van Parijs stellen we onze partner Nestore de winkel in de rue Saint-Antoine ter beschikking. Nestore, een netwerk van pop-up stores, ondersteunt merken en spelers in de sociale en solidaire economie.



Deze geëngageerde bedrijven en verenigingen krijgen zo de kans om zich gedurende enkele weken te vestigen in deze historische straat in de Marais-wijk en zich bekend te maken, te praten over hun project en hun engagementen of zichtbaarheid te geven aan hun doelen. ►

Tijdelijk gebruik:
La Passerelle Néo
Barbès, Paris

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- Residentiële diversiteit



Voor het milieu

Lead by example



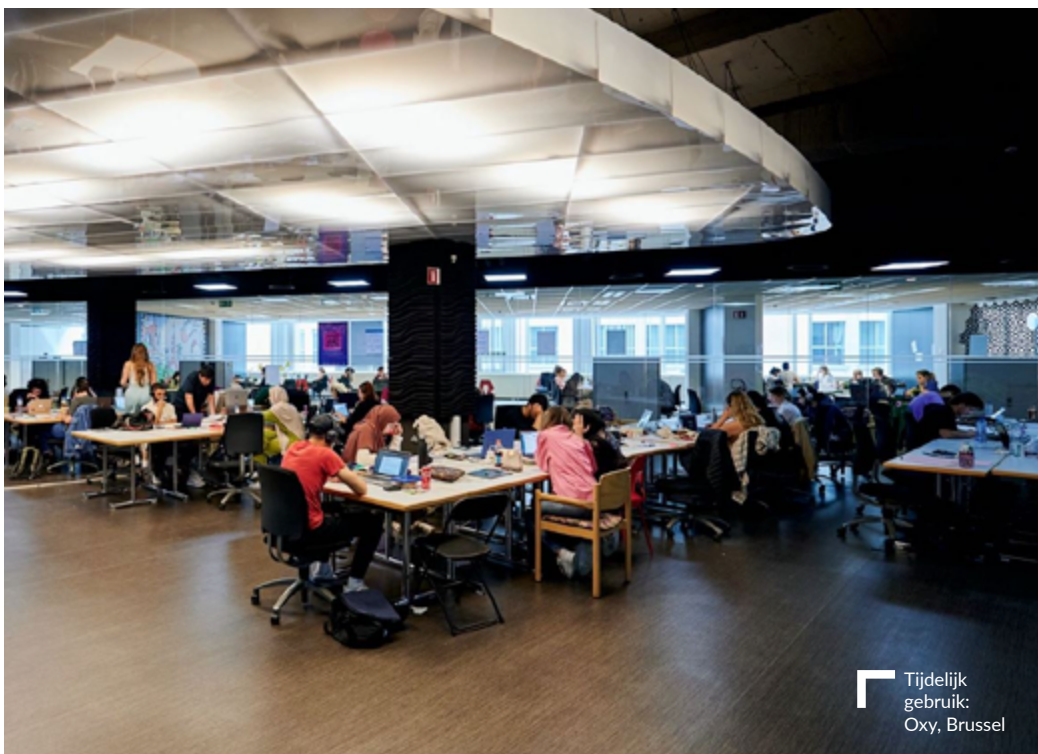
Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap



Tijdelijk gebruik:
Oxy, Brussel

Tijdelijk gebruik:
Key West, Brussel



Lebeau - België

De verschillende benedenverdiepingen van het project zijn ter beschikking gesteld om kunstenaars en ondernemers met gemeenschappelijke duurzaamheidswaarden te promoten en te tonen: de groep gebruikers bestaat onder meer uit een actieve speler in het hergebruik van materialen en circulariteit, een centrum rond biodiversiteit, een inclusief cultureel centrum, een tentoonstellingsruimte voor studenten enz. Rondom onze site heeft Immobel verschillende prototypes gelanceerd om na te denken over de toekomst van de openbare ruimte.

Oxy - België

Het Oxy gebouw in het hart van Brussel opende haar deuren voor studenten tijdens de examenperiode. Het hoofddoel van Studentenhub De Post was het aanbieden van een kwalitatieve ruimte waar studenten in alle rust hun lessen kunnen voorbereiden, taken maken of studeren voor hun examens. In totaal bood Brik zestien weken lang tot 150 zitplaatsen aan studenten.

Key West - België

De hangar van het KeyWest-project werd ter beschikking gesteld voor opleidingen van Artsen zonder Grenzen. Tijdens de zomer was de hangar in het kader van een reeks sportactiviteiten gratis toegankelijk voor de bewoners en verenigingen van de wijk.

Issy-les-Moulineaux - Frankrijk

In ons project te Issy-les-Moulineaux is momenteel een opleidingscentrum ondergebracht voor leerlingen dat hen voorbereidt op de arbeidsmarkt, met name in de elektro-mechanica. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- **Residentiële diversiteit**



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor de buurten 1. Residentiële diversiteit

Belang van het thema

De COVID-pandemie heeft aangetoond welke impact de bouwomgeving kan hebben op diversiteit en inclusie, en welke rol ontwikkelaars en planningsdeskundigen kunnen spelen bij het bevorderen en ondersteunen van diversiteit en inclusie in gemeenschappen

Historisch gezien behoort het ter beschikking stellen van sociale en geconventioneerde huisvesting in de meeste landen tot de verantwoordelijkheid van de overheidssector of van non-profitorganisaties zoals woningbouwverenigingen of van beide.

De publieke sector speelt een essentiële rol bij de verplichting om sociale en geconventioneerde huisvesting beschikbaar te stellen, door te zorgen voor een langetermijnvisie met duidelijke afstemming in het beleid op nationaal, regionaal en lokaal overheidsniveau.



In veel steden is er, gezien de budgettaire beperkingen en het politieke leiderschap dat woningbouw door lokale overheden heeft ontmoedigd, een toenemende tendens naar samenwerking tussen de publieke sector en andere aanbieders van huisvesting, zowel profit als non-profit, om deze woningen te leveren. Een toenemend aantal overheidsinstanties heeft de mogelijkheden van samenwerking intussen erkend als een manier om meer sociale of geconventioneerde huisvesting te leveren.

Immobel wil dan ook bijdragen aan een grotere sociale diversiteit in zijn woningaanbod. We zullen daarom de discussie op sectorniveau actief leiden en samen met overheden en verenigingen uit de sector zoeken naar instrumenten en oplossingen om de diversiteit van de woningbouw te vergroten in de steden waarin we actief zijn.

Doelstellingen

Immobel verbindt zich ertoe om het aanbod van sociale, geconventioneerde huisvesting, studenten-, intergenerationele en andere woningtypes op basis van lokale behoeften te vergroten. Immobel zal daarom samenwerken met woningbouwverenigingen en overheden om het aanbod van woningen die echt betaalbaar zijn om te kopen of te huren, te verruimen. Die samenwerking zal helpen om de ongelijkheid aan te pakken die bepaalde groepen ondervinden ten gevolge van het tekort aan betaalbare woningen.

Immobel breidt de publiek-private partnerschappen van belanghebbenden zoals de BGHM in Brussel uit en zal zich buigen over een betere toepassing van de stedenbouwkundige lasten op bouwvergunningen als proactief instrument voor de bouw van geconventioneerde huisvesting. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- **Residentiële diversiteit**



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Focus op essentiële projecten

Universalis Park, Brussel

Een mix van functies

'Universalis Park' voorziet in de ontwikkeling van twee projecten op de Campus de la Plaine-site. Het eerste project (Universalis Park 2) is verdeeld in vier percelen en biedt de volgende functies:

Perceel A: Sociale huisvesting

Perceel B:

- Woonvoorziening
- Rust- en verzorgingstehuis
- Studentenstudio

Perceel C: geconventioneerde huisvesting

Perceel D: Studentenkamers

De site zal dus meer dan vijf verschillende functies bieden met een sociale en generatiemix in vier gebouwen. Gelijktijdig zijn er openbare ruimten (plein, speelplaats, groen) gecreëerd op deze plek waar vroeger een niet meer gebruikt universiteitsgebouw stond, dat intussen is gesloopt.

Perceel A omvat 32 sociale wooneenheden. Dit project werd aan de BGHM voorgesteld als onderdeel van het 'sleutel-op-de-deur'-aanbod voor een blokverkoop. Alle vergunningen zijn intussen uitgereikt. **Perceel B**, dat zelf drie afzonderlijke instellingen in hetzelfde gebouw herbergt, omvat een rust- en verzorgingstehuis (63 bedden), 64 serviceflats waarvan de bewoners gebruik kunnen maken van bepaalde gemeenschappelijke diensten, en 61 studentenstudio's. Dit zijn grotere studio's voor buitenlandse studenten die er ook tijdens het weekend blijven wonen, of voor doctorandi. **Perceel C** voorziet in 120 geconventioneerde appartementen met een gemengd aanbod van studio's tot 3 slaapkamers.



Perceel D biedt 314 studentenkamers, een conciërgedienst en een compleet programma van voorzieningen voor studenten: recreatieruimte, speelzalen, studieruimten en gemeenschappelijke keukens.

Het programma voor het tweede (Universalis Park 3) project wordt momenteel opgesteld. Dit zal voorzien in geconventioneerde studentenwoningen en in een openbaar park van meer dan 2 ha op het terrein. Er zullen ook openbare voorzieningen beschikbaar zijn.

Slachthuis, Antwerpen

Intergenerationeel wonen

Binnen ons woningaanbod zijn we steeds op zoek naar de integratie van verschillende woontypologieën in onze projecten.

Onze ontwikkeling op de Slachthuissite in Antwerpen is een voorbeeld van een intergenerationeel project waarin vier woontypologieën worden geïntegreerd: maisonnettes/duplex (15%), compacte compacte appartementen (46%), bescheiden wooneenheden (29%) ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- **Residentiële diversiteit**



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap



en sociale woningen (10%) met een op projectniveau gemiddelde netto vloeroppervlakte van 66,5 m². Bij alle woontypologieën is compactheid een van de uitgangspunten. Wij bewerkstelligen dit door de grens op te zoeken naar de best inrichtbare oppervlaktes en afmetingen van de leefruimtes en het integreren van flexibel gebruik. Hierin zijn de relaties tussen de ruimten en de buitenruimte, evenals het doorzonconcept van groot belang.

We realiseren een intergenerationeel woonproject met een divers programma gericht op bewoners uit verschillende leeftijdscategorieën en gezinssamenstellingen: van kleinere entiteiten voor instappers om de toegang van jongeren tot huisvesting te vergemakkelijken tot familiewoningen voor gezinnen. Het project

voorziet een grote collectieve binnentuin en gemeenschappelijke ruimten zoals wasplaatsen, atelier, gemeenschappelijke fietsenstalling, overdekte toegangen en passerelles die ruimte bieden aan sociaal contact tussen de bewoners. Deze collectieve ruimten zijn een verlengstuk van de woonruimte waardoor de privacy effectieve woonoppervlakte, samen met het gebruik van collectieve energiesystemen (minder oppervlakte voor technieken in de woning zelf), wordt gemaximaliseerd.

De wooneenheden voor sociale woningbouw zijn volledig ontworpen volgens de richtlijnen van de sociale huisvestingsmaatschappij en voldoen dus aan de hedendaagse sociale woningbouw. ■

Woningtypologieën Slachthuis (totaal 240.000 m²)

		<i>Dakvilla's (maisonnettes)</i>	<i>Compacte appartementen</i>	<i>Bescheiden wooneenheden</i>	<i>Sociale huisvesting</i>
Procentueel	100%	15%	46%	29%	10%

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten

- Sociale doelstelling
- **Residentiële diversiteit**



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Rapportering

Gecreëerde/geïntegreerde betaalbare woningen

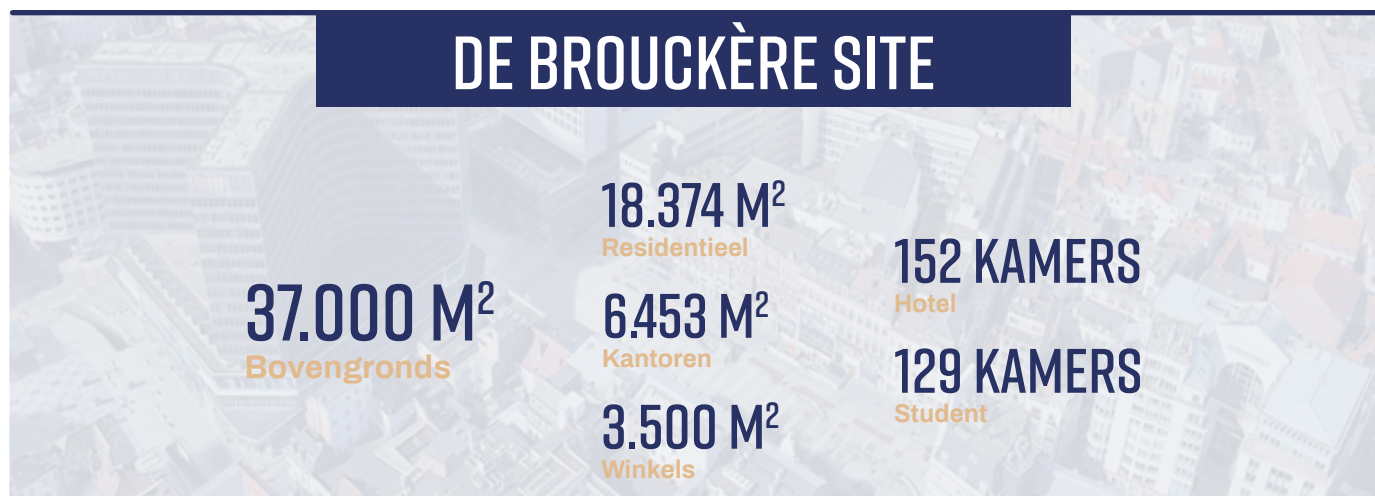
Momenteel bestaat 7% van de totale woningportefeuille in de vergunnings- of ontwikkelingsfase in 2022 uit sociale of geconventioneerde woningtypes die specifiek toegankelijk zijn voor mensen met lagere inkomens.

Dit vertegenwoordigt in totaal > **90.000 m²** betaalbare woningen in de verschillende landen waar we actief zijn.

Immobil richt zich ook op huisvesting voor specifieke groepen zoals senioren of jongeren:

- Bij onze recente herontwikkeling van de Proximus-kan-toortoren (Brussel) worden op een oppervlakte van 42.156 m² wooneenheden gecreëerd, waaronder 300 appartementen en 93 studentenkamers.

- De herontwikkeling van de de **Brouckère site** in het hart van Brussel omvat ook 129 studentenkamers.
- De M1- en Riverplace-woonprojecten in Luxemburg omvatten respectievelijk 2.639 m² en 3.735 m² co-living-appartementen.
- In de woonwijk die Immobil plant in Chaumont-Gistoux (België), voorzien we ruimte voor 4 'tiny houses' op een terrein van 1.897 m²
- Ons 5 Sapins-woonproject in Waver voorziet in 2 zogenaamde kangoeroewoningen met een oppervlakte van 642 m²



CREATE HEALTHY PLACES Voor het milieu

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

	Huidige doelstelling	2025	2030
Vermindering van embodied carbon	Embodied carbon¹: • Nieuwbouw: max. 1000 kg CO₂/m² • Renovatieprojecten: – Doel van 500 kg CO₂/m² – Limiet op 750 CO₂/m² afhankelijk van scope	• CO₂-documentatie² voorhanden voor elke nieuwe vergunning • Circulariteit, elk renovatieproject: – Heeft een materiaalpaspoort – Heeft een inventaris voor hergebruik als basis voor een maximaal hergebruik en de upcycling van materialen (op de site of elders)	• Embodied carbon¹: – Nieuwbouw: max. 650kg CO₂/m² – Reductieplan voor renovaties³ gebaseerd op doorlopende gegevensmetingen • Circulariteit: elke ontwikkeling heeft eigen doelstellingen op maat met betrekking tot inkomende hergebruikte, gerecycleerde materialen en materialen van biologische oorsprong
Operational carbon neutraliteit	• Vraag naar energie verminderen • Alle nieuwe bouwvergunningen zijn fossielvrij	• Primair Energieverbruik en EPC voor nieuwe ontwikkelingen zijn volledig in lijn met de vereisten van de EU-taxonomie • Streven naar zero operational carbon door: – De plaatselijke elektriciteitsproductie te maximaliseren – De huurders aan te moedigen om voor energiecontracten met groene stroom te kiezen	• Alle opgeleverde projecten zijn fossielvrij
Bescherming & herstel van biodiversiteit	• Launch of a pilot project to obtain the BiodiverCity® Label	• Een nettowinst van de biodiversiteit (BNG of "Biodiversity Net Gain") halen van minimaal 10% voor alle nieuwe vergunningen en een gemiddeld doel voor de groep van 25%	Implementatie van jaarlijkse compensatie van overschreden emissies van embodied carbon (met lokale partners voor regeneratieve landbouw, herbebossing ...)

1 Gemiddeld maximum op groepsniveau 2 Door systematisch gebruik van LCA-studies - Levenscyclusanalyse

3 Aangezien de mogelijke winst vooral zit in de materiaalkeuze van de onderbouw en de bovenbouw

GEZONDE RUIMTES CREËREN Voor het milieu

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Blijk geven van Leiderschap op milieugebied

Huidige doelstelling

- Milieu-impact als criterium voor alle investerings-beslissingen:
 - Sterke voorkeur voor **renovaties** en brown-field*-herontwikkelingen
 - Integratie van **klimaat-bestendigheid** en **klimaatgerelateerde risicoanalyses**
 - Garantie van **milieu-duurzaamheid** door naleving van de taxonomie-criteria
- Alle kantoorontwikkelingen in de ontwerpfase streven één van de volgende certificeringen na:
 - BREEAM, minimum Excellent
 - HQE, minimum Excellent of
 - DNGB Platinum
- Green Financing Framework gepubliceerd

2025

- Certificering van de klimaatstrategie van de groep via het **Science Based Targets initiative** (scope 1, 2 en 3)
- Milieu-impact van de operaties van de teams/onderneming verminderen (scope 1 en 2)
- Taxonomie-rapportering beschikbaar op groepsniveau
- Alle kantoorontwikkelingen in de ontwerpfase streven een **BREEAM Outstanding**-certificering of equivalent na

2030

- 100% van de opgeleverde projecten zijn gealigneerd aan taxonomie-regels

1 brownfield herontwikkelingen: grond die al eerder is ontwikkeld

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor het milieu 1. Embodied carbon

Belang van het onderwerp:

De bebouwde omgeving vormt een kritieke sector die moet worden aangepakt als we de doelstellingen inzake klimaatmitigatie die in het Verdrag van Parijs werden vastgelegd willen bereiken; de sector is immers verantwoordelijk voor 40% van de algemene energiereleerde carbon emissies.

Als grote projectontwikkelaar hebben we vooral een milieu-impact door ons energieverbruik en de broeikasgasemissies tijdens de bouwwerkzaamheden, en door de bouwmaterialen die we gebruiken en het energieverbruik gedurende de levenscyclus van een gebouw wanneer het zich in de operationele fase bevindt.

Daarom heeft de sector nood aan betere manieren om gebouwen te ontwikkelen, te bouwen en te exploiteren, met een focus op zowel de operationele als de embodied CO₂.

Nieuwe regelgeving spoort de sector aan om bijna volledig neutraal te zijn qua operationele emissies voor nieuwe gebouwen, en vastgoedeigenaars optimaliseren de energie-efficiëntie van hun portefeuilles om huurders te verleiden die bereid zijn hier meer voor te betalen. Er moet echter ook worden gekeken naar de embodied carbon in bouwmaterialen en grondstoffen.

Dit impliceert de ontwikkeling van projecten die moeten leiden tot meer mogelijkheden voor koolstofneutrale, zuinige gebouwen, teneinde meer waarde te bieden aan investeerders en gemeenschappen. Het betekent ook dat we samenwerken met partners uit de sector om lokale en globale klimaatdoelstellingen te

bereiken door roadmaps uit te stippelen om de gebouwen van vandaag te vernieuwen voor de mensen van morgen.

Stedelijke renovatieprojecten zoals Isala en Oxy in Brussel, KIEM in Luxemburg (constructie met hout en staal) of La Passerelle Néo Barbès en Immside in Parijs mikken op de laagst mogelijke embodied-carbonuitstoot en op een concept dat vrij is van fossiele energie, als onderdeel van een holistische duurzaamheidsbenadering die door internationale labels zoals BREEAM, HQE en WELL wordt erkend.

Embodied carbon: doelstellingen en rapportering

Immobel past een aankoopstrategie toe gebaseerd op het “recycleren” en de “herbestemming” van bebouwde gebieden of de transformatie van bestaande activa in de stad. Dit verwijst naar een duidelijke voorkeur voor de renovatie van bestaande gebouwen in plaats van hun afbraak (in combinatie met een circulaire benadering voor de beperking van de embodied carbon) in stedelijke omgevingen. Het is een manier om het gebruik van nieuwe materialen te vermijden en energie uit te sparen in vergelijking met traditionele sloop- en heropbouwwerkzaamheden.

Bij renovatieprojecten trachten we zoveel mogelijk het oorspronkelijke gebouw te bewaren. Hieronder worden de percentages van behoud (uitgedrukt in gewicht, vergeleken met het totale gewicht van het gebouw) weergegeven voor onze grootste renovatieprojecten. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

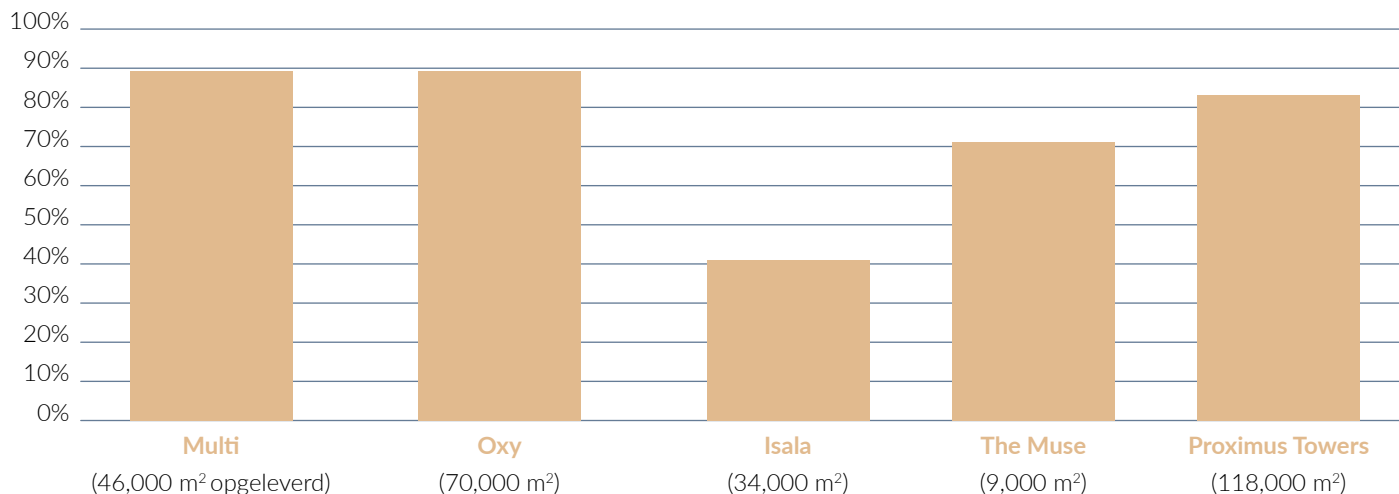


In de sector



Voor de gemeenschap

% behoud (uitgedrukt in gewicht)



Daar waar we meer dan 70% van de bestaande structuren in onze ontwikkelingsprojecten behouden (met zelfs uitschieters tot 89% voor de Multi- en Oxy-renovatieprojecten), vormt het Isala-project (41% behoud) een uitzondering. Daar is besloten een deel van de binnenkant van het blok te verwijderen om een binnentuin in volle grond te creëren, ter bevordering van de biodiversiteit en het welzijn van de gebruikers.

De exacte berekeningen van het gewicht zijn nog lopende voor het Lebeau-project in België en voor Immside en La Passerelle Néo Barbès in Parijs, maar ze zullen allemaal een score rond de 70% halen voor het behoud van de bestaande structuur.

Meting en vermindering van de embodied carbon via het systematische gebruik van LCA's als ontwerpinstrument

Om de manier waarop we bouwen te verbeteren, gebruikt Immobel al vanaf de eerste ontwerpfasen **Life Cycle Assessment**-studies (LCA's). Dit lijkt misschien voor de hand liggend, maar de sector heeft deze aanpak nog niet als standaard overgenomen en het is overduidelijk dat het noodzakelijk is met gemeenschappelijke normen te werken. Hoewel LCA-studies de sector zullen aansporen om emissies te berekenen, mogen deze berekeningen niet beperkt blijven tot het documenteren van de koolstofvoetafdruk van een gebouw. LCA's bezitten het potentieel om een progressief ontwerpinstrument te worden dat onze teams ondersteunt bij het verbeteren van de energie-efficiëntie of de zoektocht naar alternatieve keuzes voor staal, cement en andere materialen met een grote koolstofuitstoot. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- **Embodied carbon**
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Een belangrijke parameter die wordt verkregen via de LCA-studies zijn de emissies van embodied carbon. Het gaat om de broeikasgasemissies en broeikasgasopslag in verband met de materialen en bouwprocessen gedurende de volledige levensduur van een actief (Modules A1-A5, B1-B5, C1-C4). In 2022 zijn we mogelijkheden beginnen te verkennen voor de creatie van een database rond embodied carbon en het beheer van de embodied carbon in alle Immobel-projecten. We zijn ook begonnen met het opvragen van door derden geverifieerde milieuproductverklaringen (EPD's of Environmental Product Declarations) van bepaalde fabrikanten en leveranciers om de koolstofvoetafdruk van nieuwe ontwikkelingen gedurende hun volledige levenscyclus te begrijpen.

Via het systematische gebruik van LCA-studies als actief ontwerpinstrument hebben we de volgende doelstellingen vastgelegd:

- Nieuwbouw: max. 1000 kg CO₂/m²
- Renovatieprojecten: doel van 500 kg CO₂/m², met een limiet van 750 kg CO₂/m², afhankelijk van de scope van de renovatiewerkzaamheden.

Tegen 2030 zou de embodied carbon voor nieuwbouw moeten worden verminderd tot 650 kg CO₂/m². Deze cijfers gelden voor opgeleverde projecten; dit betekent dat de doelstellingen de komende jaren zullen worden toegepast in de ontwerpprocessen.

Het is moeilijker om de hoeveelheid embodied carbon in renovatieprojecten te verbeteren, aangezien de meeste potentiële winsten gelinkt zijn aan de materiaalkeuzes voor de sub- en superstructuren. De reductiedoelstellingen zullen worden gedefinieerd aan de hand van toekomstige gegevensmetingen. ►



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Doelstelling van Immobel voor embodied carbon

A1-C4 Embodied carbon⁽¹⁾

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw zullen we streven naar een verbetering van de hoeveelheden embodied carbon door de keuze van bouwmaterialen en het hergebruik en de recyclage van materialen.

2023⁽²⁾

1,000 kgCO₂ /m²

2025⁽²⁾

800 kgCO₂ /m²

2030⁽²⁾

650 kgCO₂ /m²

Renovatie

Het is moeilijker om de hoeveelheid embodied carbon in renovatieprojecten te verbeteren, aangezien de meeste potentiële winsten gelinkt zijn aan de materiaalkeuzes voor de sub- en superstructuren. De verminderingsdoelstellingen zullen worden gedefinieerd aan de hand van toekomstige gegevensmetingen.

500 - 750 kgCO₂ /m²

TBC kgCO₂ /m²

TBCkgCO₂ /m²

Doel van 500 kg CO₂eq/m², met een maximum van 750 kg CO₂eq/m², afhankelijk van de scope van de renovatiewerkzaamheden

Er zijn momenteel geen gegevens op de markt beschikbaar met betrekking tot mogelijke verminderingen.

Het verbeteringsplan zal gebaseerd zijn op permanente gegevensmetingen.

1 Uitgezonderd operationele carbon (B6 en B7)

2 De datums voor de doelstellingen verwijzen naar de geplande datum van voltooiing van het gebouw

Immobel heeft vastgesteld dat er geen wereldwijde normen beschikbaar zijn. Dat maakt vergelijkingen moeilijk. De analyses van embodied carbon in de context van een BREEAM-certificering dekken de volledige koolstofperimeter niet, aangezien er geen rekening wordt gehouden met technische installaties. Om hier iets aan te doen en greenwashing via een onvolledige beschouwing van de emissies te vermijden, hebben we een holistisch kader gedefinieerd dat zal worden toegepast op alle ontwikkelingsprojecten van Immobel waarvoor een LCA-studie wordt uitgevoerd (database, scope van materialen, materiaal families, gebruik van EPD's enz.). De resultaten zullen verder worden gecentraliseerd in een dynamische rapporteringstool,

waardoor het mogelijk zal zijn alle uitgevoerde LCA-studies met elkaar te vergelijken.

De onderstaande cijfers zijn gebaseerd op deze standaardbenadering, met toepassing van de volledige levenscyclus A1-A3, A4-A5, B1-B5, B6-B7 (afzonderlijk gerapporteerd binnen operationele carbon), C1-C4 op basis van 60 jaar, op basis van de bruto m² en voor alle bouwelementen, bouwtechnieken en transportscenario's zoals gedefinieerd door "LEVELS", het nieuwe EU-framework voor duurzame gebouwen. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

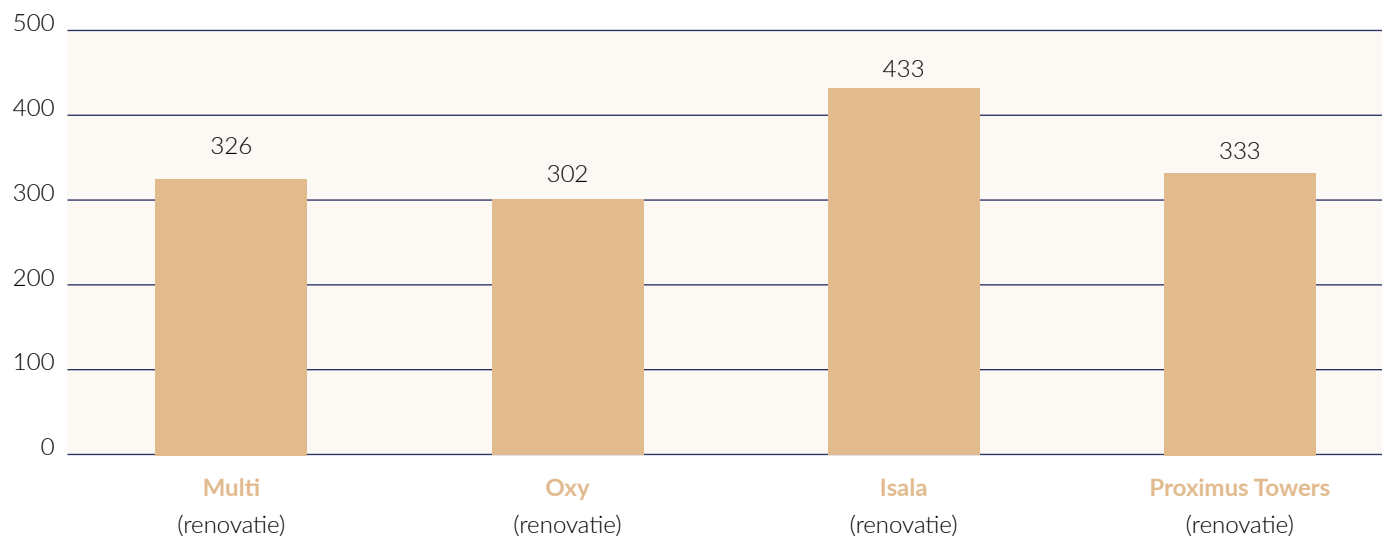


In de sector



Voor de gemeenschap

embodied carbon (kg CO₂/m²)



De gegevens tonen duidelijk aan hoe renovatieprojecten onder de grens van 500-750 kg CO₂/m² blijven (Multi, Oxy, Isala, Proximus). Bij deze renovatieprojecten kan een rechtstreeks verband worden vastgesteld tussen de embodied carbon en de mate waarin het bestaande gebouw behouden blijft (Isala heeft het laagste percentage behoud), door de verminderde behoefte aan nieuwe materialen.

Onze Franse renovatieprojecten kunnen niet rechtstreeks met de Belgische gegevens worden vergeleken, aangezien er verschillende databases en instrumenten worden gebruikt. Voor onze twee grote renovatieprojecten in de Parijse regio wordt de embodied carbon geraamd op 634 kg CO₂/m² voor Immside en 450 kg CO₂/m² voor La Passerelle Néo Barbès. Het verschil kan gedeeltelijk worden verklaard door het gebruik van koelmiddelen in

Immside (goed voor 15% van de totale embodied carbon) aangezien er geen verwarmingsoplossing via het stadsnet mogelijk was, in tegenstelling tot La Passerelle Néo Barbès.

Voor nieuwbouwprojecten slagen we erin ver onder onze baselijn van 1000 kg CO₂/m² te blijven. Het gemengde project Brouck'R kent een resultaat van 614 kg CO₂/m², voor het woonproject KeyWest noteerden we een resultaat van 777 kg CO₂/m².

Voor onze residentiële ontwikkeling in het Franse Avon (820 kg CO₂/m²) heeft Immobel ervoor gekozen om nog verder te gaan dan de regelgeving op thermisch vlak die gold op het moment van indiening van de bouwvergunning (RT2012), door vrijwillig voor de RE2020-regeling te kiezen nog voordat deze regeling effectief van kracht wordt. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- **Embodied carbon**
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Er wordt tevens afgeweken van een 100% oplossing op basis van beton door gebruik te maken van terracotta bakstenen, die beter presteren op koolstofvlak, zij het ten koste van de leefruimte (20 cm dikte voor muur in baksteen vs. 16 cm voor een betonnen muur). Een deel van de buitenmuren is bijzonder innovatief door de installatie van geprefabriceerde bakstenen muren.

Om al deze gegevens in perspectief te brengen, kunnen we verwijzen naar de normen voor embodied carbon die worden opgesteld door stakeholders zoals:

- Royal Institute of British Architects (RIBA): dit is het voornaamste professionele oorgaan dat architecten in het Verenigd Koninkrijk vertegenwoordigt. Embodied carbon: 1100 kg CO₂/m² voor een business-as-usual benchmark over de volledige levenscyclus, met als doelstelling voor de beste ontwerppraktijken een waarde van 500 kg CO₂eq/m² tegen 2030 voor niet-residentiële gebouwen.

- London Energy Transformation Initiative (LETI): dit initiatief verenigt professionals inzake bebouwde omgevingen die ernaar streven om Londen zijn koolstofemissies te laten verminderen en daarbij het goede voorbeeld te geven. Zij doen de volgende aanbevelingen: embodied carbon: baseline van 1000 kg CO₂/m² als doelstelling tegen 2030 voor beste praktijken in de ontwerpfase max. 530 kg CO₂/m² voor kantoorgebouwen.
- RE2020: milieuregelgeving in Frankrijk (geldig voor nieuwe vergunningen vanaf 2022)

Immobel zal standaard gebruikmaken van LCA-studies om het beter te doen dan de bovenvermelde marktstandaarden. Tegelijk zijn LCA-studies een deel van de verplichte parameters die onze activa in lijn met de taxonomie moeten brengen. ►

Gemiddelde max. waarde van de embodied carbon

	2022 tot 2024	2024 tot 2027	2028 tot 2030	Vanaf 2031
Collectieve woningen	740 kg CO ₂ /m ²	650 kg CO ₂ /m ²	580 kg CO ₂ /m ²	490 kg CO ₂ /m ²
Kantoren	980 kg CO ₂ /m ²	810 kg CO ₂ /m ²	710 kg CO ₂ /m ²	600 kg CO ₂ /m ²

Doelstellingen volgens RE2020 (Frankrijk)



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Embodied carbon verminderen via een circulaire benadering

Naast de LCA-studie zal voor elk renovatieproject van Immobel in de ontwerpfase ook een **inventaris voor hergebruik** worden opgesteld. Op die manier optimaliseren we het hergebruik en de upcycling van materialen, ter plaatse of elders. In dat opzicht werden de volgende doelstellingen vastgelegd voor de groep:

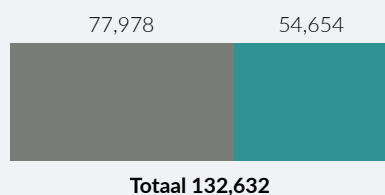
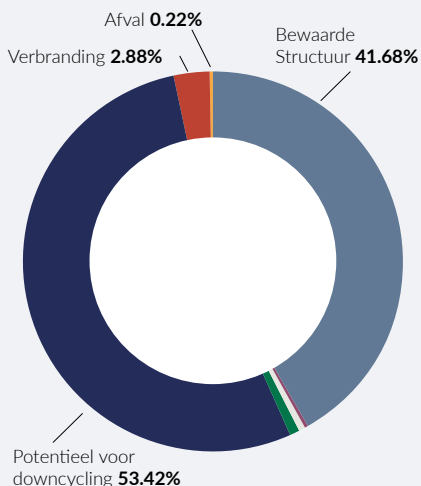
Tegen 2025: Elk renovatieproject heeft een materiaalpaspoort en er wordt een inventaris voor hergebruik opgesteld als basis voor een maximaal hergebruik en de upcycling van materialen (ter plaatse of elders).

Tegen 2030: Hergebruikte en gerecycleerde materialen en materialen van biologische oorsprong moeten een belangrijke rol spelen in alle projecten.

De voornaamste prioriteit is om het materiaal op de site te bewaren en te hergebruiken voor het renovatieproject.

Hieronder vindt u een overzicht van het **Isala-project**, met het potentiële hergebruik van materialen in het nieuwe ontwikkelingsproject: in totaal 132 ton materiaal. De materiaallijst wordt gedeeld met het ontwerpteam om de integratie in het nieuwe project te verzekeren. ►

Hergebruikpotentieel van het bestaande gebouw (in gewicht)



Materiaalklasse	Gewicht (kg)	Percentage
Bewaarde structuur	19,967,715	41.68%
Potentieel voor hergebruik ter plaatse	132,632	0.28%
Potentieel voor hergebruik elders	382,286	0.80%
Potentieel voor hergebruik op Immobel-site	-	0.00%
Potentieel voor upcycling	348,108	0.73%
Potentieel voor downcycling	25,596,037	53.42%
Verbranding	1,378,175	2.88%
Afval	107,756	0.22%
Totaal	47,912,709	100.00%

Muurbekledingen	77,978	58.80%
Vloerbekledingen	54,654	41.20%
Total	132,632	100.00%

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



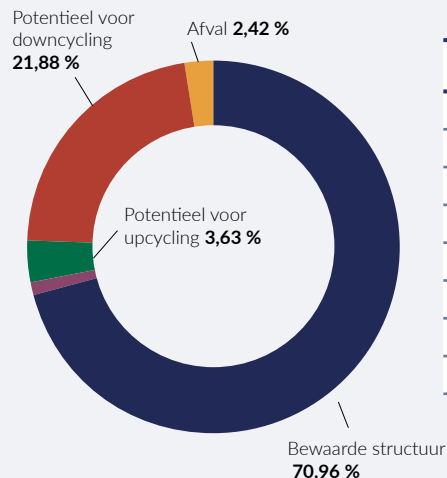
In de sector



Voor de gemeenschap

Voor de **Muse**-ontwikkeling ging het om 171 ton materiaal.

Hergebruikpotentieel van het bestaande gebouw (in gewicht)



Materiaalklasse	Gewicht (kg)	Percentage
Bewaarde structuur	10.941.538	70,96 %
Potentieel voor hergebruik ter plaatse	171.422	1,11 %
Potentieel voor hergebruik elders	-	0,00 %
Potentieel voor hergebruik op Immobel-site	-	0,00 %
Potentieel voor upcycling	560.144	3,63 %
Potentieel voor downcycling	3.372.896	21,88 %
Afval	372.617	2,42 %
Totaal	15.418.616	100,00 %

Voor alle andere mogelijkheden voor hergebruik en recyclage (met een voorkeur voor upcycling) in andere projecten dan onze eigen ontwikkelingen, gaat Immobel op zoek naar recyclagebedrijven en producenten die het materiaal kunnen recupereren voor hergebruik.

Voor kleinere verenigingen of zelfs burens worden er specifieke sessies georganiseerd waar materialen worden weggegeven. Voor de start van de renovatiewerkzaamheden van het Oxy-project werd er een evenement georganiseerd waar particulieren en verenigingen spiegels, wastafels, lampen, stoelen, tafels enz. konden komen ophalen. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor de **inkomende hergebruikte en gerecycleerde materialen in het nieuwe project**, wordt er systematisch een marktonderzoek uitgevoerd over het potentieel en de beschikbaarheid van hergebruikte en gerecycleerde materialen die in de nieuwe ontwikkeling kunnen worden opgenomen.

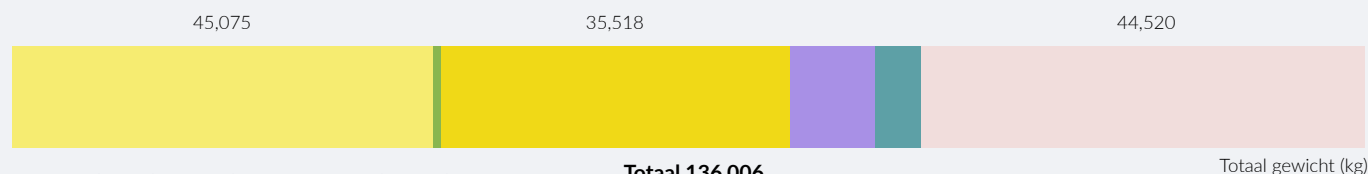
Voor ons nieuwe hoofdkwartier, het **Multi-gebouw in Brussel**, werd bijvoorbeeld **59 ton materiaal** van het **bestaande gebouw** en **136 ton hergebruikte materialen** van **externe projecten** gebruikt.

Immobel **overweegt ook** op elke site de mogelijkheid tot herge-

bruik van specifieke materialen van andere ontwikkelingsprojecten, waar technisch mogelijk. De **verhoogde vloer van de Proxi-mus Towers** zal worden hergebruikt in het kantoorgedeelte, en de verhoogde vloer van de tweede toren (die een woongebouw zal worden) zal in andere kantoorontwikkelingen van Immobel worden opgenomen.

Voor de renovatie van het Muntcentrum in het centrum van Brussel (Oxy-project), zal de openbare promenade, die een uitbreiding zal vormen van de voetgangerszone, gebruikmaken van natuursteen die werd gerecupereerd van bestaande ontwikkelingen in Frankrijk en een tweede leven zal krijgen in Brussel. ■

Hergebruik van andere sites



Hergebruik van het originele gebouw



Naam van het materiaal	
■ Liften	■ Stenen muurtegels (Blauw)
■ Metalen gevelprofielen – hergebruikt als verlichting	■ Terras +3 – Vloerplaten in natuursteen
■ Metalen gevelprofielen – hergebruikt als reling	■ Terras +3 – Vloerplaten in natuursteen
■ Vloertegels atrium in natuursteen	■ Terras +3 – Vloerplaten in roze natuursteen
■ Plinten in natuursteen ('Petit Granit')	■ Panelen voor muurbekleding (Zwart)
■ Gerecupereerde vloer incl. randen (Jules Wabbes)	

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor het milieu 2. Operationele carbon

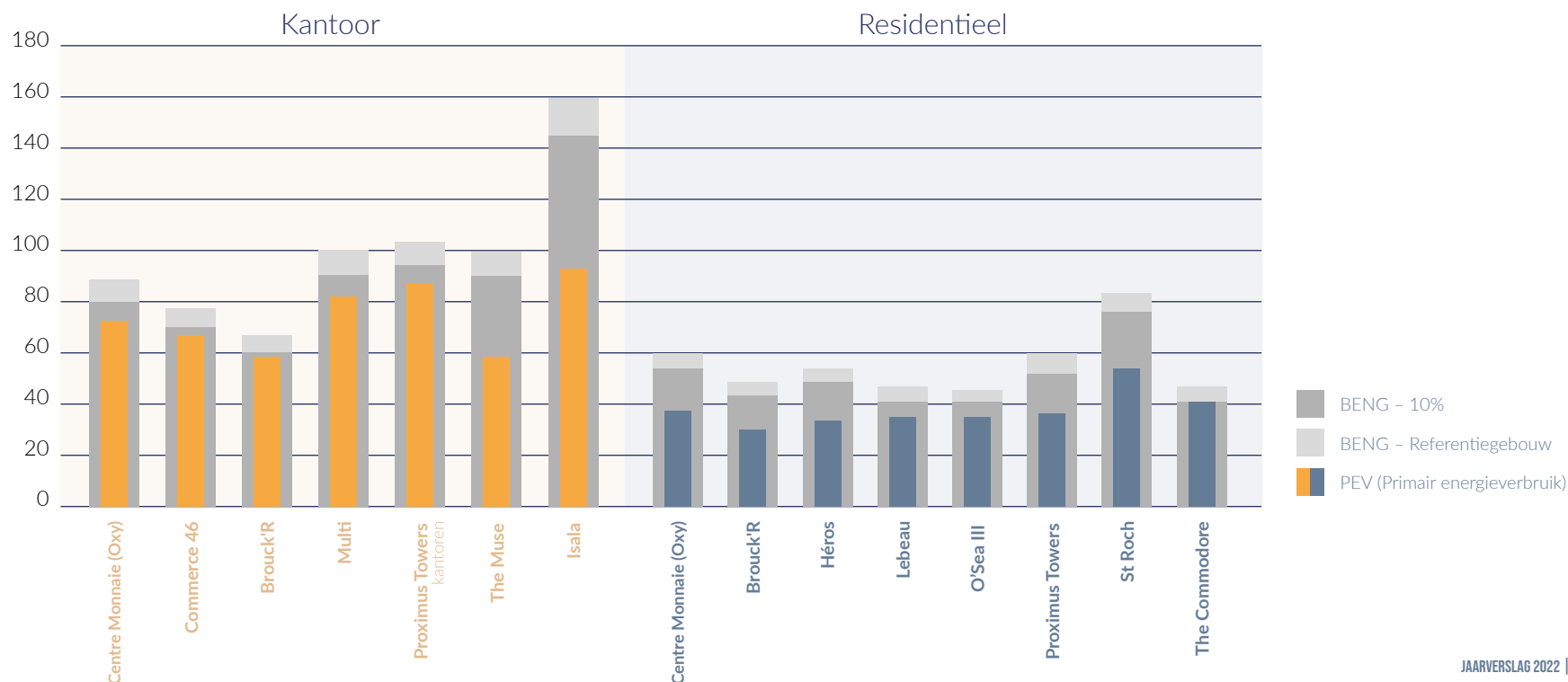
Energie-efficiëntie en operationele carbon: doelstellingen

Een oplossing met fossielvrije energievormen is de verplichte norm voor alle nieuwe bouwvergunningaanvragen. In de ontwerpfase wordt bijzondere aandacht besteed aan de vervanging van fossiele brandstoffen door alternatieven zoals geothermische energie, warmtepompen, zonnepanelen en de optimalisatie van technieken om het energieverbruik tijdens de operationele fase tot een minimum te beperken. Immobel wil tegen 2025 over een portefeuille beschikken die volledig in lijn is met de taxonomie-regels inzake energieverbruik. Immobel zal verder blijven streven naar volledig neutrale ontwikkelingen qua operationele carbon, door een maximale elektriciteitsproductie ter plaatse en door de

huurders aan te moedigen om voor energiecontracten met groene stroom te kiezen.

Energie-efficiëntie en operationele koolstof: rapportering

Hieronder vindt u een overzicht van het primaire energieverbruik voor grote kantoor- en residentiële ontwikkelingen in de portefeuille van Immobel in vergelijking met de referentiewaarden die worden opgelegd door de norm voor “Bijna Energie-Neutrale Gebouwen” (BENG). Ter voorbereiding op onze afstemming op de taxonomie-regelgeving, hebben we ook aanzienlijk werk geleverd om de doelstelling inzake klimaatmitigatie te bereiken, die is vastgesteld op 10% onder de BENG-norm. ►



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

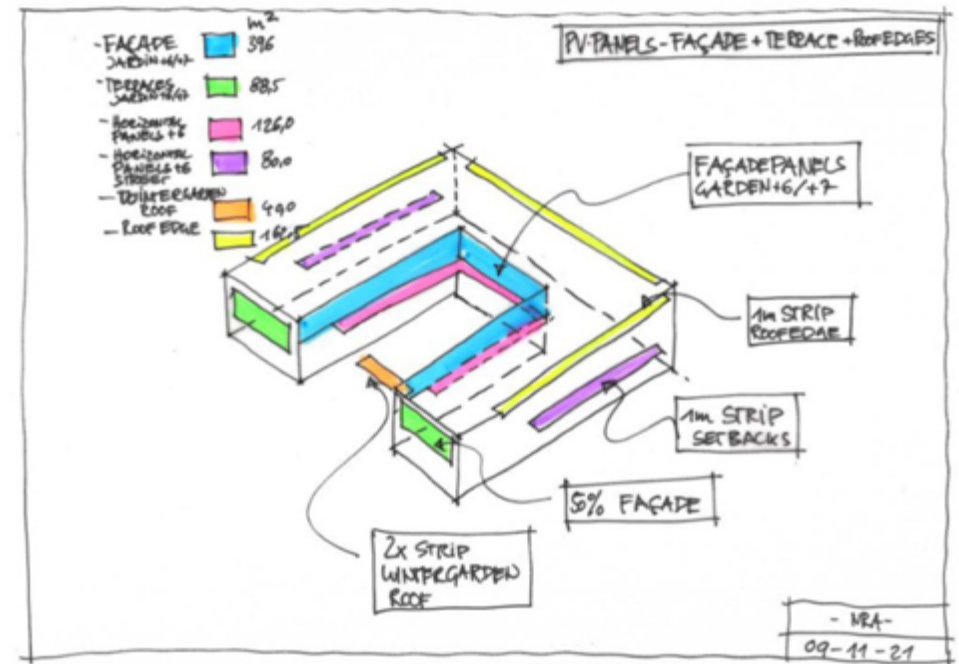
Onze beslissing om fossielvrije gebouwen te ontwikkelen leidt automatisch tot veranderingen van energievormen, de vervanging van gasgestookte boilers door elektrische warmtepompen of stadsverwarming, en een verhoging van het aandeel van hernieuwbare energie in de energiemix.

In de roadmap naar koolstofneutraliteit zal de lokale elektriciteitsproductie cruciaal zijn om de afhankelijkheid van (grijze) elektriciteit van het net te beperken.

Als we afstappen van niet-milieuvriendelijk gas, zal 100% van onze opgeleverde projecten in 2030 fossielvrij zijn en zal de afhankelijkheid van het net verminderd worden, door een maximale elektriciteitsproductie ter plaatse om aan de lokale behoeften te voldoen. Immobel zal de dialoog aangaan met zowel grote huurders als residentiële kopers om de aanschaf van groene elektriciteit te stimuleren en naar 100% koolstofneutraliteit te streven.

Met betrekking tot deze operationele carbon (beperkt tot elektriciteit van het net), streeft ons traject naar een maximum van 10 kg CO₂/m² voor ontwikkelingen met vergunningen die werden ingediend vanaf 2022. We zullen onze prestaties monitoren en acties implementeren met huurders om van energiecontracten met groene stroom de norm te maken en operationele koolstofneutraliteit te bereiken.

De projecten waarvoor een Lifecycle Assessment werd uitgevoerd, wijzen allemaal op resultaten gelijk aan of lager dan 10 kg CO₂/m²/jaar, waarmee we ver onder het CRREM-streefdoel voor decarbonisatie zitten. Aangezien alle ontwikkelingen fossielvrij zijn, is de operationele carbon gekoppeld aan de inkomende elektriciteit van het net. Immobel heeft hier dus geen rechtstreekse controle over. Waar mogelijk zullen we in nauwe samenwerking met de toekomstige huurders energiecontracten met groene stroom implementeren om operationele koolstofneutraliteit te bereiken ►



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

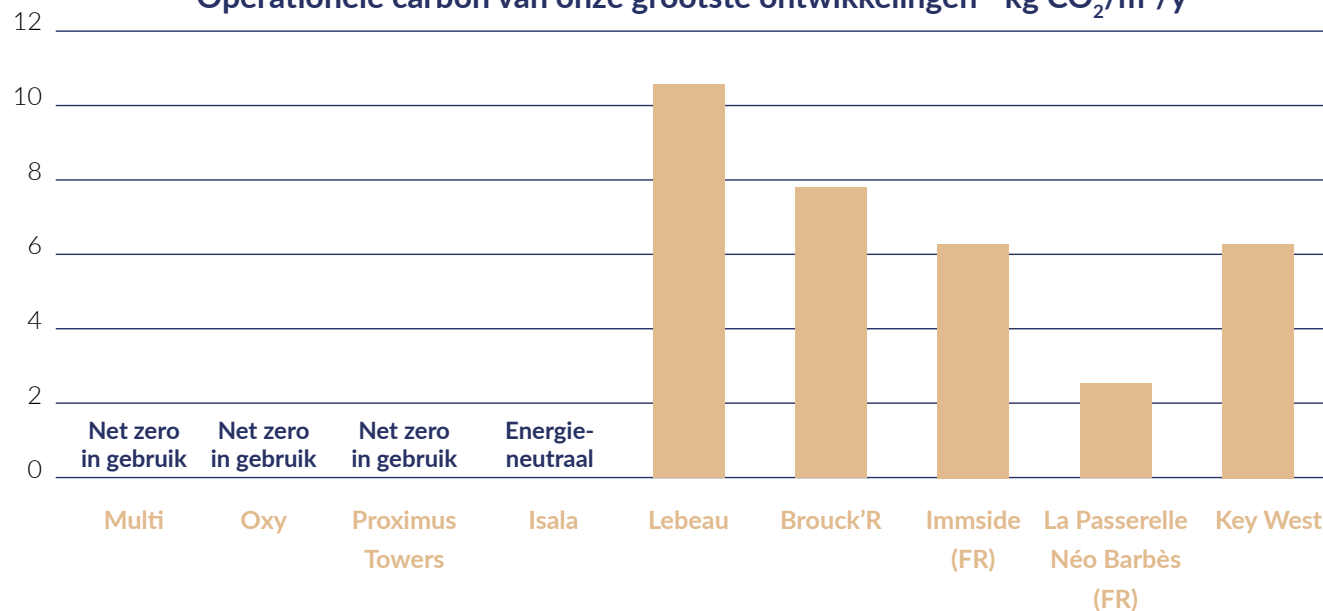


In de sector



Voor de gemeenschap

Operationele carbon van onze grootste ontwikkelingen - kg CO₂/m²/y



(Multi en Proximus). Het Isala-project is energieneutraal op jaar-basis aangezien de productie door de fotovoltaïsche panelen het volledige energieverbruik dekt. Het volledige dak (70-80%) is met uiterst efficiënte fotovoltaïsche panelen bedekt en in de gevels van de daktuinen zijn BIPV-panelen verwerkt.

Een belangrijke oplossing voor het koolstofvrij maken van onze gebouwen is het gebruik van stadsnetten voor verwarming/koeling. Een verwarmings- of koelingsnet omvat de distributie van thermische energie in de vorm van stoom, heet water of gekoelde

vloeistoffen vanuit een centrale productiefaciliteit via een netwerk dat verschillende gebouwen of locaties met elkaar verbindt, voor de verwarming of koeling van ruimtes.

Op de volgende pagina focussen we op twee ontwikkelingen van Immobel die gebruik zullen maken van dergelijke collectieve verwarmings- en koelingsoplossingen: de Slachthuissite in Antwerpen en La Passerelle Néo Barbès in Parijs. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Focus op kernprojecten – Stadsnet voor verwarming

Slachthuissite, Antwerpen

De Slachthuissite in Antwerpen zal volledig gas-onafhankelijk fungeren door de integratie van innoverende en duurzame energie-alternatieven (groene energie).

De schaalgrootte van de Slachthuissite, met een ontwikkelings-potentieel van $\pm 240.000 \text{ m}^2$, onderzoekt de integratie van een warmtenet op basis van riothermie, een groene en duurzame

energiebron. Het warmtenet zal de volledige nieuwe ontwikkeling kunnen voeden van verwarming en (passieve) koeling door warmterecuperatie uit afvalwater. De restwarmte wordt naar de juiste temperatuur gebracht met behulp van warmtepompen, en staat in voor klimaatneutrale verwarming (en koeling) van de gebouwen in de Slachthuissite.

De toekomstige 2.500 gezinnen zullen gebruik kunnen maken van het efficiënt systeem, onafhankelijk van fossiele brandstoffen, aan een voordelige prijs. ■



Slachthuis, Antwerp

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- **Operational carbon**
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Milieutroeven van het project:

Het project voor de herstructurering van La Passerelle Néo Barbès maakt deel uit van een ruimere milieubenadering, die tot doel heeft de volgende certificeringen en labels te verkrijgen:

- HQE Bâtiment Durable (Frans label)
- BREEAM International Refurbishment and Fit Out
- Label BEE, Profil Ville de Paris, mention Effnergie Rénovation (Frans label)

Sociaal

- 30% voorbehouden voor sociale huisvesting.
- Verschillende lokale winkels.
- Tijdelijk bezettingsproject in prototype voor bestelling.

Biodiversiteit en water

- Waterbehandeling: hergebruik van regenwater.
- Buitenpatio's als onderdeel van landschapsonwerp om stedelijke biodiversiteit te verbeteren.

Behoud – Circulariteit

- Alle bestaande gevels worden behouden of in hout vervaardigd.
- Het herstructureringsproject omvat een houten frame voor de gerenoveerde gevel.
- 75% van de bestaande houten vloeren werd bewaard.
- De zorgvuldige verwijdering van specifieke materialen tijdens de ontmanteling van de site betekent dat deze materialen konden worden weggeschonken voor hergebruik in andere renovatieprojecten.

Mobiliteit

- Er zijn geen parkeerplaatsen in het project.
- Metrostation en twee internationale treinstations op wandelafstand.
- Twee fietsstallingen (117 plaatsen), met een werkplaats voor fietsonderhoud en herstellingen, en lockers, inclusief laadpunten, om helmen, reflecterende hesjes en batterijen in op te bergen.

Energie

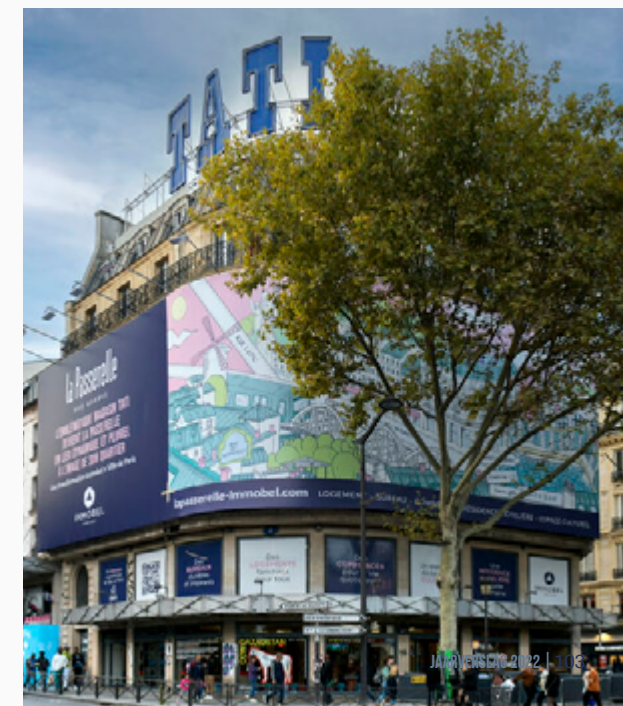
- Het project past in het kader van een energierenovatieproject, in overeenstemming met de nationale doelstellingen van het Franse “Dispositif Eco-Energie tertiaire”. Het maakt gebruik van de frigorieën en calorieën van het netwerk voor niet-drinkbaar water van de Franse hoofdstad.
- Het project maakt gebruik van het stadsverwarmingsnet, dat voor 53% met hernieuwbare energie werkt.

Welzijn

- Optimaal thermisch comfort in de kantoren dankzij plafondverwarming.
- Buitenpatio's voor de appartementen en een dakterras van 140 m² met heel wat groen als gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor de bewoners. Daarnaast ook nog een open ruimte van 100 m² voor de gebruikers van de kantoren.

La Passerelle Néo Barbès, Parijs

De verbouwing van het iconische Tati Barbès-gebouw in Parijs is gebaseerd op een ontwerp dat het huidige gebouw respecteert en de bestaande structuren zo veel mogelijk bewaart, samen met een programma dat een antwoord biedt op de menselijke, sociale en culturele behoeften van de wijk. ■



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor het milieu 3. Biodiversiteit

Belang van het onderwerp

Biodiversiteit is een concept dat verwijst naar de rijkdom aan soorten, ecosystemen en hun interacties. Naast hun intrinsieke waarde bieden deze soorten en ecosystemen ook verschillende waardevolle diensten voor onze maatschappij, zoals een vermindering van het hitte-eilandeffect (de verhoogde temperatuur in stedelijke gebieden), de verbetering van de luchtkwaliteit, de absorptie van CO₂ of de regulering van afvloeiend regenwater. Het verlies aan biodiversiteit en de teloorgang van ecosystemen vormt een van de grootste bedreigingen voor de mensheid het komende decennium. Plant- en diersoorten verdwijnen tegen een alarmerend tempo door menselijke activiteiten.

De toenemende bebouwde oppervlakte en de verstedelijking dwingen ons tot tot nieuwe manieren van denken over biodiversiteit. Ecosystemen en biodiversiteit in steden zijn belangrijk, soms uniek, en moeten worden beschermd en verder uitgebreid. De consensus bestaat dat strategieën voor de biodiversiteit in bebouwde omgevingen een cruciaal element zullen zijn voor de bescherming en het herstel van de biodiversiteit in het algemeen. Er moet nu iets gebeuren om het verlies van biodiversiteit te stoppen en ongedaan te maken.

Immobel zal de biodiversiteit in al zijn activiteiten ontwikkelen en integreren door ze als een drijvende kracht te gebruiken gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw of ontwikkeling. Omdat de biodiversiteitscrisis en de klimaatcrisis zo sterk met elkaar verbonden zijn, is het onze overtuiging dat ze samen benaderd moeten worden.

Dankzij deze benadering, en door de doelstellingen voor biodiversiteitsverbetering en CO₂-vermindering/-opvang te combi-

Klimaatstrategie



Biodiversiteitsstrategie

neren, wordt Immobel een actieve en positieve partner om onze steden en gemeenschappen veerkrachtiger en klimaatbestendig te maken.

We zullen dankzij onze ontwikkelingen de biodiversiteit in een merkbaar betere toestand achterlaten. Aangezien er geen wettelijk kader is met betrekking tot de biodiversiteit, wil Immobel een pionier zijn voor de toepassing van een “Biodiversity Net Gain” (BNG), door de beste praktijken te identificeren en een standaard methodiek uit te rollen.

Soms moeten we in onze ontwikkelingen groene ruimtes of habitats verwijderen om plaats te maken voor nieuwe gebouwen. Wij zetten ons echter in voor de principes van de Biodiversity Net Gain (nettowinst voor de biodiversiteit). Dat kan door de juiste habitats ter beschikking te stellen, de juiste soorten aan te moedigen, en de kwaliteit van de heringevoerde biodiversiteit te verbeteren. Ons doel voor alle nieuwe plannen is een toename van de biodiversiteit met 10% ten opzichte van de omstandigheden voor de ontwikkeling; dat is een significante nettowinst.

Om de toename te meten, gebruikt Immobel een erkende Biodiversity Net Gain-calculator. Met dit instrument kan de biodiversiteitswaarde van een site worden gemeten aan de hand van de aanwezige soorten habitats en hun relatieve toestand. Vervolgens kan een ontwerp worden opgemaakt dat een verbetering van de biodiversiteit na de ontwikkeling beoogt. Er werd een proefproject gestart voor ons woonproject in Ciney, België. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers

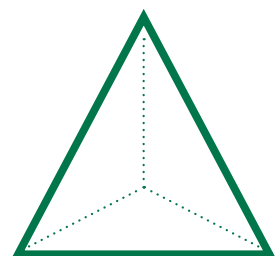


In de sector



Voor de gemeenschap

BIODIVERSITEIT



WELZIJN

MILIEU

De interventies voor het herstel en de verbetering van de biodiversiteitswaarde kunnen en moeten uiteraard wederzijds voordelig zijn voor de gezondheid van de gebruikers en van het milieu.

De verschillende habitats moeten meerwaarde bieden voor:

- De klimaatbestendigheid (waterbeheer, beheer van overstromingsrisico's, koolstofopslag)
- Het microklimaat (luchtkwaliteit, lokaal thermisch comfort)
- Het welzijn (zintuiglijke ontspanning en stimulatie, sociaal engagement en interactie).

Daarom geven we de voorkeur aan de volgende ontwerp-elementen:

- Een landschapsonwerp met tal van soorten die aantrekkelijk zijn voor bestuivers;
- Een maximale variatie in habitats; Mogelijkheden voor de creatie van nieuwe habitats (die geschikt zijn vanuit ecologisch perspectief of voor het gebruik van het terrein), bijvoorbeeld via de inrichting van groene daken, waterpartijen en stadsbossen;
- Creatie van groene en blauwe corridors waarin wilde dieren zich vrij kunnen verplaatsen;

- Zoveel mogelijk groene dakbedekkingen (idealiter daken met grote biodiversiteit);
- De beperking van overstromingsrisico's door natuurlijke infiltratieoplossingen zoals regentuinen of andere duurzame drainagesystemen;
- Het ontwerp van groene ruimtes met toepassing van de relevante richtlijnen van de WELL-bouwnorm om de voordelen voor de gebruikers en lokale gemeenschappen te kwantificeren.

Doelstellingen en rapportering

Alle toekomstige ontwikkelingen die gebruikmaken van bestaande terreinen zullen worden geëvalueerd met de Biodiversity Net Gain-calculator om een nettowinst te garanderen, ondanks onze bouwactiviteiten. De minimale drempelwaarde om te bereiken tegen 2025 is een verbetering van 10%.

Er bestaat geen unieke, universele meeteenheid voor biodiversiteit zoals voor carbon. Daarom moeten bij een meting van de biodiversiteit een aantal complexe elementen vereenvoudigd worden.

In de zoektocht naar een manier om biodiversiteit op een meer kwantitatieve manier op te nemen in Immobels werkwijzen, werd besloten een pilootproject uit te voeren voor een concreet project. Daarvoor selecteerde Immobel het Crahiat-project, een projectontwerp voor de ontwikkeling van nieuwe woningen in Ciney, België.

De Biodiversity Net Gain Calculator (BNGC) maakt gebruik van de "Mean Species Abundance" (MSA), de algemeen aanvaarde indicator voor biodiversiteit. Die wordt gedefinieerd als de gemiddelde populatieomvang van inheemse soorten in ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

een ecosysteem of gebied ten opzichte van hun populatieomvang in een ongestoorde situatie. Met onverstoord ecosysteem wordt het equivalent van een ongerepte staat bedoeld, intact en niet verstoord door menselijke activiteiten.

De score wordt berekend door de resultaten van het geplande

ontwerp te vergelijken met een basisscore van het terrein in zijn oorspronkelijke staat, die wordt berekend tijdens een bezoek ter plaatse.

Nadat er een baseline werd berekend en uitgedrukt in MSA.ha, kunnen de daaruit voortvloeiende veranderingen in de ►

Huidige toestand



Baseline 9,16 MSA.ha



11,46 MSA.ha

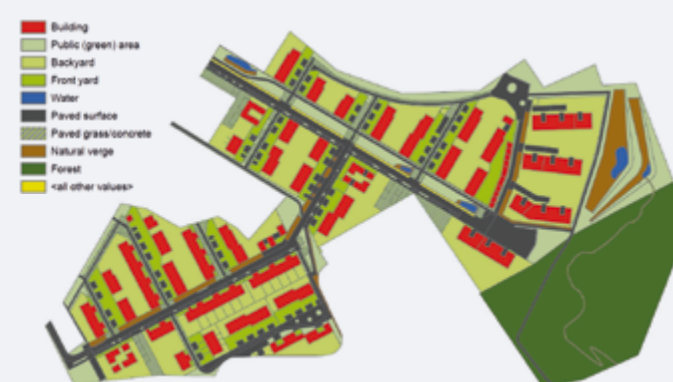
**Slechtste scenario:
volledig bebouwde
zone**

Finaal ontwerp: 8,93 MSA.ha

0 MSA.ha

**Beste scenario:
intact groene zone**

Toestand na geplande vastgoedontwikkeling



MSA-score	Type
■ 0	Gebouw
■ 0	Verhard oppervlak
■ 0 - 0,1	Verhard gras/beton
■ 0,1 - 0,2	Voortuin
■ 0,1 - ?	Achters tuin
■ 0,3 - 0,5	Natuurlijke rand/wadi
■ 0,4 - 0,6	Bos (restanten)
■ 0,2 - 0,6	Water

Het totale perceel van 11,4 hectare heeft als baseline een biodiversiteitsvoetafdruk van 9,16 MSA.ha. Het huidige ontwerp van het project wijst, ondanks de creatie van wooneenheden,

op een **biodiversiteitswinst van 2,5%** ten opzichte van de baseline van het landbouwgebied, door de opname van bomen, waterinfiltratiezones, groene hagen, een arboretum, wadi's enz.

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

biodiversiteitswaarde (zowel qua oppervlakte als qua hoeveelheid) worden gevolgd en uitgedrukt met dezelfde metriek. De veranderingen in biodiversiteitswaarde kunnen hetzij negatief zijn (bv. door de vermindering van de beschikbare oppervlakte voor groene ruimtes en/of door de verslechterde kwaliteit van de habitat) of positief (bv. via maatregelen die positief zijn voor de biodiversiteit).

Dankzij de resultaten van het proefproject kon het ontwerpteam werken aan mogelijkheden voor de verbetering van de biodiversiteit die aan het licht werden gebracht tijdens de studie. Het ontwerp zal aandacht besteden aan:

- De verbetering van privépercelen zoals voortuinen;
- De inrichting van groendaken en groene gevels;
- De verbetering van de “grasvlaktes” door meer plaats vrij te houden voor kruiden en andere planten;
- Mogelijkheden voor verbetering van de gedeelde percelen door de creatie van gemeenschappelijke ecologische tuinen met ruimte voor vrijetijdsbesteding, tuinieractiviteiten en een verbeterde biodiversiteit. De calculator moet een ontwerptool worden die helpt bij beslissingen over de dichtheid, het gebruik van de bodem en specifieke maatregelen om de biodiversiteit te stimuleren, en zelfs tot het ontwerp van privétuinen voor onze woonprojecten;
- De opname van corridors en verbindende groene ruimten.

Deze verbeteringen moeten ons helpen de BNG-score te optimaliseren.

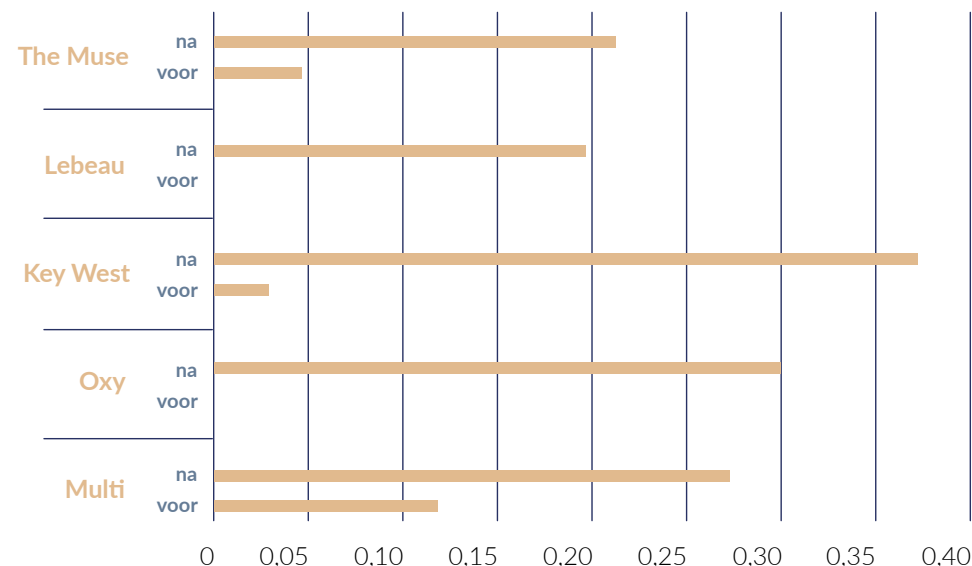
Als deel van onze ambitie om kwantitatieve uitspraken te kunnen doen over de Biodiversity Net Gain, zal Immobel de BNG-calculator ter beschikking stellen als gemeenschappelijk ontwerpinstrument, zodat tegen 2025 een winst van 10% kan worden verkre-

gen voor gelijkaardige landelijke projecten. Dit zal een richtsnoer zijn voor onze evolutie naar een intelligent gebruik van de terreinen. In de toekomst zal het per definitie gaan om brownfields, om constructies op gronden met een hoge vruchtbaarheid van de grond en een ondergrondse biodiversiteit te vermijden.

De rapportering zal ons relevante kwalitatieve data opleveren voor de verslaglegging inzake biodiversiteit, met het oog op de EU-taxonomie en de ecologische KPI's die werden gedefinieerd in ESRS 4 in de context van de richtlijn inzake duurzaamheidsrapportering door ondernemingen.

Terwijl de Biodiversity Net Gain bijna per definitie in een stedelijke omgeving wordt gehaald, kan het succes van stedelijke ontwikkelingen ook worden gemeten via de biotoop-oppervlaktefactor (BAF of “Biotope Area Factor” in het Engels): een evaluatie van de hoeveelheid groene ruimtes in verhouding tot de totale oppervlakte van de site en de totale toegankelijke open ruimte. ►

Biotope Area Factor scores



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

De BAF is een instrument dat wordt gebruikt om de absorberende eigenschappen van een oppervlakte te meten. Om deze indicator te berekenen, moet de relatie worden bepaald tussen de oppervlakte met ecologisch potentieel en de totale oppervlakte van een perceel. De BAF is een bijzonder waardevol hulpmiddel, aangezien die een flexibele benadering biedt voor de verzoening van verdichtingsprojecten en vergroeningsmaatregelen.

Bij onze grote ontwikkelingen leidt ons ontwerp vaak tot een toename van het biodiversiteitspotentieel met 30%, door de inrichting van een reeks groene ruimten op verschillende niveaus.

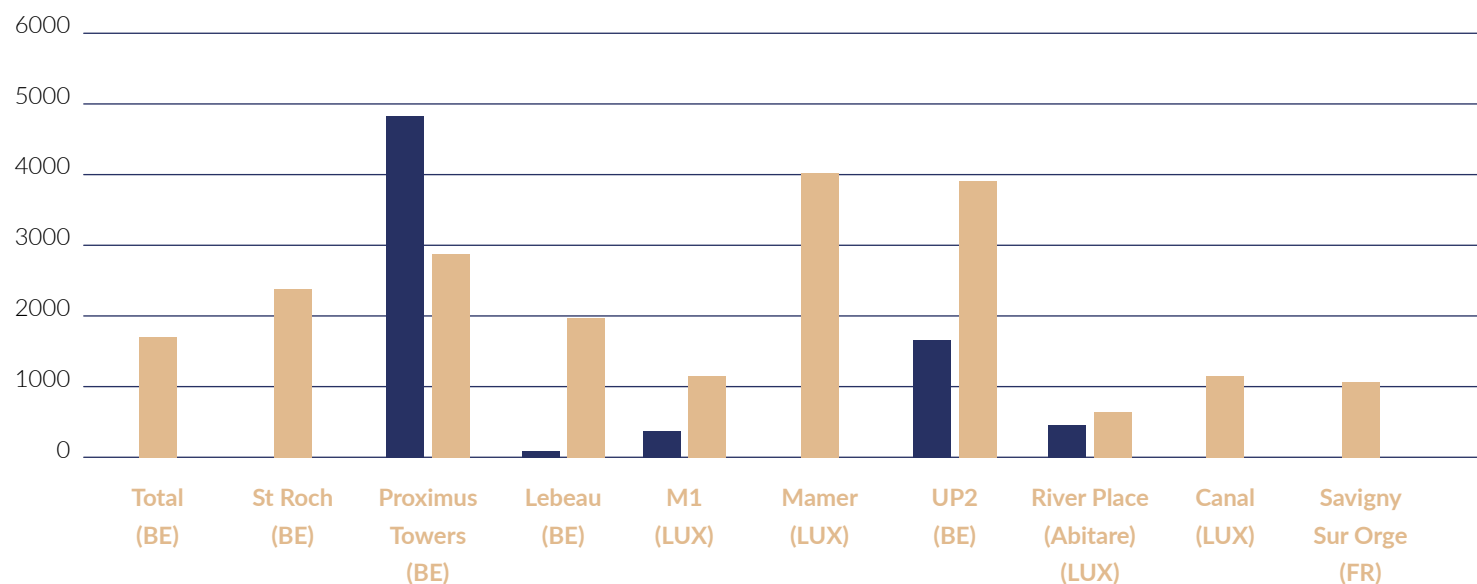
De inrichting van groendaken vormt ook een essentieel onderdeel van onze groen-blauwe strategie voor onze projecten. Onze residentiële ontwikkeling in Marbella omvat in totaal 21.000 m²

groendaken, gecombineerd met een dekkingsgraad van de totale oppervlakte door groene ruimten van 70%. Deze unieke landschapsvisie creëert een Mediterraan ecosysteem door de combinatie van een typisch lokaal landschap (rotsen, stenen) met een beplanting met hoge dichtheid en een grote variatie.

De onderstaande grafiek biedt een overzicht van de geplande groendaken van een aantal andere van onze belangrijke ontwikkelingsprojecten (vergunning aangevraagd of project in aanbouw) in de verschillende landen waar Immobel actief is.

Alle ontwikkelingsprojecten van Immobel omvatten ook een circulaire oplossing waarmee regenwater kan worden opgevangen en bewaard, door middel van stormbekkens en/of regenwater-reservoirs. ■

Groendaken



■ groendak: m² intensieve (++) daken > 30cm ■ groendak: m² (semi)-intensieve of extensieve daken: < 30cm

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Focus op kernproject (biodiversiteit en innovatieve waterstrategie)

Als we de herontwikkeling van de Proximus Towers als voorbeeld nemen, kunnen we verschillende acties onderscheiden die werden genomen om de BAF-score te verhogen. In totaal werd ongeveer 1 ha aan vegetatie aangebracht op de gebouwen, in de vorm van daktuinen, groene gevels, overdekte tuinen in patio's en vooral de openbare ruimte op de begane grond.

De voetafdruk van de gebouwen zal worden verkleind. De vernieuwde gebouwen zullen dus minder grond in beslag nemen dan nu: 62% in plaats van 82% van het perceel. Er wordt dus 20% (+/- 2.250 m²) van de grondoppervlakte teruggegeven aan de buurt, door de omtrek van het gebouw te laten achteruitspringen ten opzichte van de perceelgrens en door midden in het gebouw een binnentuin te creëren.

Voor de berekening wordt rekening gehouden met verschillende groene ruimtes, zoals de groendaken en de terrassen op verschillende verdiepingen van de torens (met aangepaste habitats), zoals hieronder aangegeven. Dit leidt tot een verbeterde BAF-score die ook veel beter is dan die van andere ontwikkelingen in het Brussels Gewest.

Een van de manieren waarvoor we hebben gekozen om dit engagement in de toekomst aan te houden, is de registratie van onze grote projecten onder het BiodiverCity®-label. Dit label, dat in 2013 werd gecreëerd door de Conseil International Biodiversité et Immobilier (CIBI), evalueert de prestaties van vastgoedprojecten op basis van een benchmark. Deze controle, die wordt uitgevoerd door onafhankelijke experts, garandeert dat het programma aan de volgende vier aspecten voldoet: het engagement van de onderneming, de geïmplementeerde middelen, de evaluatie van de ecologische voordelen, en de voordelen voor de ►



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

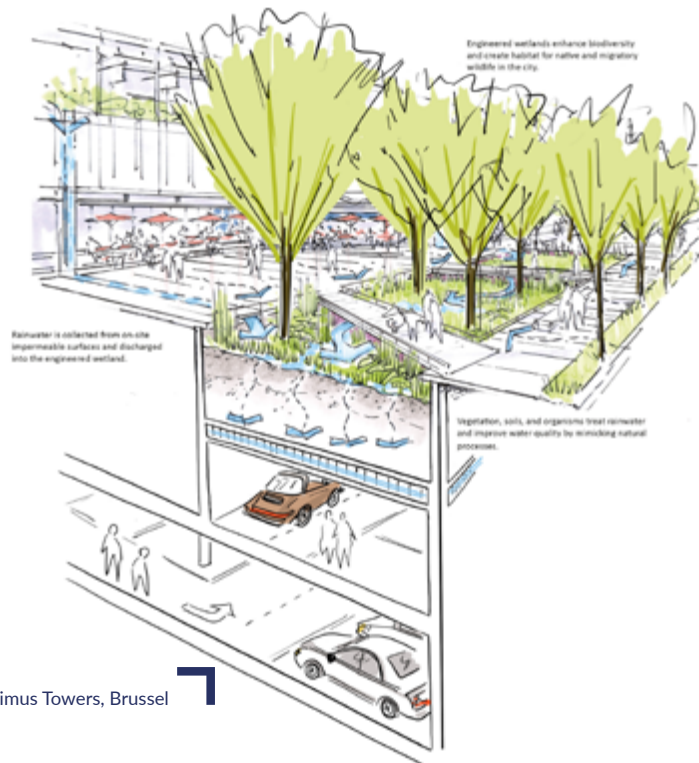


Voor de gemeenschap

gebruikers. Immobel is met een proefproject gestart alvorens zijn ambities verder uit te breiden naar nieuwe, toekomstige ontwikkelingen. Het eerste project dat dit label zal nastreven is dat van de herontwikkeling van de Proximus Towers.

Het project wordt ook gekenmerkt door een innovatieve waterstrategie. De ruimte die vrijkomt door de verkleining van de voetafdruk van de gebouwen, zal worden gebruikt voor de aanleg van een enorm waterreservoir van 2.213 m³. Dit reservoir zal 100% van het regenwater dat op de site valt opvangen.

In dezelfde categorie van verticale groene oplossingen is Immobel bijzonder trots op de integratie van van meer dan 2.000 m² of in totaal 185.000 planten op de gevels van de Eden-woontoren in Frankfurt. Dat is bijna driemaal de grondoppervlakte waarop het gebouw staat. De planten worden met een automatisch irriga-



Proximus Towers, Brussel

tiesysteem van water voorzien. Indien de volledige groene strook dezelfde hoeveelheid water zou krijgen, zou dat niet optimaal zijn. Om de juiste hoeveelheid water op de juiste plaats te krijgen, werd een geavanceerd irrigatiesysteem met temperatuursensors en verschillende watergroepen gebruikt. Zo krijgt elke plant precies wat ze nodig heeft.

Focus op kernproject (Intelligent gebruik van de grond)

De strategische focus van Immobel ligt duidelijk op stedelijke renovatieprojecten. Jammer genoeg is de renovatie van bestaande gebouwen waarschijnlijk onvoldoende om tegemoet te komen aan de huisvestingsbehoeften van burgers.

Toch schaaft Immobel zich volledig achter het principe van "geen netto grondinname in 2050". Dat vereist de nodige soberheid op het vlak van grondgebruik, aangepast aan de sociale en economische omstandigheden van elke regio, en met de bedoeling stedelijke wildgroei te vermijden.

Met betrekking tot het gebruik van grond zal Immobel dus een investeringsbeleid voeren op basis van herontwikkelingen van brownfield-sites (grond die reeds werd ontwikkeld) met de bedoeling zijn grondinname te verminderen en tegelijk de bodems in peri-urbane omgevingen te beschermen.

In 2022 is Immobel begonnen met de reconstructie van Fort d'Aubervilliers in Parijs. De twee residenties Fort'Izy en Fort'Immo omvatten 157 woningen en 256 sociale en intermediaire huurwoningen. Het project wordt volledig gerealiseerd op een voormalige militaire site en is bijgevolg voor 100% een brownfield-ontwikkeling. Er werd dus geen bijkomende grond ingenomen. Bovendien biedt deze ecowijk 13 hectare groene ruimtes die gedeeltelijk toegankelijk zijn voor de bewoners. De projecten omvatten ook een geavanceerde oplossing voor regenwateropvang, met een cascadesysteem bestaande uit een dak met opvangfunctie, een infiltratiebekken, een specifiek bekken voor de irrigatie van de ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- **Biodiversiteit**
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap



groene ruimtes, met een bijkomende buffer in een tweede infiltratiebekken om afvoer in het rioleringsnet te vermijden.

Andere residentiële projecten in Europa hebben dezelfde focus op brownfield-ontwikkelingen. De Polvermillen-site in Luxemburg bijvoorbeeld is een oude industriële site die zal worden omgevormd tot ecowijk, waar 1/3 van de site uit groene ruimtes zal bestaan. Voor het Eden-project in Frankfurt werd een oude parkeerplaats omgevormd tot een woontoren met unieke verticale tuinen.

In het algemeen wordt 70% van onze nieuwbouwportefeuille ontwikkeld op brownfield-sites in plaats van op natuurlijke of landbouwgrond.

Compensatieprogramma

Immobel is met een traject voor koolstofneutraliteit gestart. Het beschouwt CO₂-compensaties als een laatste redmiddel, na andere inspanningen om de broeikasgasemissies van de operaties te verminderen. Voor elk project waar de doelstellingen inzake opgenomen en operationele carbon niet gehaald kunnen worden, zal er een CO₂-compensatieprogramma worden gelanceerd. Met dat doel voor ogen zullen er in België, Luxemburg en Frankrijk lokale partnerschappen worden opgericht en zal er een zorgvuldige selectie plaatsvinden van projecten die aan de strengste normen voldoen.

Het doel is voor lokale compensatie te zorgen die equivalent is aan de kloof ten opzichte van onze doelstelling, via oplossingen voor koolstofopslag zoals regeneratieve landbouw en herbebossing.

De komende jaren zal de focus liggen op de vermindering van de koolstofemissies en de verbetering van de biodiversiteit. Ons doel is om tegen 2025 voor 100% transparant te zijn met betrekking tot onze koolstofemissies. Ondertussen hebben we ervoor gekozen de nodige partnerschappen aan te gaan met lokale partners op het vlak van biodiversiteit of regeneratieve landbouw, in plaats van te kiezen voor carbon-kredietprogramma's die vaak de last op de schouders van ontwikkelingslanden leggen.

We zullen bestaande partnerschappen verder uitbouwen en uitbreiden, bijvoorbeeld de samenwerking met Reforest'Action in Frankrijk. Dat samenwerkingsverband heeft de voorbije jaar al tot de volgende resultaten geleid:

- 4.000 bomen geplant
- 12.000 schuilplaatsen voor dieren gecreëerd
- 16.000 maanden zuurstof gegenereerd

De projecten van Reforest'Action voldoen aan het Franse "Label Bas Carbone". Dit label, dat in 2019 werd ingevoerd om de klimaatdoelstellingen van de nationale strategie voor koolstofvermindering te bereiken, vormt het eerste referentiekader voor vrijwillige klimaatcertificering in Frankrijk. (Het omvat ook de certificering door een onafhankelijke internationale certificeringsautoriteit.)

In België en Luxemburg zal Immobel verder blijven analyseren of percelen in zijn portefeuille kunnen worden ingezet voor CO₂-compensatieprojecten. Immobel zal ook in 2023 deelnemen aan lokale initiatieven zoals het planten van bossen door bedrijven. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor het milieu 4. Leiderschap op milieugebied

Leiderschap op milieugebied: doelstelling en rapportering

Certificeringen

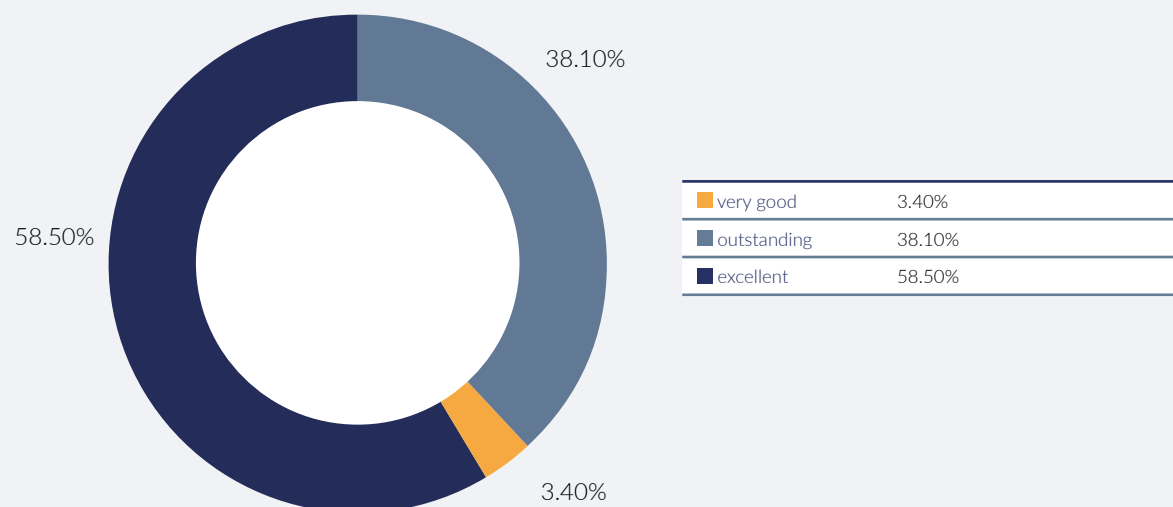
Voor (her)ontwikkelingsprojecten wil Immobel dat zijn gebouwen op milieuvlak beter scoren dan de wettelijke vereisten. Al de (her)ontwikkelingsprojecten voor kantoren zijn daarom gecertificeerd door erkende referentiekaders (BREEAM, HQE, DGNB, WELL). Alle lopende kantoorontwikkelingen streven op zijn minst een BREEAM Excellent-certificering na. Tegen 2025 moeten alle gebouwen een BREEAM Outstanding-certificering verkrijgen.

Al onze kantoorprojecten (ontwerp – vergunning – bouw) lopen momenteel het proces voor een **BREEAM-certificering** door:

Science Based Targets

Immobel zal aantonen hoe zijn 'net zero' doelstellingen compatibel zijn met het Verdrag van Parijs en het streefdoel van 1,5 °C dankzij de toepassing van het **Science Based Targets initiative (SBTi)**. Dit biedt ons een duidelijk gedefinieerd traject naar toekomstbestendige groei, door te bepalen met hoeveel en hoe snel we onze broeikasgasemissies moeten verminderen. De bepaling van een Science Based Target doelstelling op wetenschappelijke basis is een van de meest bekende, internationaal erkende methodes om ambitie te tonen en een onderscheid te maken tussen greenwashing en echte, effectieve klimaatacties. Immobels 'net zero' doelstellingen, waaronder de emissies van scope 1 en 2 gelinkt ►

Verdeling gebaseerd op de oppervlakte van de projecten



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

- Embodied carbon
- Operational carbon
- Biodiversiteit
- Milieubewust leiderschap

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

aan de onderneming, zullen in 2023 worden geïntroduceerd bij het SBTi en de bedoeling is dat ze tegen 2025 gevalideerd zijn.

In 2022 heeft Immobel zijn berekeningen voltooid voor de baseline van de **scope 1- en 2-emissies gekoppeld aan de onderneming**. Hoewel de **emissies van scope 1 en 2** gekoppeld aan de bedrijfsactiva zelfs niet 1% van de algemene koolstofemissies vertegenwoordigen, acht Immobel het essentieel dat er ambitieuze doelstellingen worden vastgesteld voor deze scope, om het goede voorbeeld te geven en alle werknemers te betrekken bij de algemene inspanningen om de broeikasgasemissies te verminderen.

Immobel heeft de berekeningen van zijn eigen koolstofemissies voltooid. Daarbij heeft het rekening gehouden met het **energieverbruik** van de gebouwen die Immobel bezet, en met de **zakenreizen** en **pendelgewoontes** van het Immobel-personeel.

De verhuis naar het Multi-gebouw – het nieuwe hoofdkwartier van Immobel – heeft al gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de koolstofemissies, aangezien het het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw in bedrijf is, dankzij een combinatie van warmtepompen, zonnepanelen en een groen elektriciteitscontract: 100% van het verbruik is gedekt door hernieuwbare-energiecontracten. Het gebouw is ook BREEAM In-Use-gecertificeerd met een Excellent-score.

Transparantie inzake klimaatdoelstellingen

Ons doel is de volledige openheid met betrekking tot de implementatie van onze klimaatstrategie in de onderneming en transparantie over het bereiken van de doelstellingen. Immobel verbindt er zich daarom publiekelijk toe zijn vorderingen qua broeikasgasemissies ten opzichte van de doelstellingen jaarlijks bekend te maken.

PERIMETER VAN DE KOOLSTOFBALANS



Leven op kantoor

Scopes 1/2/3

BESCHRIJVING

Emissies in verband met activiteiten van het leven op kantoor bij Immobel

PERIMETER

Hoofdzetel en filialen

EMISSIONEN

- **Energie** verbruikt in de lokalen
- **Woon-werkverkeer**
- **Professionele verplaatsingen**
- **Aankopen** van goederen en diensten
- **Afval**
- **Activa** (IT-materiaal enz.)

INDICATOREN

Totaal 580 ton CO₂

Immobel verbindt zich ertoe tegen 2025 over een volledige CO₂-documentatie te beschikken. Dat betekent dat alle ontwikkelingsprojecten verslag moeten uitbrengen over embodied en operationele carbon (scope 3-emissies) door de systematische toepassing van Lifecycle Assessment-studies. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers

- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving



In de sector



Voor de gemeenschap

LEAD BY EXAMPLE

voor onze medewerkers

Huidige doelstelling

2025

2030

Diversiteit en gelijkheid op alle niveaus binnen het bedrijf

Onze ambities formaliseren in een D&I-beleid gebaseerd op 'zero-inequality' (gelijke beloning - gelijke kansen), eerlijk en inclusief HR-beleid, divers en inclusief personeelsbestand (gender, ras/ethniciteit, mensen met een handicap)

40% diversiteit op het niveau van gender en ethniciteit/ras op alle managementniveaus: Managementteam, Uitvoerend Comité en Raad van Bestuur

Een toonaangevende rol in de sector spelen op het vlak van D&I door gemeenschapsinitiatieven te nemen of te ondersteunen, bij ecosystemen/netwerken aan te sluiten of externe erkenning te krijgen voor onze inspanningen op het gebied van gelijkheid en inclusie.

Een gezonde werkomgeving stimuleren

Ontwikkeling en persoonlijke groei: 75% van de werknemers heeft een individueel ontwikkelingsplan ('Immobel Academy')

- Minstens 50 uur opleiding per werknemer
- Tevredenheidsenquête bij de werknemers:
 - deelname tot > 80%
 - score tot > 80%

- **Ontwikkeling en persoonlijke groei:** 95% van de werknemers heeft een individueel ontwikkelingsplan ('Immobel Academy')
- Tevredenheidsenquête bij de werknemers:
 - deelname tot > 90%
 - score tot > 85%

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers

- **Diversiteit en gelijkheid**
- Gezonde werkomgeving



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor onze medewerkers 1. Diversiteit en gelijkheid

Belang van het thema

De business case voor diversiteit en inclusie zijn sterker dan ooit - organisaties presteren het best als ze uiteenlopende talenten in dienst hebben. Maar diversiteit kan pas haar volle potentieel benutten als ze wordt aanzien als een strategische, bedrijfskritische prioriteit die door het management van een organisatie wordt ondersteund en overal wordt geïntegreerd.

Doelstellingen en rapportering

Op **groepsniveau**, waar mensen ons belangrijkste activa vormen, hebben we 4 KPI's gedefinieerd:

- **Gelijkheid:** een 'zero-inequality' met 100% gelijke beloning en geen discriminatie op basis van gender, leeftijd, seksuele geaardheid, religie of filosofische overtuiging, ... We willen een cultuur van algemene gelijkheid bevorderen waarin elke werknemer zijn talenten binnen het bedrijf kan ontplooiën, ongeacht zijn/haar startpositie.
- 40% diversiteit op het vlak van gender en etniciteit/ras op alle managementniveaus. Hieronder vindt u een actueel overzicht van de samenstellingen van de management comités op basis van het gender:

Niveau	Man	Vrouw	Vrouw %
Raad van Bestuur	4	3	43%
Uitvoerend Comité	5	1	20%
Lokale managementteams	22	13	37%
Alle medewerkers	142	120	46%



- **Divers en inclusief personeelsbestand:** initiatieven ontwikkelen om de diversiteit van ons personeelsbestand te vergroten, met een specifieke focus om meer medewerkers met een handicap te verwelkomen.
- **Leider in de gemeenschap:** een toonaangevende rol in de sector spelen op het vlak van D&I door gemeenschapsinitiatieven te nemen of te ondersteunen, bij ecosystemen/netwerken aan te sluiten of externe erkenning krijgen voor onze inspanningen op het gebied van gelijkheid en inclusie. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers

- **Diversiteit en gelijkheid**
- Gezonde werkomgeving



In de sector



Voor de gemeenschap

De verbintenissen van Immobil tegenover zijn medewerkers

Immobil erkent zijn getalenteerde en gevarieerde personeelsbestand als een belangrijk concurrentievoordeel in de vastgoedsector. Het succes van een bedrijf wordt bepaald door de kwaliteit en de vaardigheden van alle medewerkers. Immobil erkent dat iedereen zijn eigen ervaring en capaciteiten meebrengt in zijn vakgebied. Deze diversiteit is een essentieel element om succesvol te zijn op alle niveaus van de onderneming. Diversiteit wordt binnen Immobil erkend als een zakelijk belang, dat leidt tot betere algemene prestaties en tot kwalitatief hoogstaande producten, diensten en zakelijke beslissingen. Immobil streeft ernaar om een ondersteunende omgeving te creëren waarin iedereen zich ten volle kan ontplooiën, ongeacht zijn of haar verschillen. Immobil streeft ernaar om de beste werknemers en medewerkers in hun eigen vakgebied aan te stellen, zodat ze zo goed mogelijk werken. Immobil vindt het belangrijk om de diversiteit van onze klanten en markten te weerspiegelen in haar personeelsbestand. Die diversiteit omvat verschillen in gender, taal, etniciteit, leeftijd, seksuele geaardheid, religie, sociaal-economische status, ervaring en opleiding. Immobil biedt gelijke kansen aan personen, ongeacht hun achtergrond, bij de aanwerving, het behoud en het talentbeheer in het algemeen. De diversiteit van de teams in al haar aspecten is een bron van innovatie, groei en welvaart.

Immobil verbindt zich ertoe om:

- gelijkheid, diversiteit en inclusie op de werkvloer aan te moedigen;
- een werkomgeving te creëren waar geen plaats is voor pesten, intimidatie, represailles en onwettige discriminatie, waar de waardigheid en het respect voor iedereen wordt bevorderd en waar individuele verschillen en de bijdragen van alle personeelsleden worden erkend en gewaardeerd. Deze verbintenis omvat de opleiding van managers en alle andere werknemers en mede-

werkers over hun rechten en verantwoordelijkheden in het kader van het beleid inzake gelijkheid, diversiteit en inclusie.

- Immobil beschouwt de ontwikkeling van zijn personeel als een prioriteit. Het bedrijf zorgt voor de motivatie en de betrokkenheid van zijn personeel en ziet erop toe dat zij steeds over de nodige vaardigheden beschikken om hun opdrachten tot een goed einde te brengen. Met andere woorden, de HR-ambitie van Immobil weerspiegelt zijn beloften: het verbeteren en ontwikkelen van het menselijk kapitaal van de Groep, rijk aan diversiteit, kansen creëren voor iedereen en bouwen aan de toekomst van haar medewerkers.

De verbintenissen van Immobil in de praktijk

Medewerkers zijn essentieel voor ons succes en wij streven er dan ook naar om getalenteerde, diverse en multiculturele arbeidskrachten aan te trekken, te ontwikkelen en te bevorderen. Het engagement van Immobil op het vlak van diversiteit en inclusie komt tot uiting in haar verschillende praktijken:

Aanwerving:

Vacatures worden beschreven met duidelijke criteria en verwachtingen en op een transparante arbeidsmarkt (intern en extern) aangeboden. Het aanwervingsproces staat open voor diversiteit en houdt geen rekening met selectiecriteria die direct of indirect verband houden met leeftijd, seksuele geaardheid, genderidentiteit, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, religieuze of filosofische overtuiging, politieke overtuiging, vakbondsovertuiging, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschappen, sociale afkomst of enig ander discriminerend kenmerk.

Bij de aanwerving worden kennis, ervaring en vaardigheden van de kandidaten getoetst aan de objectieve vereisten. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers

- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving



In de sector



Voor de gemeenschap

Continu leren en ontwikkeling:

Alle medewerkers kunnen gebruikmaken van leermogelijkheden. Informatie over individuele opleidingsbehoeften wordt verzameld tijdens het halfjaarlijkse en jaarlijkse evaluatiegesprek en het hele jaar door worden reflecties over loopbaanontwikkeling georganiseerd. Immobel stimuleert ook kennisuitwisseling tussen afdelingen en landen door middel van initiatieven zoals 'lunch & learn'-sessies.

Beloning van prestaties

De naleving van het door Immobel goedgekeurde bezoldigingsbeleid (zie jaarverslag) vormt de basis voor een niet-discriminerende benadering van de beloning van al onze medewerkers. Wij zorgen ervoor dat de methoden en processen voor prestatiebeoordeling consequent worden toegepast. ■



Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers

- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving



In de sector



Voor de gemeenschap

Voor onze medewerkers 2. Gezonde werkomgeving

Belang van het thema

Onze werknemers zijn onze meest gewaardeerde activa. We beschouwen een divers, veerkrachtig personeelsbestand als essentieel voor de kracht van onze activiteiten en we investeren in de ondersteuning van onze medewerkers in elke fase van hun loopbaan bij ons.

Aangezien welzijn een centrale pijler is van de hedendaagse arbeidswereld, onderneemt Immobel ook een aantal acties om het fysieke welzijn te bevorderen, in aangename, ergonomische, goed uitgeruste en veilige omgevingen.



De fundamente

We willen opleidingen aanbieden om basisvaardigheden te ontwikkelen. Bv.: niet alleen talen, doeltreffend gebruik van Microsoft-tools en presentatievaardigheden, maar ook thema's rond welzijn ...



De leider in mij

Specifieke programma's over toekomstbestendig leiderschap. Participatief leiderschap. Open en continue feedback enz.



Onze experts/ Specifieke vastgoedthema's

Onze interne experts delen kennis over specifieke onderwerpen. We nodigen regelmatig externe sprekers uit om hetzelfde te doen.

Doelstellingen en rapportering

Leren en ontwikkeling: de Immobel Academy

Investeren in permanente opleiding en ontwikkeling van onze teams draagt niet alleen bij aan hun eigen ontwikkeling, maar ook aan de ontwikkeling van Immobel als geheel. Door onze teams leer- en ontwikkelingsactiviteiten aan te bieden, stellen we de onderneming in staat haar bedrijfsdoelstellingen te bereiken en kunnen onze mensen voortdurend professioneel groeien en zich voorbereiden op de toekomst.

Opleiding en persoonlijke ontwikkeling spelen een strategische rol in de onderneming. Wij geloven dat leren en ontwikkeling **bijdraagt aan onze capaciteit om nieuwe talenten aan te trekken en bestaande talenten te behouden.**

Via de **Immobel Academy**¹ willen we een aantrekkelijk en kwalitatief aanbod van opleidingen en leerervaringen aanbieden, toegankelijk voor alle teams zodat iedereen kan groeien in zijn huidige rol of kan evolueren in zijn potentiële carrièrepad.

Via de Academy willen we opleidingen aanbieden die aansluiten op de leerdoelstellingen (Awareness - Knowledge - Skilled - experts) en we doen dit rond drie domeinen:

¹ De Immobel Academy is het belangrijkste instrument en proces waarmee individuele ontwikkelingsplannen kunnen worden opgeslagen en beheerd.

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers

- Diversiteit en gelijkheid
- Gezonde werkomgeving



In de sector

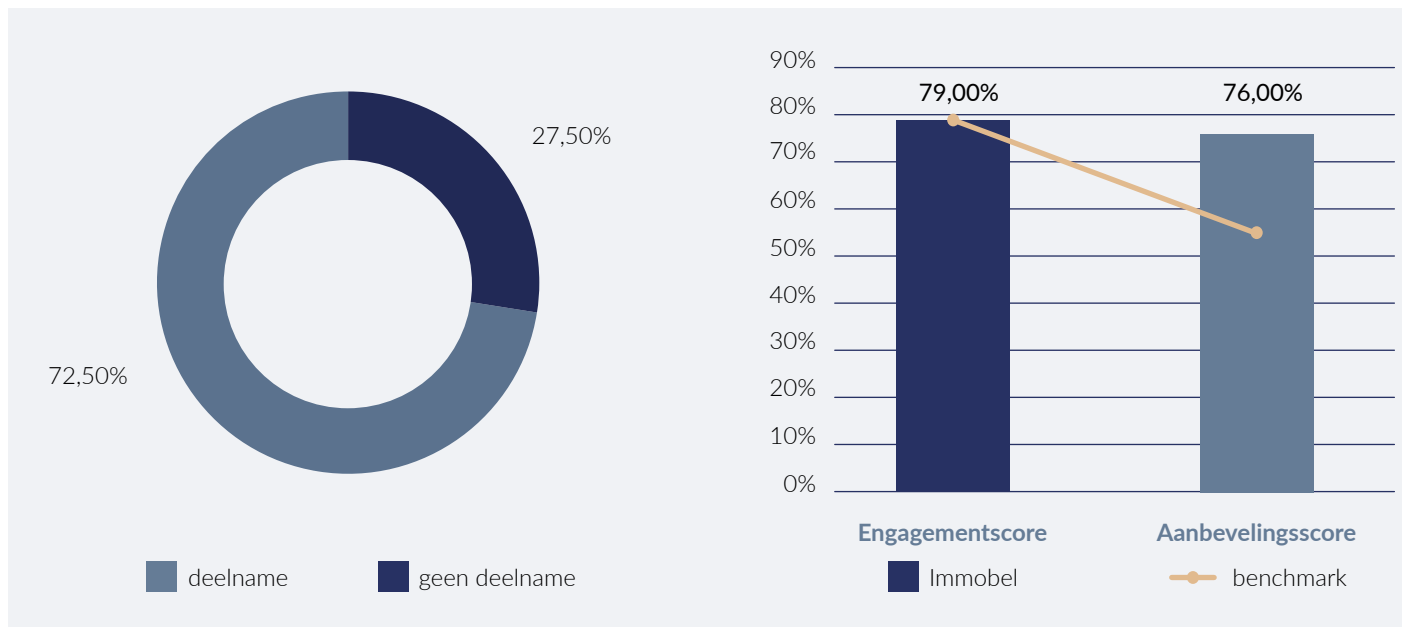


Voor de gemeenschap

Welzijn / Veiligheid en beveiliging / Engagementsenquête

In 2022 werd een engagementsenquête gelanceerd bij **Immobel Belgium en het hoofdkantoor van Immobel**.

De enquête focuste op welzijn en leven op het werk en bracht ons zeer nuttige inzichten bij.



Het engagement van medewerkers is de sterkte van de mentale en emotionele band die medewerkers voelen met het werk dat ze doen, hun teams en hun organisatie.

Er werd een **algemene engagementscore** van 79% behaald, wat perfect overeenstemt met de benchmark.

De Promoter Score wordt gebruikt om trouw en engagement te meten. We vragen onze medewerkers daarbij of ze Immobel aan een vriend of een familielid zouden aanbevelen. In 2022 **bedroeg de Promoter Score (of de aanbevelingsscore) 76%**. Dit resultaat ligt ruimschoots boven de benchmark van 55%.

De ambities van Immobel hebben geen negatieve invloed op de ervaren werkdruk (9/100, benchmark = 31/100) of de interferentie tussen werk en privéleven (20/100, benchmark = 19/100). De medewerkers lijken op dit vlak een goed evenwicht te hebben gevonden; iets wat zeer belangrijk is voor het (mentale) welzijn. Immobel wil deze scores de komende jaren geleidelijk verbeteren.

De verhuis naar het nieuwe hoofdkantoor in 2022 ging gepaard met een focus op gezondheid en welzijn van de werknemers door dagelijks gezonde voeding te voorzien (zoals fruitmanden en verse soep) en initiatieven zoals yogasessies. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

- Positief leiderschap



Voor de gemeenschap

LEAD BY EXAMPLE

In de sector

	Huidige doelstelling	2025	2030
Positief leiderschap: duurzaamheid bevorderen doorheen de waardeketen en op sectorniveau	Lancering van due diligence voor de waardeketen	• Volledige alignering met CSRD vereisten • Leiderschap op milieugebied: GRESB-rating van 4 sterren (top 40%) • Verantwoord aankoopbeleid geïntegreerd in alle contracten met leveranciers	• 100% van de opgeleverde projecten zijn gealigneerd met taxonomie

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

• Positief leiderschap



Voor de gemeenschap

Belang van het onderwerp

De antwoorden op de uitdagingen in dit verslag kunnen alleen een structurele impact hebben als we samenwerken op sectorniveau. Het is daarom belangrijk dat we deelnemen aan verschillende initiatieven op sectorniveau rond onze impact op sociaal of ecologisch niveau en dat we samenwerken met alle stakeholders in de toeleveringsketen en overeenstemming vinden over deze ontwerpen.

Tegelijk stellen we een enorm aantal globale (milieu)normen vast in het vastgoed domein. Een dergelijke grote hoeveelheid aan normen leidt tot uiteenlopende interpretaties en dus uiteindelijk ook tot greenwashing. Een gemeenschappelijke taal zoals de taxonomie-classificatie zal cruciaal zijn om alle stakeholders op dezelfde lijn te krijgen en gestandaardiseerde en transparante data te verkrijgen.

CSRD – Corporate Sustainability Reporting Directive (Richtlijn duurzaamheidsrapportage door ondernemingen)

De niet-financiële rapportering is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Met de implementatie van de nieuwe EU-richtlijnen in verband met niet-financiële rapportering, zal de hoeveelheid bedrijven die moeten rapporteren over hun ESG-aspecten toenemen.

Meer bepaald zal Immobel naar verwachting onder de scope van de komende richtlijn inzake duurzaamheidsrapportage door ondernemingen (CSRD) vallen. Hoewel de precieze CSRD-vereisten nog onduidelijk zijn, werden de voornaamste elementen vastge-

steld en de eerste stappen worden nu al genomen om te kunnen voldoen aan de toekomstige CSRD-rapporteringsvereisten.

Zoals het er nu voorstaat met het huidige ontwerp van de Europese Commissie voor de CSRD, zal deze wetgeving voor Immobel van kracht worden worden in het boekjaar 2025 (publicatie van verslag in 2026).

We zullen onze huidige duurzaamheidsinspanningen moeten verhogen om te voldoen aan de aankomende CSRD-vereisten; los van de naleving van de vereisten is het echter ook de bedoeling om waar mogelijk impact te hebben en te bestendigen dankzij ons duurzaamheidsstraject.

Een eerste stap in dit traject voor Immobel bestond om de hiaten te bepalen tussen de huidige stand van zaken en datgene wat verplicht zal zijn op basis van de voorgestelde CSRD-wetgeving. Bovendien werd een realistische high-level roadmap met acties en initiatieven op basis van deze evaluatie opgesteld.

Dit heeft geleid tot een actieplan, gestructureerd in duidelijke en heldere initiatieven die allemaal werden opgenomen in een roadmap tot 2025.

De roadmap zal Immobel in staat stellen in orde te zijn tegen het boekjaar 2024, om een eerste “proefrapportering” mogelijk te maken in 2025 en een evaluatie uit te voeren op grond van deze informatie. Deze “assurance readiness assessment” zal Immobel helpen om eventuele problemen op te lossen en de onderneming voorbereiden om tegen het boekjaar 2025 (rapportering in 2026) volledig aan alle vereisten te voldoen. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

• Positief leiderschap



Voor de gemeenschap

Metingen, benchmarks en rapportering

De ESG-rapportering wordt een steeds belangrijker deel van onze business. Immobel stemt zijn KPI's af op de European Sustainability Reporting Standards (ESRS) die de norm zullen vormen die binnen de CSRD moet worden nageleefd. Bovendien heeft Immobel voor het tweede jaar op rij deelgenomen aan de **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)** en daarbij een **score van 79%** behaald, een verbetering met 6 procentpunten in vergelijking met onze eerste deelname. Dit past ook in onze ambitie om tegen 2025 tot de top 40% van de deelnemers te behoren.

Dergelijke rapporteringskaders hebben ons ertoe aangezet meer strategisch en aansprakelijk te zijn op het vlak van ESG en onze aanpak voor het verzamelen van data te verfijnen, voor een efficiëntere, transparantere openbaarmaking.

Initiatieven op sectorniveau

Al van bij het begin heeft Immobel een actieve rol gespeeld in sector-initiatieven zoals het **Urban Land Institute (ULI)**. In 2022 hebben we een actieve rol gespeeld in het delen van kennis in verschillende ULI-productraden en we hebben bijgedragen en steun geleverd aan specifieke programma's zoals C-Change. C-Change werd eind 2021 door een groep grote vastgoedactoren opgericht met één gemeenschappelijk doel: focussen op samenwerking zodat de hele sector toegang kan krijgen tot praktische oplossingen en opleidingen voor decarbonisatie. Als stichtende partner is Immobel ervan overtuigd dat de sector nood heeft aan een gemeenschappelijke taal, gemeenschappelijke instrumenten en toegang tot kennis om het traject naar decarbonisatie te versnellen.



In het hoofdstuk over het mobiliseren van de stakeholders worden andere initiatieven of engagementen op sectorniveau vermeld.

Dialoog met de stakeholders

Door een constante en proactieve dialoog te voeren met de stakeholders kan de onderneming ervoor zorgen dat ze zich blijft aanpassen aan hun verwachtingen en aan een maatschappij in permanente verandering. In het onderstaande overzicht wordt het type dialoog met zowel de interne als externe stakeholders verduidelijkt. ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

• **Positief leiderschap**



Voor de gemeenschap

Interne stakeholders

Voor de werknemers

Immobel is een onderneming die iedereen de mogelijkheid biedt om over zijn of haar job na te denken en er zin aan te geven, om in een zorgzame professionele omgeving te werken in evenwicht met het privéleven.

Personeel

- Interne communicatie: intranet
- Workshops over bv. ESG-bewustzijn en co-creatiesessies
- Opleidingen
- Werknemersenquête
- Jaarlijkse evaluaties
- Team events
- IT-tools voor samenwerking (Teams, SharePoint)
- Onboardingproces voor nieuwe medewerkers
- Lunch & meet together – interne nieuwsbrieven (Flash news en “Hello Immobel”)

Raad van bestuur – Directiecomité

Het Directiecomité stelt de Raad van bestuur een beleid voor rond maatschappelijk verantwoord ondernemen (ESG), om te verzekeren dat er bij de activiteiten rekening wordt gehouden met ecologische, sociale, economische en ethische kwesties.

Externe stakeholders

Voor de gebruikers

Immobel ontwerpt vastgoedprogramma's om de gezondheid van de bewoners te bewaren, een gezondere en duurzamere levensstijl mogelijk te maken en om meer interactie met de wijk te doen ontstaan.

Voor zakelijke klanten

Immobel biedt eigendommen aan in levendige wijken, die bijdragen tot een moderne merkpositionering en die de organisaties helpen om voeling te hebben met de samenleving.

Klanten

- Regelmatige tevredenheidsenquêtes
- Verwelkomingspakket bij voorlopige oplevering
- Maandelijkse nieuwsbrieven voor follow-up
- Processen voor geautomatiseerde marketing (Hubspot)
- Adviseur residentiële projecten (begeleiding van de klant) – SPOC: ontmoetingen met een adviseur om de afwerking te personaliseren
- Digitale verkoopovereenkomst
- Digitale follow-up via software voor de klant
- Proces voor behandeling van klachten beheerd door specifiek departement voor zorg na verkoop
- People for Excellence-programma: een doorlopend verbeteringsprogramma (lean methodologie) in ons team voor klantenbegeleiding om de klanttevredenheid, de betrokkenheid van de werknemers en de efficiëntie te verhogen
- Specifieke klantenshowrooms in België en Luxemburg – opleveringskits (overhandiging aan eindgebruiker)

Voor investeerders

Immobel bouwt sobere en aantrekkelijke gebouwen die waarde creëren door hun ligging en die zijn ontworpen om zich te kunnen aanpassen aan de evoluerende levenswijzen en die tevens maximaal gebruikt worden. ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

• Positief leiderschap



Voor de gemeenschap



Financiële gemeenschap: investeerders, individuele en institutionele aandeelhouders, banken en verzekeringsmaatschappijen

- Brieven aan de aandeelhouders
- Persberichten en financiële verslagen
- Informatie op de website en op sociale media
- Conferenties/roadshows
- Identificatie en dialoog met aandeelhouders
- Rechtstreekse dialoog
- Capital Markets Day in 2022
- Jaarlijkse aandeelhoudersvergadering

Voor plaatselijke overheden

Immobel ontwikkelt projecten die bijdragen aan de engagementen van de stad. Wij dragen bij aan ecologische en maatschappelijke transitie die rekening houden met de behoeften van de buurt.

Overheidsinstanties

- Ondertekening van het handvest om tijdelijk gebruik te bevorderen in Parijs.
- Actieve deelname aan initiatieven om maatschappelijke en ecologische transitie te stimuleren, zoals het RENOLAB-ecosysteem dat is opgericht ter bevordering van circulaire projecten.

Voor leveranciers

Immobel zet zich in voor de ondersteuning van zijn leveranciers en volgt hen op inzake ESG doelstellingen.

Partners en leveranciers: architecten, aannemers, industriële partners, start-ups enz.

- Handvest voor lokale en duurzame aankopen.
- Continue dialoog tussen de ontwikkelings- en technische teams van Immobel en de leveranciers over het projectontwerp en duurzaamheidscertificeringen, via ontwerpvergaderingen, bezoeken ter plaatse enz.
- Partnerschappen met andere ontwikkelaars in een gezamenlijke aanpak voor acquisities en ontwikkelingen (bv. partnerschappen met Whitewood, Triple Living, Besix) ►

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector

• **Positief leiderschap**



Voor de gemeenschap

Voor de lokale gemeenschappen

Om bij te dragen aan de sociale en economische diversificatie van de wijken waarin we actief zijn, doet Immobel een beroep op een ecosysteem van lokale actoren. We trachten hun kennis te integreren in ons project om zo maatschappelijke impact te creëren. De gebouwen van Immobel hebben een positieve invloed op de gemeenschap en de lokale economie, en bieden onderdak aan initiatieven van plaatselijke verenigingen en particulieren.

Verenigingen, uitwisselingsplatformen, ngo's, plaatselijke gemeenschappen, wijken

- Eén-op-één dialoog, workshops en informatiesessies met de wijken vóór en tijdens de (her)ontwikkeling (interne IMPULSE co-creatiemethodologie)
- Samenwerkingsverbanden met lokale verenigingen, bijvoorbeeld een project rond straat art voor de NOVA-ontwikkeling in Luxemburg

Publiek-private partnerschappen:

Actief lid van een aantal publiek-private partnerschappen als engagement om de wijken waarin wij actief zijn opnieuw te doordenken:

- Co-creatietraject met andere ontwikkelaars en de Stad Brussel voor een nieuwe invulling van de benedenverdiepingen en openbare ruimtes in en rond onze ontwikkelingen in Brussel-centrum ("rez-de-ville")
- Lid van de vereniging Up4North die de Brusselse Noordwijk moet heruitvinden
- Lid van de vereniging Biestebroek voor de uitwerking van prototypes voor de nieuwe Biestebroekwijk in Brussel
- Lid van het Fonds Europese Wijk

Verenigingen, ngo's

- Partner van Reforest'Action in Frankrijk
- Oprichter en sponsor van het Immobel Engagement Fund (beheerd door de Koning Boudewijnstichting)
- Sponsor van de Fondation Pallatio (Frankrijk)

Academische sector

De Managing Director van Immobel België is gastdocent in de opleiding Master in Real Estate aan de Université Saint-Louis in Brussel.

Voor onze sector:

Immobel draagt bij tot de vooruitgang van de vastgoedsector en zijn vermogen om het hoofd te bieden aan de grote maatschappelijke en milieu-uitdagingen van de komende jaren (dialoog met de sector).

Verenigingen

- Madaster Max: partner voor de lancering van het Madaster-platform in België
- Voorzitterschap en actief lid van het Urban Land Institute (productraden, decarbonisatieprogramma enz.)
- Verschillende medewerkers zijn lid van Young ULI
- Lid van en samenwerking met Proptech Lab (Belux)
- Dialoog met de European Public Real Estate Association (EPRA)
- Actief lid van verschillende beroepskringen: Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS en YUB)
- Lid van Belgian Investor Relations Association (BIRA)
- Partner van het Pavillon de l'Arsenal (Frankrijk), dat actoren uit het stedelijke en architectuurmilieu, projectontwikkelaars en openbare en privéaannemers groepeerd en verenigt
- Lid van LuxReal in Luxembourg ■

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

• Immobel Engagement Fund

LEAD BY EXAMPLE

Voor de gemeenschap

	Huidige doelstelling	2025	2030
Immobel Engagement Fund	• Steunt non-profitorganisaties in de domeinen van sociale inclusie, gezondheid en cultuur tot 1% van de jaarlijkse netto-winst	• Alle werknemers doen één dag vrijwilligerswerk per jaar bij een sociaal initiatief	• Uitwerken van een Europese dimensie voor de strategie inzake ondersteuning aan non-profits

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

• Immobil Engagement Fund

Belang van het onderwerp

Naast zijn ontwikkelingsprojecten wil Immobil als groep ook werk maken van zijn **maatschappelijk engagement en een positieve impact op de gemeenschap**. In dat opzicht is het **Immobil Engagement Fund** al vele jaren actief als liefdadigheidspijler van Immobil.

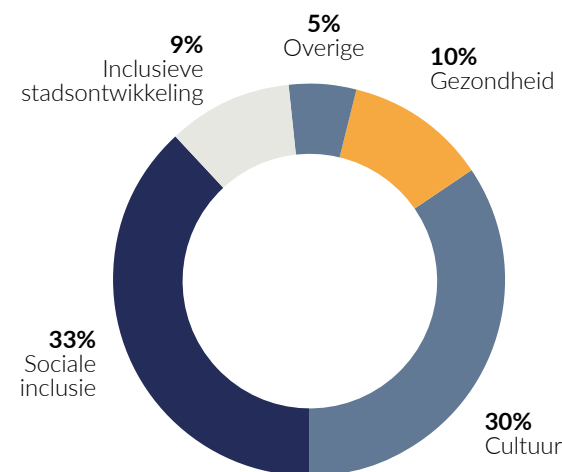
Rapportering

Het Immobil Engagement Fund heeft een dubbele doelstelling:

- aan de ene kant, ondersteuning geven aan verenigingen om die te helpen hun activiteiten met een maatschappelijk doel uit te voeren;
- aan de andere kant, het personeel van Immobil inzetten voor solidariteitsacties en de doelstellingen in verband met maatschappelijk verantwoordelijk ondernemen van Immobil ondersteunen.

Een Raad bestaande uit interne en externe leden selecteert regelmatig **initiatieven in de domeinen van sociale inclusie, cultuur, gezondheid en inclusieve stadsontwikkeling** die door Immobil gesteund zullen worden.

Voor de sociale inclusie heeft Immobil ervoor gekozen samen te werken met de **Koning Boudewijnstichting** voor het beheer van de selectie en follow-up van de geselecteerde verenigingen of initiatieven.



Onder meer de volgende initiatieven werden in 2022 gesteund:

- **TADA (TOEKOMSTATELIERDE L'AVENIR)**: een netwerk met burgers, verenigingen en bedrijven voor de integratie en emancipatie van sociaal kwetsbare Brusselse jongeren en hun entourage.
- **CALAME ASBL**: een vereniging die jongeren ondersteunt in hun studies.
- **YOUTH START**: opleidingsmogelijkheden voor jongeren.
- **VUB KINDERUNIVERSITEIT**: jongeren in contact brengen met wetenschap.
- **SCHOLA ULB**: jongeren in moeilijkheden steunen om te vermijden dat ze afhaken van school.
- **OPENING THE FUTURE**: een gezondheidsprogramma van de KU Leuven dat onderzoek doet naar kanker en neurodegeneratieve ziekten.

Create healthy places



Voor onze eindgebruikers



Voor de buurten



Voor het milieu

Lead by example



Voor de medewerkers



In de sector



Voor de gemeenschap

• Immobel Engagement Fund

Het Immobel Engagement Fund spoort het team ook aan om tijd te besteden aan acties die door de onderneming gesteund worden. Om meer bewustzijn te creëren worden verschillende van de gesteunde verenigingen ook uitgenodigd voor **Lunch and learn-sessies**, zodat ze aan onze medewerkers kunnen uitleggen welke impact ze hebben op de maatschappij dankzij de steun van Immobel.

Een aantal solidariteitsacties van 2022:

- Onze interieurontwerpers hadden een ontmoeting met de kinderen bij de non-profitorganisatie ToekomstATELIERdelAvenir (TADA). Ze hebben via verschillende workshops die ze hadden voorbereid hun kennis met hen gedeeld.
- Werknemers van Immobel hebben ook actief meegedaan aan solidariteitsacties ten voordele van Arc-en-Ciel (geschenken voor kansarme kinderen) en de Operatie Shoe-Box van Les Samaritains (kerstboxen voor daklozen).
- Dankzij individuele donaties van zijn werknemers en via het Immobel Engagement Fund heeft Immobel 100.000 euro gedoneerd aan Ukraine Support voor medische opleidingen en steun aan lokale ngo's.
- Een schenking aan "Fondatioun Kribskrank Kanner" (Luxemburg) die dagelijks ondersteuning biedt aan gezinnen van kinderen met kanker en zeldzame levensbedreigende ziekten.
- Immobel is ook al vele jaren sponsor van de Immorun. Dat is niet alleen een sportief en een teambuildingevenement, maar ook een fondsenwerving voor de vereniging @SPORT2BE, die kansarme kinderen helpt om aan sport te doen.
- Schenking van kantoormateriaal aan scholen en verenigingen naar aanleiding van onze interne verhuis naar het nieuwe hoofdkwartier.

Lessen op zaterdag met onze interieurontwerpers voor kinderen van het TADA-programma.



Teambuildingevenement tijdens de actie om kleine bouwmaterialen weg te geven bij Oxy.



Lunch-and-learn-sessie door TADA voor werknemers van Immobel.

- Onze werknemers hebben ook blijk gegeven van hun solidariteit in het kader van van onze ontwikkelingsprojecten. Voor de aanvang van de renovatiewerkzaamheden voor het Oxy-project in Brussel hebben werknemers van Immobel en Whitewood geholpen bij het weggeven van grote hoeveelheden materialen aan particulieren en verenigingen. ■

IV. ESG RISKS

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Risico van klimaatverandering				
	TRANSITIE – het niet halen van onze CO₂-reductiedoelstelling leidt tot, reputatieschade en commerciële gevolgen FYSIEK – het niet beperken van de fysieke gevolgen voor de activa van Immobel			
Milieuvoorschriften (wettelijk transitierisico)	De regelgeving in alle Europese landen schrijft voor dat gebouwen ten minste een bepaalde energieprestatienorm moeten halen. Sommige landen hebben ook doelstellingen vastgesteld met betrekking tot materiaalgebruik en klimaataanpassing	- Alle renovaties en nieuwbouw zullen volledig in overeenstemming zijn met de eisen van de EU-taxonomie - Immobel heeft een gap-analyse uitgevoerd met betrekking tot de CSRD. Er is een driejarig actieplan opgesteld om tegen 2024 100% conformiteit te garanderen - Duurzaamheidscertificaten van gebouwen	- Energie-intensiteit - Hernieuwbare elektriciteit - EPC ratings - Operationele carbon - Embodied carbon voor nieuwe ontwikkelingen - Hergebruik van materialen	Kapitaaluitgaven in verband met renovatie, inclusief verbetering van de energie-efficiëntie, maken deel uit van het financieel plan van een project
Toegang tot kapitaal	Beleggers hanteren steeds meer duurzaamheidsargumenten bij de keuze van een belegging. Bedrijven die geen sterke prestaties en/of vooruitgang op dit gebied laten zien, riskeren een geringere toegang tot kapitaal alsook hogere kapitaalkosten	Om onze toegang tot kapitaal te verzekeren, heeft Immobel een Green Financing Framework (GFF) opgesteld. Het GFF bepaalt de criteria voor de toewijzing van de opbrengsten van groene financieringsinstrumenten	Criteria vastgelegd in het Green Financing Framework van Immobel: - Nieuwe aankopen, bouw van nieuwe gebouwen (meestal kantoren en ontwikkelingen voor gemengd gebruik) die één van de volgende classificaties hebben gekregen of zullen krijgen: *BREEAM, HQE of gelijkwaardig: minimaal "Excellent" - Voor activa waarvoor geen officiële classificatienorm geldt (meestal woonprojecten), moeten de in aanmerking komende projecten een hoog niveau van energie-efficiëntie bereiken met een maximale Primaire Energievraag ("PED") van VOOR BELGIË, LUXEMBURG, EN SPANJE: 100 kWh/m²/jaar, DUITSLAND: tot 75 kWh/m²/jaar, FRANKRIJK: 70 kWh/m²/jaar	

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Verwachtingen van belanghebbenden (transitierisico)	- Klanten en andere belanghebbenden verwachten gebouwen met duurzaamheidskenmerken - Als we geen gelijke tred houden met de maatschappelijke opvattingen en het gedrag en de voorkeuren van klanten, kunnen we bovendien reputatieschade oplopen en de aantrekkelijkheid en waarde van onze gebouwen verminderen	Om de risico's van klimaatverandering aan te pakken, hebben wij ambitieuze klimaatdoelstellingen vooropgesteld: - Alle nieuwe ontwikkelingen zijn fossielvrij en streven naar een maximale integratie van hernieuwbare energie. Alle sites omvatten ook uitgebreide landschapsoplossingen die de biodiversiteit versterken. Huurders worden aangezet tot koolstofarme mobiliteitsoplossingen - Er zijn specifieke doelstellingen vastgesteld met betrekking tot de koolstofuitstoot. Deze klimaatdoelstellingen zullen worden gevalideerd door de Science-Based Targets - Elke ontwikkeling wil bijdragen aan de lokale economie of gemeenschap als geheel door de aanleg van openbare ruimten en openbare voorzieningen		Kapitaaluitgaven in verband met duurzaamheidskwesties maken deel uit van het financieel plan van een project
Overstroming - neerslag - zeespiegelstijging (fysiek risico)	- Hogere verzekeringskosten door toenemend overstromingsrisico - Hogere onderhouds- en reparatiekosten - Meer investeringen in afwateringsoplossingen en ingrepen tegen overstromingen - Negatief effect op de waardering van activa	- Alle nieuwe investeringen (zowel overnames als ontwikkelingen) omvatten overstromingsrisico-beoordelingen - Maatregelen om het overstromingsrisico te beperken zijn onder meer het hergebruik van regenwater (zoals regenwateropvangsystemen voor intern gebruik in gebouwen en landschapsarchitectuur) en biodiversiteitsoplossingen		Maatregelen opgenomen in financiële beoordelingen van aankopen, renovaties en ontwikkelingen
Extreme hitte - stijging van de gemiddelde temperatuur (fysiek risico)	Toegenomen vraag naar koeling	Aanpassingstechnieken omvatten oplossingen om het fenomeen van het stedelijk warmte-eiland te voorkomen, ter plaatse geïnstalleerde hernieuwbare energie-opwekking om de extra koelbehoefte te beheeren, thermische modellering - oriëntatiekeuzes, enz.		

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Milieurisico				
Bodemgebruik: noodzaak om bouwprojecten op natuurlijk gronden te beperken en de biodiversiteit te beschermen		Een stappenplan opstellen voor het grondgebruik door een aankoopbeleid toe te passen dat is afgestemd op de doelstellingen inzake gebruik van natuurlijke gronden (intelligente stadsuitbreiding met inachtneming van de behoefte aan nieuwe woningen en door meer stadsvernieuwingprojecten), actief beleid van ontharding. Dit impliceert een focus op de bouw van nieuwe woonprojecten op brownfields (bv. sloop en wederopbouw, hergebruik van bestaande gebouwen)	- Nettowinst van de biodiversiteit (BNG) - Biotoopcoëfficiënt per oppervlakte	
Op bouwplaatsen bestaat het risico van water- en bodemverontreiniging door de aanwezigheid van koolwaterstoffen, chemicaliën, enz.		Immobel streeft naar 100% aanpassing aan de taxonomie, inclusief maatregelen op het gebied van preventie en bestrijding van vervuiling		
Sociaal risico				
Risico's in verband met werkomgeving, corruptie en mensenrechten - risico dat de tegenpartijen de ethische normen van Immobel niet volledig naleven	- Deze risico's komen voor binnen het bedrijf, maar ook bij leveranciers en partners die werken aan opdrachten voor Immobel. - Dit ESG-risico kan aanzienlijke schade toebrengen aan de activiteiten en het merk van Immobel	Immobel zal een Third Party levenscyclusproces ontwerpen voor de betreffende risicodomeinen (Milieu en Mensenrechten over de hele waardeketen) door due diligence activiteiten bij derden uit te voeren	Gedragscodes voor leveranciers geïntegreerd in contract	

Risico's	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Risico in verband met de gezondheid, de veiligheid en het welzijn van het team	Het niet identificeren, beperken en/of doeltreffend reageren op een belangrijk gezondheids-, veiligheids- of beveiligings-incident		Aantal te rapporteren gezondheids- en veiligheids-incidenten	
War for talent	Door onze teams leer- en ontwikkelings-activiteiten aan te bieden, helpen we de onderneming haar bedrijfsdoelen te realiseren, terwijl onze medewerkers permanent groeien op professioneel vlak en zich kunnen voorbereiden op de toekomst	Opleiding en persoonlijke ontwikkeling spelen een strategische rol in de onderneming. Wij geloven dat de aangeboden leermogelijkheden bijdragen om nieuwe talenten aan te trekken en bestaande talenten te behouden		
Schaarste van middelen en beheer van de afvalproductie	Het beheer van hulpbronnen en afval, hetzij door afval te beperken, hetzij door hergebruik en recycling, is van cruciaal belang. Meer dan ooit is circulariteit een belangrijke uitdaging voor onze projecten	Immobel hanteert bij toekomstige ontwikkelingen een sterke voorkeur voor renovaties en herontwikkelingen van brownfield-herontwikkelingen		

Kans	Beschrijving	Link met de bedrijfsstrategie	Belangrijke risico-indicator (KRI)	Financiële planning
Landschapsarchitectuur				
	De integratie groene ruimtes of een verscheidenheid aan habitats in onze ontwikkelingen			
Biodiversiteit	- Biodiversiteit integreren in alle activiteiten en gebruiken als een drijvende kracht tijdens de hele levenscyclus van een gebouw of een ontwikkeling. Zoeken naar gecombineerde voordelen; veerkracht, CO₂-stockage en biodiversiteit, waarbij de locatie wordt gekoppeld aan het bestaande blauwgroene netwerk - Er is een duidelijke business case voor biodiversiteit. De geleverde ecosysteemdiensten verhogen de waarde van onroerend goed en dragen bij aan veilige energie, verbeteren de levenskwaliteit van gebruikers en bewoners en vergroten het sociale en mentale welzijn - Koolstofstockage - Gezondheid en welzijn - De doorlaatbare bodem van onze ontwikkelingen vergroten	- Immobel vertoont BNG op al haar ontwikkelingsprojecten - Er worden lokale partnerschappen gesloten met belanghebbenden inzake biodiversiteit/herbebosingsprojecten - Als Immobel nieuwe gebouwen bouwt, zorgt het er altijd voor dat er bij de oplevering van het project minstens evenveel biodiversiteit is als vóór de bouw. Om dit te garanderen, is er een specifieke tool ontwikkeld, afgestemd op de projecten van Immobel. Verschillende maatregelen zoals de aanplanting van flora en het behoud van waterlopen werden genomen om een toename van de biodiversiteit te garanderen	Nettowinst van de biodiversiteit (BNG)	De landschapskosten maken deel uit van de kapitaaluitgaven van de projecten

V. ESG-GOVERNANCE

A. Governancestructuur

Immobel heeft een governancestructuur ontwikkeld om de definitie en uitrol van haar ESG-strategie binnen de onderneming te beheren en te standaardiseren.

Raad van bestuur (RvB)

De Raad van bestuur moet duurzame waardecreatie van de onderneming nastreven. Daartoe hebben zij een cruciale rol bij het toezicht op het effectieve beheer van ESG in al zijn dimensies binnen de onderneming. Meer bepaald onderzoekt en/of keurt de Raad van bestuur op voorstel van het Uitvoerend Comité:

- Het **ESG kader**¹, als een integraal deel van de bedrijfsstrategie;
- Het **ESG Actieplan** met investeringen om aan de operationele doelstellingen te voldoen [tegen 2025];
- De **scenario-analyse** vertaald in strategische planning en/of bedrijfsrisicobeheer;
- Het **Kortetermijn-incentiveplan** met doelstellingen in verband met de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen voor de CEO en de leden van het Uitvoerend comité met strategische verantwoordelijkheden; ►



¹ Het proces van 2021 heeft geleid tot opstelling van het ESG-kader "Creating healthy places", dat

- Het **ESG-verslag** als onderdeel van het Jaarverslag;
- **Publicaties**, rekening houdend met de beoordeling van het Audit- en risicocomité, waaronder het halfjaarlijkse bestuursverslag en het bestuursverslag over het volledige boekjaar (met inbegrip van de geconsolideerde bekendmaking van niet-financiële informatie).

Audit- en risicocomité

- Ondersteunt de RvB bij de beoordeling van het halfjaarlijkse bestuursverslag en het bestuursverslag over het volledige boekjaar (met inbegrip van de geconsolideerde bekendmaking van niet-financiële informatie);

Het Audit- en risicocomité is verantwoordelijk voor het toezicht op het bedrijfsrisicobeheer en risicobeperkende strategieën, met inbegrip van ESG-risico's.

Remuneratiecomité

- Stelt aan de RvB de algemene criteria voor de variabele vergoeding van de CEO en de leden van het Uitvoerend Comité voor, die specifieke doelstellingen omvatten in verband met de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen.

Benoemingscomité

- Bij elke benoeming wordt rekening gehouden met de ESG-kennis. Specifieke aandacht wordt besteed aan ESG-aspecten op het niveau van de benoeming.

Acquisitiecomité

Houdt toezicht op de ESG-sanity check (inclusief klimaat-risico's) als onderdeel van de due diligence.

CEO / ExCo

De CEO draagt samen met het ExCo de eindverantwoordelijkheid voor het effectieve beheer van het ESG beleid van de onderneming en wordt ondersteund door:

- de ESG-stuurgroep
- specifieke thematische werkgroepen om de kennis over specifieke ESG-onderwerpen in het hele bedrijf te vergroten.

ESG-stuurgroep

Doel: regelmatige dialoog over alle ESG-onderwerpen mogelijk te maken en de prioriteiten te bepalen voor het algemene ESG-programma en bedrijfsbrede initiatieven (inclusief het opstarten van thematische werkgroepen):

Frequentie: maandelijks

Mogelijke thema's: ESG-strategie; actualisering ESG-beleid; verslag over uitvoering van acties 2022; vastleggen acties 2023; ESG-governance; update CSRD; expertsessies over specifieke thema's. ►

ESG-stuurgroep

Verantwoordelijkheden	Deelnemers
Vergadering voorzitten en ESG ondersteunen vanuit het management	CEO (voorzitter)
Algemeen programmabeheer	Head of ESG (optredend als ESG Program Manager)
Rapportage over uitvoeringsmaatregelen en KPI's	Chief Legal Officer (CLO)*
Toezicht op en naleving van ESG-regelgeving	Head of ESG
Volgen en rapporteren van markttrends en ontwikkelingen en delen van inzichten met thematische werkgroepen	Healthy Places: (Gedelegeerde) MD's en Chief Technical Officer Betrokkenheid werknemers: HR* Governance: CLO / Company Secretary*
Voorstellen ontwikkelen, de integratie van ESG-aspecten in kernactiviteiten coördineren en de uitvoering stimuleren.	
Ervoor zorgen dat operationele projecten in overeenstemming zijn met de strategie	Head of ESG - Continuous Improvement Manager

* deelname aan de functie van agendapunten

Thematische werkgroepen

Doel: De kennis met betrekking tot specifieke ESG-onderwerpen binnen het bedrijf vergroten en beste praktijken rond specifieke onderwerpen uitwisselen.

Werkgroepen op groepsniveau

- Programma **koolstofneutraliteit** voor het opvolgen van doelstellingen en acties ter vermindering van emissies en de identificatie van nieuwe reductie-initiatieven op lange termijn voor scope 1 en 2, met inbegrip van de identificatie van technologieën ter ondersteuning van de energietransitie in gebouwen;
- **Biodiversiteitsprogramma** voor de identificatie, ontwikkeling en opvolging van het effect van projecten voor behoud, herstel en duurzaam beheer van biodiversiteit;
- **Programma Circulaire Economie** met als doel het versnellen van het proces van het identificeren en uitvoeren van technologische oplossingen, producten en processen die het verbruik van hulpbronnen en energie in alle bedrijven tot een minimum beperken, en het hergebruik en de exploitatie van afval;
- **HR / Governance-programma** met als doel het versnellen van het proces om het beleid in alle entiteiten op elkaar af te stemmen. ■



B. Bestuur van ESG-kwesties

Alle activiteiten van Immobel vallen onder de duurzaamheidsinitiatieven, die bestuurd worden via richtlijnen, meetbare doelstellingen op korte en lange termijn en

gedetailleerde actieplannen voor de hele groep. Het doel van deze werkzaamheden is het controleren, documenteren, evalueren en verbeteren van de

duurzaamheidsactiviteiten van Immobel met strategische verantwoordelijkheden;

	Gebruikers	Buurt	Milieu	Leiden door het goede voorbeeld te geven (medewerkers, belanghebbenden, sector)	Maatschappelijke/ gemeenschapsimpact
Duurzaamheidskwestie	Gezonde gebouwen	- Bevordering van koolstofarme mobiliteit - Ondersteuning van plaatselijke gemeenschappen/economie - Betaalbaarheid	- Bescherming, herstel en uitbreiding van biodiversiteits- en ecosysteemdiensten - Verbetering circulariteit - Hernieuwbare energie - Verantwoordelijk watergebruik in bouwprojecten - Veerkracht en aanpassing aan klimaatverandering - Energie en koolstofemissies - Duurzame en circulaire bouwmaterialen - Certificatie en labelen van gebouwen - Klimaatrisico's	- Opleiding en engagement van werknemers - Aantrekkelijke werkplek - Verantwoordelijke aankoop	- Goede bedrijfsethiek en corruptiebestrijding - Diversiteit en gelijke kansen - Duurzame financiering - Respect voor mensenrechten
Beleidsdocumenten			'Net zero'-stappenplan - Stappenplan positieve biodiversiteit	- Diversiteits- en inclusiebeleid - Gezondheids- en welzijnsbeleid - Code voor goed en ethisch gedrag - Bezoldigingsbeleid - HR manual - Duurzaam inkoopbeleid (2023) - Gedragscode voor leveranciers	Gedragscode samenwerkingsverband met verenigingen
ESG-beleidsdocument					
Tools	- Checklist-gezondheid en welzijn / WELL certificaat - Quality of Life enquête na oplevering	Uitvoering buurt-diagnose/diagnose van de lokale economie en organisatie co-creatietafel (of een methodologie voor de analyse van regionale/lokale behoeftes.	CRREM Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) als referentie voor koolstofintensiteit - ESG Due Diligence-checklist en carbonmetingen als onderdeel van een grotere taxonomiebeoordeling voor nieuwe overnames - Levens Cyclus Analyse - Calculator nettowinst van de biodiversiteit (BNG) - Hergebruik inventaris (Madaster) materiaalpaspoort - Certificaties - GRESB-audit	- Werknemersenquête (gezondheid en welzijn) - Immobel Academy (leren en ontwikkelen) - GRESB-audit	

	Gebruikers	Buurt	Milieu	Leiden door het goede voorbeeld te geven (medewerkers, belanghebbenden, sector)	Maatschappelijke/ gemeenschapsimpact
KPI's om prestaties te meten		- Afstand tot openbaar vervoer - Aantal fietsenstallingen / aantal per type: gewoon, vracht, elektrisch - Aantal elektrische oplaadpunten - Openbare uitrusting (m²) of (semi-)openbare ruimte - Aantal projecten met een programma van tijdelijk gebruik - aandeel van sociale huisvestingsprojecten; aandeel van woningaanbod voor specifieke groepen (senioren, studenten enz.)	- BNG (Biodiversity Net Gain), BAF (Biotope Area Factor), CES (Coefficient Emprise au Sol) - Embodied en operationele carbon (kg CO₂/m²) - Primaire energievraag (kWh/m²/j) - Totaal primair energieverbruik uit hernieuwbare bron (kWh/m²/j) - Groendaken - Waterbuffercapaciteit % van het gebouw dat behouden blijft - Hergebruikinventarisatie: indicatie van hergebruikopties (downcycle - upcycle - hergebruik) uitgedrukt in gewicht - Aantal ontwikkelingen met certificaten (score)	- Gendergelijkheid in Raden van bestuur - GRESB-score	
Speciale projecten, initiatieven, programma's		- Lancering van 'Rez-de-Ville' programma om de lokale economie te versterken rond onze ontwikkelingen in het Brusselse hypercentrum - Een proefproject starten door jongeren en werklozen werk te bieden in onze bouwactiviteiten - Deelnemen aan programma's rond alternatieve woonvormen - Samenwerking met SLRB (BE)	Referentie-projecten net zero carbon - Per land een proefproject starten voor het behalen van het BiodiverCity label of een lokaal label met specifieke aandacht voor biodiversiteit - Proefproject opstarten voor hergebruik van afvoerwater (bijvoorbeeld in Brussel via non-profit Open Source) voor het besproeien van openbare groene ruimtes - Ontwikkeling van een dynamische calculator waarmee alle uitgevoerde LCA studies onderling kunnen worden vergeleken, en het opmaken van een lastenboek voor toekomstige LCA-studies - Lancering van LCA studies in residentiële markt om de baseline te bepalen Lokale partnerschappen op het gebied van positieve biodiversiteit, zoals regeneratieve landbouw en herbebossing (Reforest'Action)	- Duurzaamheidstrainingen en bewustmakings-sessies - Continue dialoog met stakeholders - Immobel is stichtend partner van het ULI "C-change" decarbonisatieprogramma - Lidmaatschap van Real Estate Balance (D&I)	Green Financing Framework



CORPORATE GOVERNANCE

Verklaring



CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

Immobel leeft niet alleen de toepasselijke wet- en regelgeving na, maar stelt ook hoge eisen aan corporate governance en evalueert zijn methoden voortdurend op basis van aanvaardbare beginselen, praktijken en vereisten. In dit kader past de Vennootschap de Belgische Corporate Governance Code¹ (de 'Code 2020') toe als referentiecode in de zin van artikel 3:6, §2, lid 1 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het 'WVV').

Op 31 december 2022 verklaarde de raad van bestuur dat, voor zover hij weet, zijn corporate governance-praktijk in overeenstemming is met de Code 2020, behalve wat betreft het volgende en onder voorbehoud van wijzigingen:

1. de voorzitter (zoals gedefinieerd in punt 2.2.4 van het Corporate Governance Charter, het 'CG-Charter'), die niet alleen lid is van de raad van bestuur, maar ook van het uitvoerend management (in die hoedanigheid wordt hij aangeduid als de uitvoerende voorzitter, zoals gedefinieerd in punt 4.1 van het CG-Charter) voert ook de taken uit van de CEO (zoals gedefinieerd in punt 4.2 van het CG-Charter). Daarmee wijkt de Vennootschap af van bepaling 3.12 van de Code. Dat hiervan wordt afgeweken, komt omdat Marnix Galle, door zijn unieke staat van dienst in de vastgoedsector en zijn kennis, vaardigheden, ervaring en senioriteitsniveau binnen de Vennootschap, maar ook door zijn jarenlange engagement voor en relatie met de Vennootschap en haar aandeelhouders/belanghebbenden, momenteel het meest aangewezen wordt geacht om de functie van zowel uitvoerend voorzitter als CEO te vervullen. Deze afwijking wordt derhalve geacht in overeenstemming te zijn met de belangen van de Vennootschap. Verwijzingen naar 'voorzitter' en 'CEO' hierna moeten dan ook geïnterpreteerd en opgevat worden als verwijzingen naar dezelfde persoon;
2. het benoemingscomité (zoals gedefinieerd in punt 3.5 van het CG-Charter) wordt voorgezeten door Marnix Galle die zowel uitvoerend voorzitter als CEO van de Vennootschap is (zie hierboven). Daarmee wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling in bepaling 4.19 van de Code. Dat hiervan wordt afgeweken, komt omdat Marnix Galle over een uitgebreid netwerk beschikt en het meest geschikt wordt geacht om het benoemingscomité voor te zitten;

3. de niet-uitvoerende leden van de raad worden niet gedeeltelijk vergoed in de vorm van aandelen van de Vennootschap. Daarmee wijkt de Vennootschap af van bepaling 7.6 van de Code. Dat hiervan wordt afgeweken, komt omdat aangenomen wordt dat de belangen van de niet-uitvoerende bestuurders momenteel voldoende gericht zijn op het creëren van langetermijnwaarde voor de Vennootschap en dat het derhalve niet nodig wordt geacht om aandelen voor hen uit te geven. Op voorstel van het remuneratiecomité heeft de raad van bestuur echter op 10 december 2020 besloten dat iedere bestuurder wordt verzocht om vóór de algemene vergadering van april 2022 Immobel-aandelen te kopen voor een minimumbedrag van 20.000 EUR, zijnde de vaste jaarlijkse remuneratie voor elk van hen, en om de aandelen ten minste vier jaar na de verwerving en tot één jaar na het einde van het mandaat bij te houden;
4. er is nog geen minimumdrempel vastgesteld voor het aantal aandelen dat de leden van het uitvoerend management moeten aanhouden. Daarom wijkt de Vennootschap af van bepaling 7.9 van de Code. Dat hiervan wordt afgeweken, komt omdat aangenomen wordt dat de belangen van de leden van het uitvoerend management momenteel voldoende gericht zijn op het creëren van langetermijnwaarde voor de Vennootschap. Daarom wordt het niet nodig geacht een minimumdrempel vast te stellen voor het aantal aandelen dat leden van het uitvoerend management moeten aanhouden.

Naast de governancestructuur van de Vennootschap beschrijft het Corporate Governance Charter in detail de beleidslijnen en procedures die de Vennootschap volgt op het vlak van governance. Dit charter kan worden geraadpleegd op de website van de Vennootschap: www.immobelgroup.com.

In het kader van het nagestreefde diversiteitsbeleid wijst de raad van bestuur van Immobel erop dat ten minste een derde van de leden van de raad van een verschillend geslacht is. Meer informatie over diversiteit is opgenomen onder: III. Voorschriften en procedures (zie hieronder).

Dit deel van het Jaarlijks Financieel Verslag bevat informatie over de wijze waarop Immobel tijdens het afgelopen jaar de beginselen van corporate governance in de praktijk heeft gebracht.

¹ De 'Code 2020' werd op 17 mei 2019 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad en is beschikbaar op de website: www.corporategovernancecommittee.be.

I. Governancestructuur (op 31 december 2022)

In overeenstemming met de artikelen 7:85 van het WVV heeft Immobel gekozen voor een monistisch governancemodel, waarbij de raad van bestuur alle bevoegdheden heeft, behalve die door de wet of de statuten zijn voorbehouden aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

A. Raad van bestuur

A) Samenstelling en werking

In overeenstemming met de statuten van Immobel en zoals verder gespecificeerd in het Corporate Governance Charter, wordt de Vennootschap bestuurd door een raad van bestuur van minstens vijf bestuurders van wie minstens drie onafhankelijke bestuurders voldoen aan de criteria van artikel 7:87 §1 van het WVV en artikel 3.5 van de Code 2020. De algemene vergadering benoemt de bestuurders voor een periode van ten hoogste vier jaar. Ze zijn herkiesbaar.

De raad komt ten minste vier keer per jaar bijeen. Door deze minimale frequentie aan te houden is het onder meer mogelijk in september de halfjaarlijkse rekeningen, in maart de jaarrekeningen en in december de begroting te evalueren. Op voorwaarde dat dit tijdig wordt

aangekondigd, kunnen bovendien extra vergaderingen worden belegd wanneer dat noodzakelijk of wenselijk wordt geacht voor de goede werking van de raad.

In 2022 kwam de raad zes keer bijeen. Behalve over de punten die onder zijn gewone bevoegdheden vallen, nam hij besluiten over de volgende belangrijke onderwerpen:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsprojecten, waaronder de aankoop van een onroerend goed in België;
- de analyse van de macro-economische scenario's en de gevolgen daarvan voor de activiteiten van de Vennootschap;
- de monitoring van de financiering van de Vennootschap;
- de organisatiestructuur.
- de beoordeling van het uitvoerend comité en de vaststelling van de doelstellingen en van de vaste en variabele remuneratie van dat comité.

De raad werd regelmatig geïnformeerd over de activiteiten van het audit- en risicocomité, het investeringscomité, het benoemingscomité, het remuneratiecomité en het uitvoerend comité.

B) Samenstelling van de raad van bestuur op 31 december 2022

Op 31 december 2022 bestond de raad uit zeven bestuurders, te weten:

- één uitvoerend voorzitter

- zes niet-uitvoerende bestuurders, onder wie vijf onafhankelijke bestuurders die voldoen aan de criteria van artikel 7:78 §1 van het WvV en artikel 3.5 van de Code 2020, en één bestuurder die verbonden is aan een aandeelhouder.

Naam Functie	Datum eerste benoeming	Einde termijn	Zakelijk adres	Bestuursfuncties in andere beursgenoteerde ondernemingen
Marnix GALLE ² Uitvoerend voorzitter/CEO	25.09.2014	AV 2026	p/a de maatschappelijke zetel van de Vennootschap	Geen
Astrid DE LATHAUWER ³ (Onafhankelijk) Bestuurder	26.08.2015	AV 2024	p/a de maatschappelijke zetel van de Vennootschap	Etablissements Fr. Colruyt – Etablissements Fr. Colruyt NV, genoteerd op Euronext Brussels
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ⁴ (Onafhankelijk) Bestuurder	01.01.2019	AV 2024	p/a Ergon Capital Advisors SA/NV, Louizalaan 326, 1050 Brussel	Geen
Pierre NOTHOMB ⁵ (Onafhankelijk) Bestuurder	25.09.2015	AV 2023	p/a Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel	Geen
Michèle SIOEN ⁶ Bestuurder verbonden aan een aandeelhouder	20.12.2018	AV 2025	p/a Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardooie	D'Ieteren SA/NV en Sofina SA, alle drie genoteerd op Euronext Brussels
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁷ (Onafhankelijk) Bestuurder	28.09.2016	AV 2026	p/a PQ Belgium SA/NV Havenlaan 6C, 1000 Brussel	Financière de Tubize SA, genoteerd op Euronext Brussels
Patrick ALBRAND ⁸ (Onafhankelijk) Bestuurder	30.11.2021	AV 2024	p/a de maatschappelijke zetel van de Vennootschap	Geen

² Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Marnix GALLE op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management SRL.

³ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Astrid DE LATHAUWER op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ADL CommV.

⁴ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Wolfgang de LIMBURG STIRUM op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap LSIM SA.

⁵ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Pierre NOTHOMB op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Pierre Nothomb SRL.

⁶ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Michèle SIOEN op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap M.J.S. Consulting SRL.

⁷ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Annick VAN OVERSTRAETEN op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A.V.O. - Management SRL.

⁸ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Patrick ALBRAND sinds 17 februari 2022 op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap SKOANEZ SAS.

Aangezien ten minste een derde van de leden van de raad van bestuur van verschillend geslacht is, heeft de raad zijn doelstelling van genderdiversiteit bereikt. Eind 2022 bestond de raad van bestuur uit drie vrouwen en vier mannen. Daarmee werd het criterium 'van ten minste een derde' met 42% overschreden. Meer informatie over diversiteit is opgenomen onder: III. Voorschriften en procedures (zie hieronder).

Wijzigingen in de samenstelling van de raad van bestuur in 2022

De mandaten van de volgende bestuurders liepen af na afloop van de gewone algemene vergadering van 20 april 2022:

- Marnix Galle
- Annick VAN OVERSTRAETEN

Dezelfde gewone algemene vergadering hernieuwde de mandaten van:

- Marnix Galle, als uitvoerend voorzitter, voor een nieuwe termijn van vier jaar die verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2026;
- Annick Van Overstraeten, als onafhankelijk bestuurder, voor een nieuwe termijn van vier jaar die verstrijkt aan het einde van de gewone algemene vergadering van 2026;

De gewone algemene vergadering heeft besloten Patrick Albrand te benoemen na zijn coöptatie aan het einde van het mandaat van Karin Koks tot 17 februari 2022 en heeft de vennootschap SKOANEZ SAS, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger Patrick Albrand, vanaf 17 februari 2022 tot de gewone algemene vergadering van 2024 benoemd.

Hieronder volgt een korte beschrijving van de professionele achtergrond van iedere bestuurder.

C) Voorstellen tot benoeming en/of hernieuwing op de gewone algemene vergadering van 2023

Het mandaat van Pierre Nothomb verstrijkt op de gewone algemene vergadering van 20 april 2023. Het voorstel tot hernieuwing zal worden voorgelegd aan de gewone algemene vergadering van 20 april 2023.

Het curriculum vitae kan als volgt worden samengevat:

Na zijn studie economie aan de Tulane University in New Orleans, Louisiana, VS, ging **Marnix GALLE** (59) in 1987 aan de slag bij Cegos Belgium als consultant. In 1989 zette hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familieportfolio). Zijn eigen bedrijf Allfin (°2001) werd één van de belangrijkste vastgoedontwikkelaars in België. In 2014 nam Allfin een belang van 29% in Immobel, dat sinds 1863 op de Beurs van Brussel genoteerd staat. Na de fusie tussen Allfin Group en Immobel in 2016 werd hij uitvoerend voorzitter.

Patrick ALBRAND (67) behaalde een masterdiploma in de architectuur aan de Ecole des Beaux-Arts in Parijs (1980) en een masterdiploma in vastgoedontwikkeling aan de Columbia University (1988). Hij ging in 1995 bij Hines aan de slag en speelde een belangrijke rol bij de oprichting van en het toezicht op diens Franse dochteronderneming. Hij werkte mee aan de algemene uitbouw van de activiteiten Ontwikkeling en Investeringsbeheer van Hines France. Voordat hij bij Hines aan de slag ging, was hij directeur Ontwikkeling bij Bouygues Real Estate in Parijs (1989-1995), waar hij joint ventures opzette met externe ontwikkelaars en investeerders. Hij was senior research associate bij Lawrence Berkeley Laboratory in Berkeley, Californië (1983-1987), en werkte daarvoor bij het ministerie van Binnenlandse Zaken van Marokko (1980-1982).

Astrid DE LATHAUWER (59) heeft een diploma Internationale Politiek en Diplomatieke Wetenschappen (KU Leuven) en een Bachelor Kunstgeschiedenis (RU Gent) en behaalde een Executive MBA (Stanford, Californië). Zij heeft meer dan dertig jaar internationale ervaring in human resources. Ze begon haar carrière in de marketing en stapte al vroeg in haar carrière over naar human resources als hr-manager voor Oost-Europa bij Monsanto. In 1990 werd ze hr-directeur voor Centraal & Oost-Europa en vervolgens voor de hele EMEA-regio voor de afdeling Communicatiediensten van AT&T. In 1994 werd ze overgeplaatst naar de VS. Daar werd ze eerst internationaal hr-directeur van de afdeling AT&T Microelectronics en nadien Executive HR Director op het hoofdkantoor, waar zij de arbeidsvoorwaarden van alle leden van het uitvoerend management buiten de VS beheerde. In 2000 keerde ze terug naar België en werd ze CHRO en lid van het uitvoerend comité bij Proximus, functies die ze tot 2011 vervulde, en nadien HRVP en lid van het uitvoerend comité bij Ontex, functies die ze tot 2022 vervulde.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM (51) behaalde een MBA aan de Booth School of Business van de Universiteit van Chicago (VS) en een bachelor management engineering en een master toegepaste economie en management aan de Louvain School of Management (België). In de afgelopen twintig jaar heeft hij een solide ervaring opgebouwd op het gebied van financiering en private equity in Europa en de Verenigde Staten. Daarbij investeerde hij in een breed scala aan sectoren, zoals gezondheidszorg, speciale chemicaliën, industriële nicheproducten, diensten, entertainment en media. Hij is managing partner van Ergon

Capital, een private-equityfonds in het middensegment met een portefeuille van ongeveer 2,5 miljard EUR, waartoe hij in 2005 toetrad. Voor die periode werkte hij het grootste deel van zijn carrière in de investment banking (fusies en overnames) bij Lehman Brothers in New York en Londen, waar hij medehoofd werd van het Europese Healthcare M&A team. Momenteel is hij ook bestuurder van Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group, Dental Service Group en VPK Group.

Pierre NOTHOMB (60) behaalde een masterdiploma in de toegepaste economische wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). 32 jaar geleden trad hij in dienst bij Deminor toen die onderneming net opgericht was. Hij heeft verschillende mandaten als bestuurder van vennootschappen of verenigingen waaronder Sibelco, ULB Foundation, Build UP, de FIIS Kimbal, Imperbel-Derbigum en Epsilon. Hij is ook voorzitter van de Deminor-vennootschappen en lid van het adviescomité van DIMFunds (met DegroefPetercam Manco). Hij is lid van het auditcomité van Imperbel en van het netwerk voor psychiatrische zorg van La Ramée - Fond'Roy. Daarnaast is hij sinds 2022 gecertificeerd bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken. Voordat hij in 1991 bij Deminor in dienst trad, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers) en vervolgens als financieel consultant bij Petercam Securities. Hij was ook bestuurder van ForSettlement (Fortis), lid van het auditcomité van Sabam en CEO van de speelgoedretailer Christiaensen International.

Michèle SIOEN (58) behaalde een masterdiploma in de economie en volgde verschillende managementopleidingen, waaronder aan de Vlerick Business School. Ze is CEO van Sioen Industries, een multinational gespecialiseerd in de productie van technisch textiel en professionele beschermkledij. Ze was tussen 2015 en 2017 voorzitter van het VBO en is nu erevoorzitter. Naast haar dagelijkse betrokkenheid bij Sioen Industries is ze ook bestuurder van verschillende Belgische beursgenoteerde bedrijven, waaronder D'Ieteren en Sofina, en 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 (57) behaalde een diploma in de economische wetenschappen (KUL - 1987) en een master in het management (IAG-UCL - 1992). Zij begon haar loopbaan bij Philips in 1987 als projectmanager op de hr-afdeling. Tussen 1991 en 1999 werkte zij in de retail, en met name in de textielsector (New-D, Mayerline). Daarna werkte ze als commercieel en marketingdirecteur bij Confiserie Leonidas (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was ze operationeel directeur van Quick Restaurants Belux NV. Van 2010 tot 2020 was zij CEO en directeur van Lunch Garden Group. In 2020 werd ze benoemd tot CEO bij Le Pain Quotidien. Ze is onafhankelijk bestuurder van Financière de Tubize SA/NV en van Euro Shoe Group NV.

B. Comités van de raad van bestuur

In overeenstemming met de statuten kan de raad van bestuur één of meer comités oprichten. In overeenstemming met de statuten heeft de raad van bestuur, om hem ter ondersteunen, het audit- en risicocomité, het benoemingscomité, het remuneratiecomité en het investeringscomité opgericht.

A) Audit- en risicocomité

In overeenstemming met artikel 4.3 van de Code 2020 bestaat het audit- en risicocomité (ARC) uit ten minste drie leden. Alle leden zijn niet-uitvoerende bestuurders en ten minste één lid voldoet aan de criteria van artikel 7:78 §1 van het WVV en artikel 3.5 van de Code 2020.

De raad van bestuur ziet erop toe dat het audit- en risicocomité over voldoende relevante deskundigheid beschikt om zijn opdracht, onder meer op het gebied van boekhouding en audit, doeltreffend uit te voeren. Alle leden zijn deskundig op het gebied van boekhouding en auditing.

Het audit- en risicocomité benoemt zelf zijn voorzitter uit zijn leden. De voorzitter van het audit- en risicocomité is niet dezelfde persoon als de voorzitter van de raad van bestuur.

Op 31 december 2022 was het audit- en risicocomité als volgt samengesteld:

Pierre NOTHOMB, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het audit- en risicocomité;
Patrick ALBRAND, onafhankelijk bestuurder;
Wolfgang de LIMBURG STIRUM, onafhankelijk bestuurder;
Michèle SIOEN, niet-uitvoerend bestuurder, verbonden aan de aandeelhouder.

De leden hebben gezamenlijk de competentie op het gebied van de activiteiten van Immobel en beschikken over specifieke boekhoudkundige en auditvaardigheden.

De uitvoerend voorzitter is geen lid van het ARC, maar wordt uitgenodigd om de vergaderingen bij te wonen.

Het audit- en risicocomité staat de raad van bestuur en het uitvoerend comité bij met 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 en aanbevelingen of voorstellen doen 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 nagegaan of de verlening van bijkomende diensten aan de vennootschap passend is (artikel 7:99 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

Het audit- en risicocomité komt ten minste viermaal per jaar samen, en telkens als een vergadering nodig wordt geacht, op verzoek van de voorzitter.

Activiteiten in 2022

In 2022 kwam het audit- en risicocomité viermaal bijeen, op verzoek van zijn voorzitter. Onder meer de volgende onderwerpen werden besproken:

- halfjaarlijkse en jaarlijkse rekeningen en financieel verslag;
- financieringsbehoeften;
- beoordeling van het businessplan voor de komende jaren (met inbegrip van het basisscenario en het stagflatiescenario);
- beoordeling van de macro-economische scenario's en vastgoedimplicaties per markt en voor belangrijke projecten.

B) Remuneratiecomité

Het remuneratiecomité bestaat uit niet-uitvoerende bestuurders van wie een meerderheid onafhankelijk moet zijn, als bedoeld in artikel 3.5 van de Code 2020 en artikel 7:87 van het WVV.

Het remuneratiecomité is uitsluitend samengesteld uit niet-uitvoerende bestuurders, van wie ten minste een meerderheid onafhankelijke bestuurders moeten zijn met deskundigheid op het gebied van remuneratiebeleid. Een niet-uitvoerende bestuurder met specifieke kennis op het gebied van beloningsbeleid, is voorzitter van het remuneratiecomité.

Op 31 december 2022 was het audit- en risicocomité als volgt samengesteld:

Astrid DE LATHAUWER, onafhankelijk bestuurder en voorzitter van het remuneratiecomité;

Pierre NOTHOMB, onafhankelijk bestuurder;

Annick VAN OVERSTRAETEN, onafhankelijk bestuurder.

De taken van het remuneratiecomité bestaan uit:

- aan de raad van bestuur voorstellen doen over:
 - het remuneratiebeleid voor niet-uitvoerende bestuurders en leden van het uitvoerend management, alsook, in voorkomend geval, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur aan de aandeelhouders moeten worden voorgelegd;
 - de remuneratie van bestuurders en leden van het uitvoerend management, met inbegrip van, al dan niet aandelengerelateerde, variabele remuneratie en langetermijnincentives, in de vorm van aandelenopties of andere financiële instrumenten, en met betrekking tot de regelingen inzake vervroegde beëindiging, en, in voorkomend geval, over de daaruit voortvloeiende voorstellen die door de raad van bestuur aan de aandeelhouders moeten worden voorgelegd;
 - de jaarlijkse beoordeling van de prestaties van het uitvoerend management;
 - de verwezenlijking van de strategie van de Vennootschap aan de hand van prestatimaatstaven en -doelstellingen; en
- het voorleggen van een remuneratieverslag aan de raad van bestuur en het toelichten van dit verslag tijdens de jaarlijkse algemene vergadering.

In 2022 kwam het remuneratiecomité driemaal bijeen, op verzoek van zijn voorzitter. De volgende belangrijke dossiers en onderwerpen werden besproken:

- het budget van de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders;
- de evaluatie van de uitvoerend voorzitter en de leden van het uitvoerend comité en hun remuneratie, met inbegrip van de criteria voor de toekenning van een variabele remuneratie;

- de vaststelling van de doelstellingen voor 2023 met betrekking tot de uitvoerend voorzitter en de leden van het uitvoerend comité;
- de opstelling van het remuneratieverslag.

C) Benoemingscomité

Het benoemingscomité bestaat uit een meerderheid van onafhankelijke niet-uitvoerende bestuurders, als bedoeld in artikel 3.5 van de Code 2020 en artikel 7:87 van het WVV.

De voorzitter van de raad zit het comité voor. De voorzitter van de raad zit het benoemingscomité niet voor wanneer het gaat om de aanstelling van zijn opvolger, maar kan wel betrokken worden bij die aanstelling.

Op 31 december 2022 was het audit- en risicocomité als volgt samengesteld:

Marnix GALLE, uitvoerend voorzitter en voorzitter van het benoemingscomité;

Astrid DE LATHAUWER, onafhankelijk bestuurder;

Annick VAN OVERSTRAETEN, onafhankelijk bestuurder.

Het benoemingscomité heeft als opdracht:

- (her)benoemingsprocedures op te stellen voor leden van de raad van bestuur en het uitvoerend management;
- periodiek de omvang en samenstelling van de raad van bestuur te beoordelen en aan de raad van bestuur aanbevelingen te doen over eventuele wijzigingen;
- kandidaten te zoeken en, ter goedkeuring voor te dragen aan de raad van bestuur, om eventuele vacatures in te vullen;
- ervoor te zorgen dat het benoemings- en herverkiezingsproces objectief en professioneel wordt georganiseerd;
- advies te verstrekken over voorstellen (waaronder, van het management of de aandeelhouders) voor de (her)benoeming en het ontslag van bestuurders en leden van het uitvoerend management;
- kwesties in verband met opvolgingsplanning naar behoren te onderzoeken; en

- ervoor te zorgen dat er voldoende en regelmatig aandacht wordt besteed aan de opvolging van de leden van het uitvoerend management en dat er passende programma's voor talentontwikkeling en voor de bevordering van diversiteit in leiderschap zijn.

In 2022 kwam het benoemingscomité driemaal bijeen, op verzoek van zijn voorzitter. De volgende belangrijke werden besproken:

- de hernieuwing van de mandaten van de leden;
- de samenstelling van het investeringscomité, het audit- en risicocomité, het benoemingscomité, het remuneratiecomité, het uitvoerend comité en het acquisitiecomité;
- de benoeming van de secretaris van de vennootschap;
- de organisatiestructuur van de Vennootschap.

D) Investeringscomité

Het investeringscomité bestaat uit ten minste vier leden, waaronder de uitvoerend voorzitter, die tevens voorzitter is van het investeringscomité.

De raad van bestuur benoemt de leden van het investeringscomité voor maximaal vier jaar.

Op 31 december 2022 was het investeringscomité als volgt samengesteld:

Marnix GALLE, uitvoerend voorzitter en voorzitter van het investeringscomité;

Patrick ALBRAND, onafhankelijk bestuurder;

Olivier THIEL⁹, Head of Development Belgium;

Thierry VANDEN HENDE, niet-uitvoerend bestuurder;

Piet VERCRUYSE, niet-uitvoerend bestuurder.

Olivier BASTIN (managing director Immobel Luxemburg en Duitsland) werd op 8 september 2022 als lid van het investeringscomité vervangen door Olivier THIEL.

⁹ optredend als vaste vertegenwoordiger van de onderneming SRL Queen-K;

Het investeringscomité heeft als opdracht:

- de doelstellingen, het beleid en de strategieën in verband met de vastgoedinvesteringen van de Vennootschap te formuleren; en
- lopende projecten te monitoren wanneer die projecten een aanzienlijk deel van het portfolio van de Vennootschap betreffen en wanneer het uitvoerend management te kennen heeft gegeven dat een project aanzienlijk afwijkt van het oorspronkelijke businessplan.

De raad van bestuur heeft aan het uitvoerend comité de bevoegdheid gedelegeerd om alle beslissingen goed te keuren betreffende de acquisitie, ontwikkeling, syndicatie en afstoting van activa, of in het geval van een in partnerschap of syndicaat met een derde ontwikkeld actief, het proportionele aandeel van de Vennootschap daarin, tot een geraamde totale investeringskost van 70 MEUR per actief (die de acquisitieprijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en aan derden verschuldigde vergoedingen omvat).

De raad van bestuur heeft verder aan het investeringscomité de bevoegdheid gedelegeerd om te beslissen over en in te stemmen met alle acquisities, ontwikkelingen, syndicaties en afstotingen van activa, of in het geval van een in partnerschap of syndicaat met een derde ontwikkeld actief, het proportionele aandeel van de Vennootschap daarin, tot een geraamde totale investeringskost van 200 MEUR per actief (die de acquisitieprijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en aan derden verschuldigde vergoedingen omvat).

De voorzitter van de respectieve comités zal de raad van bestuur tijdens de volgende vergadering van de raad van bestuur informeren over de aldus genomen investeringsbeslissingen.

In 2022 kwam het investeringscomité vijfmaal bijeen, op verzoek van zijn voorzitter. De volgende belangrijke werden besproken:

- de analyse en goedkeuring van investerings- en desinvesteringsprojecten, waaronder de aankoop van vastgoed in België, Luxemburg en het Verenigd Koninkrijk, de verkoop van vastgoed in België; en
- de monitoring van het projectportfolio.

C. Uitvoerend comité

Het uitvoerend comité van de vennootschap is samengesteld uit de uitvoerend voorzitter en de leden van het uitvoerend comité (zoals vermeld op de website van de Vennootschap).

Op 31 december 2022 was het uitvoerende commissie als volgt samengesteld:

Marnix GALLE, uitvoerend voorzitter en voorzitter van het uitvoerend comité;

Olivier BASTIN, managing director Immobel Luxemburg;

Karel BRED¹⁰, chief financial officer.

Stephanie DE WILDE¹¹, chief legal officer.

Duncan OWEN, managing director Immobel Capital Partners.

Adel YAHIA¹², managing director België, leden.

Duncan Owen (Managing Director Immobel Capital Partners) is toegetreden tot het uitvoerend comité op 1 januari 2022. Daarnaast is Stephanie De Wilde (Chief Legal Officer) toegetreden tot het uitvoerend comité op 8 september 2022. Fabien Acerbis (managing director Immobel France) heeft zijn opdracht voor de Vennootschap beëindigd op 2 december 2022.

De raad van bestuur bepaalt de verantwoordelijkheden van het uitvoerend comité. De opdracht van het comité bestaat er voornamelijk in:

- onder leiding van de uitvoerend voorzitter voorstellen en strategische opties die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van de Vennootschap te onderzoeken, te definiëren en op te stellen. Deze verantwoordelijkheid omvat (i) strategische plannen uitzetten, waaronder strategieën, activiteitenplannen en begrotingen analyseren die door de afdelingen van de Vennootschap worden ingediend; en (ii) het businessplan en de begrotingen van de Vennootschap opstellen als voorstel voor en ter bespreking en goedkeuring door de raad van bestuur;
- de ontwikkelingen van de Vennootschap te monitoren door te analyseren of de haalbaarheid, de termijnen en de kwaliteit van de projecten worden nageleefd en

¹⁰ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Karel BRED¹⁰ op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap KB Financial Services SRL;

¹¹ Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Stephanie DE WILDE op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Lady at Work SRL;

¹² Wat betreft de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Adel YAHIA op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult SRL.

ervoor te zorgen dat de kwaliteitsnormen van de Groep worden gehandhaafd of verbeterd;

- een volledige, tijdige, betrouwbare en accurate jaarrekening van de Vennootschap voor te leggen aan de raad van bestuur, overeenkomstig de toepasselijke standaarden voor jaarrekeningen en het beleid van de Vennootschap ter zake;
- de verplichte openbaarmaking door de vennootschap van de jaarrekening en andere materiële, financiële en niet-financiële informatie voor te bereiden;
- de financiële strategie voor te stellen aan de raad van bestuur;
- de prestaties van de afdelingen van de Vennootschap te monitoren in overeenstemming hun strategische doelstellingen, businessplannen en budgetten; en
- het beleid van de Vennootschap waarvan de uitvoerend voorzitter oordeelt dat dit onder de bevoegdheid van het uitvoerend comité valt, op te stellen en uit te voeren;
- binnen de grenzen van het door de raad van bestuur verleende mandaat, alle acquisities, ontwikkelingen, syndicaties en desinvesteringen van activa, of in geval van een in partnerschap of syndicaat met een derde ontwikkeld actief, het proportioneel aandeel van de Vennootschap daarin (cf. hierboven vermeld), goed te keuren.

In 2022 kwam het uitvoerend comité veertienmaal bijeen, op verzoek van zijn voorzitter.

Het 'curriculum vitae' van de leden van het uitvoerend comité in functie (met uitzondering van Marnix GALLE die hierboven reeds is vermeld) kan als volgt worden samengevat:

Olivier BASTIN (52) begon zijn loopbaan in de banksector (BACOB, 1994-1995) alvorens aan de slag te gaan op de vastgoedafdeling van Intermarché, waar hij bijdroeg tot de uitbreiding van het merk in Wallonië (1995-1996). In 1997 trad hij in dienst bij Jones Lang LaSalle, waar hij afdelingshoofd werd van de officeafdeling voor België (1997-2005), alvorens managing director te worden van het Luxemburgse filiaal van de groep (2005-2011). In 2010 combineerde hij deze functie met die van hoofd van de kapitaalmarkten voor de Belux. Eind 2011 verliet hij JLL om bij Allfin Group aan de slag te gaan als CEO van de Luxemburgse entiteit. Sinds 2018 is hij ook verantwoordelijk voor de Duitse markt. Olivier heeft een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (ULG, 1988-1992) en een MBA (ULG & Universiteit Maastricht, 1993-1994).

Karel BREDA (47). Na zijn studie Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en met een MBA van de University of Chicago, Booth School of Business, op zak

ontwikkelde Karel in 1999 een aantal Europese internetstart-ups. In 2002 trad hij in dienst bij GDF Suez (nu Engie), waar hij verschillende managementfuncties bekleedde op het vlak van M&A en projectfinanciering in Europa, Zuid-Azië, het Midden-Oosten en Afrika. In 2011 werd hij bevorderd tot chief financial officer voor de regio Zuid-Azië, Midden-Oosten en Afrika, met als thuisbasis Dubai, en in 2014 voor Engie E&P in Nederland. Voordat hij op 1 augustus 2018 in dienst trad bij Immobel, was Karel managing director Midden-Oosten, Zuid- en Centraal-Azië en Turkije voor Engie Solar, gevestigd in Dubai en India.

Stephanie DE WILDE (40) behaalde een master in de rechten aan de Universiteit Gent, een master na master in het ondernemingsrecht (UGent) en een master in het vastgoed (KU Leuven). Ze begon haar loopbaan als advocaat voor Corporate en M&A en deed ervaring op bij verschillende advocatenkantoren, waaronder Monard Law en EY LAW, en verwierf in-house ervaring als corporate legal counsel bij Lotus Bakeries. In 2016 trad Stephanie in dienst bij Immobel Group als senior legal counsel, waar ze in 2020 hoofd van de juridische afdeling werd en in 2022 werd bevorderd tot chief legal Officer en Compliance Officer.

Duncan OWEN (55) kan terugblikken op een lange carrière in het uitbreiden van vastgoedbeheersactiviteiten en het leveren van investeringsprestaties voor meerdere stakeholders gedurende verschillende economische cycli. Na een loopbaan van meer dan 30 jaar heeft hij een grondige kennis verworven van Europese vastgoedmarkten en kan hij een mooi palmares voorleggen op het vlak van core+ en value-add beleggingen, ontwikkelingen, activabeheer, renovaties en portefeuilleherstructureringen. Hij was negen jaar actief als global head of real estate bij Schroders en daarna, in 2021, als special advisor. Voor zijn periode bij Schroders was hij de CEO van Invista Real Estate PLC, dat hij oprichtte en op de Londense beurs liet noteren.

Adel YAHIA (44) trad in december 2017 in dienst bij Immobel als chief operating officer, waar hij verantwoordelijk is voor de afdelingen Development, Technical, Sales en Landbanking. Daarvoor werkte hij bij AG Real Estate als hoofd van de afdeling Residentiële Aangelegenheden en medehoofd van Ontwikkeling. Tussen 2010 en 2015 was hij verantwoordelijk voor verschillende businessunits bij Matexi. Hij begon zijn carrière in 2004 als vastgoedontwikkelaar en werkte ook in real estate investment banking. Nadat hij eerder aan de KU Leuven rechten had gestudeerd en aan de Vlerick Business School een master General Management (MGM) had behaald, behaalde hij in 2006 een master in het Vastgoed (postgraduaat in de Vastgoedkunde) aan de KU Leuven. In 2014 voltooide hij de opleiding 'Executive Program in Real Estate' aan de Solvay Business School (ULB). Hij is docent aan de KU Leuven, Solvay Business School en aan Saint-Louis in verschillende vastgoedopleidingen.

D. Acquisitiecomité

Het acquisitiecomité van de vennootschap is samengesteld uit de uitvoerend voorzitter en de leden van het uitvoerend comité (zoals vermeld op de website van de Vennootschap).

De raad van bestuur bepaalt de verantwoordelijkheden van het acquisitiecomité en ziet toe op de volgende taken:

- o voorstellen voor vastgoedinvesteringen die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van de Vennootschap analyseren, bepalen en uitwerken, met uitzondering van beslissingen die tot de bevoegdheid van het uitvoerend comité behoren;
- o beslissingen nemen in verband met de acquisitie, ontwikkeling, syndicatie en afstoting van activa, of in het geval van een in partnerschap of syndicaat met een derde ontwikkeld actief, het proportionele aandeel van de Vennootschap daarin, tot een geraamde totale investeringskost van 70 MEUR per actief (die de acquisitieprijis en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en aan derden verschuldigde vergoedingen omvat), met dien verstande dat de voorzitter van het acquisitiecomité de raad van bestuur tijdens de eerstvolgende vergadering van de raad van bestuur zal informeren over de aldus genomen investeringsbeslissingen;
- o alle acquisitievoorstellen in verband met nieuwe vastgoedprojecten analyseren en lopende vastgoedprojecten en de daarmee verband houdende contracten beheren;
- o analyseren of de haalbaarheidsstudies, de termijnen en de kwaliteit van de projecten werden nageleefd, erop toezien dat de kwaliteitsnormen van de Groep worden gehandhaafd of verbeterd en zorgen voor een efficiënt en duurzaam juridisch en technisch risicobeheer.

In 2022 kwam het acquisitiecomité veertienmaal bijeen, op verzoek van zijn voorzitter.

E. Managementteams

Het uitvoerend comité heeft in elk land teams opgericht die het comité bijstaan bij de praktische uitvoering van de uitvoerende bevoegdheden (de 'Managementteams'). De oprichting daarvan werd goedgekeurd door de raad van bestuur. Het uitvoerend comité bepaalt de samenstelling, taken en verantwoordelijkheden van de Managementteams.

Deze Managementteams zijn voor de uitoefening van hun bevoegdheden verantwoording verschuldigd aan het uitvoerend comité.

II. Interne controle en risicobeheer

Het Belgische wetgevingskader voor interne controles en risicobeheer omvat de wet van 17 december 2008 (ter uitvoering van de Europese richtlijn 2006/43 betreffende de financiële controle van ondernemingen), de Belgische Code 2020 en de wet van 6 april 2010 (Corporate Governance Wet).

Ook IFRS 7 stelt aanvullende eisen aan het beheer van risico's in verband met financiële instrumenten.

Het huidige Belgische wetgevende en normatieve kader specificeert echter noch het model van interne controle waaraan de vennootschappen waarvoor het bestemd is, moeten voldoen, noch de uitvoeringsmodaliteiten ervan (vereiste detailleringsniveau).

Immobel gebruikt een systeem voor risicobeheer en interne controle dat intern werd uitgewerkt op basis van het 'COSO'¹³-model van interne controle. De COSO-methode is opgebouwd rond vijf elementen:

- de interne controleomgeving
- risicoanalyse
- controleactiviteiten
- informatie en communicatie
- toezicht en controle.

A. De interne controleomgeving

'Interne controleomgeving' heeft betrekking op de volgende componenten:

A) Precieze omschrijving van de doelstellingen van de onderneming

Immobel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, creëert hoogwaardige, toekomstgerichte stedelijke omgevingen met een

¹³ Afkorting van 'Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission'.

positieve impact op de manier waarop mensen leven, werken en zich ontspannen, en specialiseert zich in gemengd vastgoed. Met een marktkapitalisatie van om en bij 450 miljoen euro¹⁴ en een portfolio van meer van 1.500.000 m² vastgoedontwikkelingen in zeven landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk) speelt Immobil een leidersrol in het Europese vastgoedlandschap. De groep streeft naar duurzame stadsontwikkeling. Bovendien besteedt ze een deel van haar winsten aan goede doelen op het vlak van gezondheidszorg, cultuur en sociale inclusie. Immobil telt meer dan 200 medewerkers. Voor meer informatie, surf naar www.immobelgroup.com

B) Een omschrijving van de verantwoordelijkheden van de besluitvormingsorganen

Immobil heeft een raad van bestuur, een investeringscomité, een audit- en risicocomité, een remuneratiecomité, een benoemingscomité, een uitvoerend comité en een acquisitiecomité.

De verantwoordelijkheid voor de strategie van Immobil en voor het toezicht op zijn activiteiten berust in de eerste plaats bij de raad van bestuur. De belangrijkste verantwoordelijkheden van de verschillende comités zijn hierboven vermeld (zie Besluitvormingsorganen).

C) Houding tegenover risico

Immobil neemt een voorzichtige houding aan bij het beheer van zijn portfolio van gediversifieerde projecten die via zijn activiteitenlijnen waarde creëren op lange termijn.

D) Toepassing van ethische normen en integriteit

Immobil beschikt over een gedragscode die de principes van ethiek en integriteit beschrijft die gelden voor ieder van de bestuurders en de leden van het uitvoerend comité, maar ook voor alle werknemers en externe medewerkers. Die code behandelt aspecten van belangenconflicten, beroepsgeheim, corruptie en misbruik van bedrijfsmiddelen en zelfs relatiegeschenken. Immobil heeft ook een Dealing and Disclosure Code, die in eerste instantie wil vermijden dat personen met leidinggevende verantwoordelijkheid geen misbruik maken van bepaalde koersgevoelige informatie ('Voorkennis' zoals gedefinieerd in de Dealing and Disclosure Code) en zichzelf niet verdacht maken van zulk misbruik. Ook aan personen die nauw met hen verbonden zijn (zoals bepaalde van hun familieleden of door hen gecontroleerde entiteiten) worden bepaalde verplichtingen opgelegd. De compliance officer ziet erop toe dat die codes worden nageleefd.

Zie ook punt C. 'Controleactiviteiten', hierna.

E) Maatregelen om het competentieniveau te waarborgen

- Competentie van de bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de bestuurders over de nodige competenties en kwalificaties om hun verantwoordelijkheden op zich te nemen, met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en remuneratiebeleid.
- Competentie van de leden van het uitvoerend comité en van de andere personeelsleden: dankzij een wervingsproces dat is afgestemd op de vereiste profielen, een passende opleiding en een remuneratie- en evaluatiebeleid dat steunt op het bereiken van realistische en meetbare doelstellingen, kan de competentie van het personeel van Immobil worden gegarandeerd.
- Immobil heeft voor de bestuurders en de leden van de uitvoerende comités een remuneratieprocedure uitgewerkt die voldoet aan de vereisten van de wet van 6 april 2010 inzake corporate governance en van de Code 2020. Afwijkingen van de Code 2020 worden, waar nodig, naar behoren toegelicht.
- Naar aanleiding van een benchmark heeft de buitengewone algemene vergadering van 28 mei 2020, op voorstel van het remuneratiecomité, besloten de remuneratie van de niet-uitvoerende bestuurders te herzien en ze vanaf het boekjaar 2021 te verhogen.
- Momenteel bestaat er slechts één prestatieaandelenplan voor bepaalde leden van het uitvoerend comité. Dat prestatieaandelenplan werd op 28 mei 2020 goedgekeurd ten gunste van bepaalde leden van het uitvoerend comité voor de jaren 2020 tot en met 2022.
- De leden van het uitvoerend comité, die de rol van country managing director vervullen, komen in aanmerking voor een langetermijnbeloningsplan, waarmee de overprestaties van de activiteit van het betrokken land worden aangemoedigd.

B. Risicoanalyse

Immobil voert regelmatig risicoanalyses en -evaluaties uit. Ze worden in kaart gebracht en er worden formele actieplannen opgesteld om de risico's aan te pakken waarvoor het

¹⁴ Op 31 december 2022

controleniveau ontoereikend wordt geacht. Het audit- en risicocomité ziet toe op de uitvoering van deze actieplannen.

De voornaamste risico's waaraan Immobel is blootgesteld worden uitvoerig beschreven in deel I.B.C van het beheersverslag.

C. Controleactiviteiten

De controleactiviteiten beantwoorden aan de voorschriften en procedures die worden gebruikt om de belangrijkste vastgestelde risico's aan te pakken. Als belangrijkste voorschriften en procedures die bij Immobel zijn vastgesteld, vermelden we:

- Er worden systematisch haalbaarheidsstudies uitgevoerd, zodat de projectmarges kunnen worden gemonitord. De haalbaarheidsstudies worden vervolgens geanalyseerd door een financieel controleur, een ontwikkelaar, een technisch directeur, het hoofd Technische aangelegenheden van de groep en de CFO, samen met de uitvoerend voorzitter.
- Het acquisitiecomité kan, naar eigen goeddunken, alle beslissingen goedkeuren betreffende de acquisitie, ontwikkeling, syndicatie en afstoting van activa, of in het geval van een in partnerschap of syndicaat met een derde ontwikkeld actief, het proportionele aandeel van de Vennootschap daarin, tot een geraamde totale investeringskost van 70 MEUR per actief (die de acquisitieprijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en aan derden verschuldigde vergoedingen omvat) zonder voorafgaande toestemming van het investeringscomité of de raad van bestuur. Verder kan het investeringscomité, naar eigen goeddunken, aan het uitvoerend comité de opdracht geven om alle beslissingen goed te keuren betreffende de acquisitie, ontwikkeling, syndicatie en afstoting van activa, of in het geval van een in partnerschap of syndicaat met een derde ontwikkeld actief, het proportionele aandeel van de Vennootschap daarin, tot een geraamde totale investeringskost van 200 MEUR per actief (die de acquisitieprijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en aan derden verschuldigde vergoedingen omvat), zonder voorafgaande toestemming van de raad van bestuur.
- Elk jaar wordt een begroting opgesteld voor de verwachte inkomsten en kosten en worden de onderliggende operationele drivers in het (de) betrokken jaar (jaren) bepaald. De begroting wordt gevalideerd door het uitvoerend comité en voorgelegd aan de raad van bestuur. De verschillen tussen de begroting en de werkelijke resultaten, zowel op bedrijfs- als op projectniveau, worden elk kwartaal gecontroleerd. Eventuele significante verschillen worden voorgelegd aan de beheersorganen.

- Bovendien wordt een meerjarenplan opgesteld, dat door het uitvoerend comité wordt gevalideerd en eenmaal per jaar aan de raad van bestuur wordt voorgelegd. Elk kwartaal worden de verschillen tussen het plan en de verwachte financiële situatie van de projecten en Immobel door de financiële afdeling geëvalueerd.
- Zoals hierboven vermeld wordt elk jaar een reeks operationele kernprestatie-indicatoren vastgesteld, die maandelijks worden gecontroleerd en regelmatig aan het uitvoerend comité worden voorgelegd.
- Driemaal per jaar wordt in de respectieve landen een cyclus van business review meetings (BRM's) georganiseerd om de zakelijke kansen en de andere operationele activiteiten, zoals HR, Juridische Zaken, IT en ESG, te evalueren.
- De rekeningen en de toekomstige financiële verplichtingen worden gecontroleerd en er wordt regelmatig verslag uitgebracht aan de beheersorganen.
- Het 'vier ogen'-principe is verankerd in de werking van Immobel NV en al zijn dochterondernemingen. Alle landen beschikken over een geharmoniseerd intern 'goedkeuringsproces', dat bepaalt dat alle verbintenissen door alle relevante (hoofden van) afdelingen moeten worden beoordeeld en goedgekeurd voordat de verbintenis daadwerkelijk wordt aangegaan.
- Bovendien controleren de controleurs of alle betalingsverzoeken gekoppeld zijn aan een interne goedkeuring voordat de betaling wordt uitgevoerd. Uitgaande betalingen die niet onder het proces vallen, worden geblokkeerd.

D. Toezicht en controle

Het audit- en risicocomité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. De interne auditfunctie bestaat momenteel niet binnen de Vennootschap en zal worden gecreëerd afhankelijk van de toekomstige behoeften.

Om de controleomgeving regelmatig te evalueren, vertrouwt het audit- en risicocomité aan de auditor bepaalde specifieke opdrachten toe die een grondiger onderzoek van de interne controle omvatten en waarbij de bestaande controles getest worden en mogelijke zwakke punten worden opgespoord. Het audit- en risicocomité ziet erop toe dat de aanbevelingen worden uitgevoerd als dat nodig is.

III. Regels en procedures

A. Transacties en andere contractuele relaties tussen de Vennootschap, met inbegrip van verbonden vennootschappen, en de bestuurders, de leden van het uitvoerend comité en het overige personeel

Tijdens het boekjaar 2022 waren er geen transacties tussen Immobel (met inbegrip van de verbonden ondernemingen) en een lid van zijn managementteam en geen transacties tussen Immobel en zijn bestuurders, zijn leden van het uitvoerend comité en zijn andere personeelsleden.

B. 3 september 2017 over de publicatie van niet-financiële informatie en informatie over diversiteit

Krachtens de nieuwe bepalingen van die wet bepaalt Immobel dat het diversiteitsbeleid dat in alle organen van de Vennootschap wordt toegepast, verder gaat dan gender. Er wordt ook rekening gehouden met leeftijd en vaardigheden.

Diversiteitsbeleid toegepast op de leden van de raad van bestuur

Het Corporate Governance Charter van Immobel bepaalt dat de raad van bestuur van Immobel zo moet samengesteld zijn dat bij de besluitvorming het belang van de Vennootschap gewaarborgd wordt. Daartoe hecht de raad van bestuur belang aan genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, maar ook aan de complementariteit van vaardigheden, ervaringen en kennis. In dit verband worden de bepalingen van artikel 7:86 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met betrekking tot genderdiversiteit nageleefd.

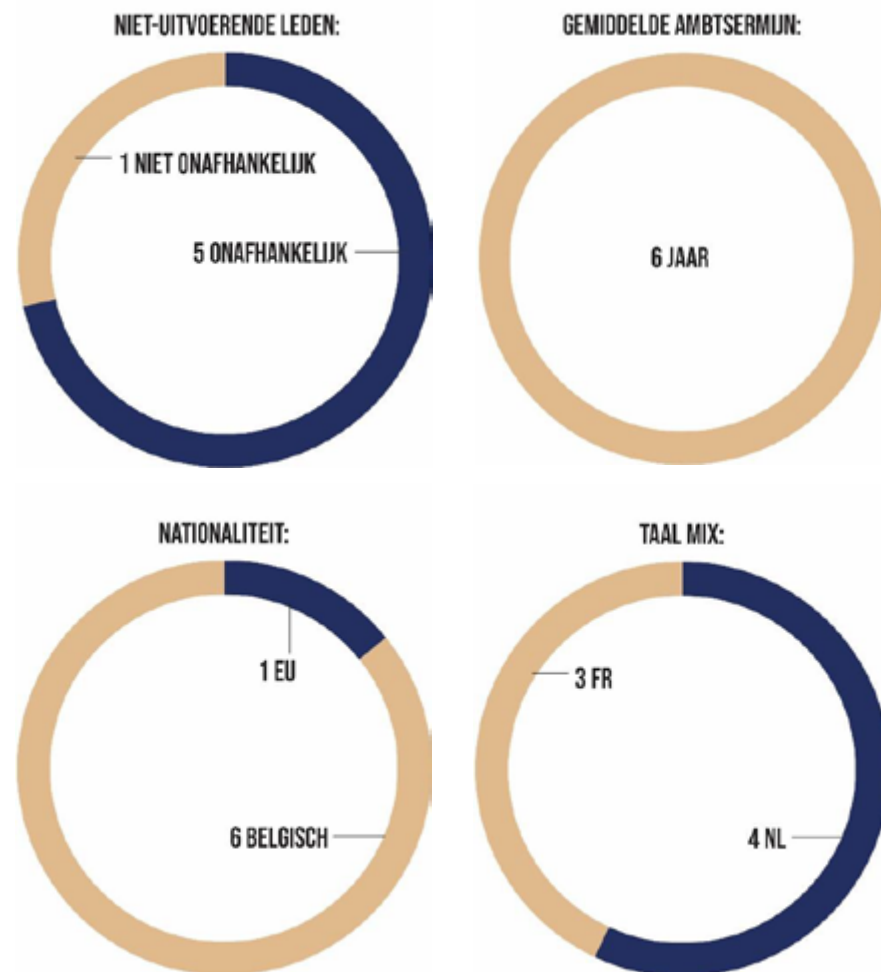
Momenteel bestaat de raad van bestuur uit zeven leden. De raad van bestuur richt zich naar de beginselen inzake deugdelijk bestuur van de Belgische Corporate Governance Code 2020, en meer bepaald naar de bepalingen 3.1 en 3.3 van die Code, is van oordeel dat hij klein genoeg is om een efficiënte besluitvorming mogelijk te maken en dat hij groot genoeg is opdat zijn leden ervaring en kennis uit diverse domeinen kunnen bijdragen en opdat wijzigingen in de samenstelling van de raad ongehinderd kunnen worden opgevangen. De raad van bestuur deelt namelijk het standpunt van de Europese Commissie dat diversiteit de debatten voedt, de waakzaamheid bevordert en de inzet binnen de raad van bestuur verhoogt. De kwaliteit van de beslissingen wordt verbeterd.

In overeenstemming met het diversiteitsbeleid dat tijdens het verslagjaar bij Immobel van kracht was, is de samenstelling van de raad van bestuur als volgt (per 31 december 2022):

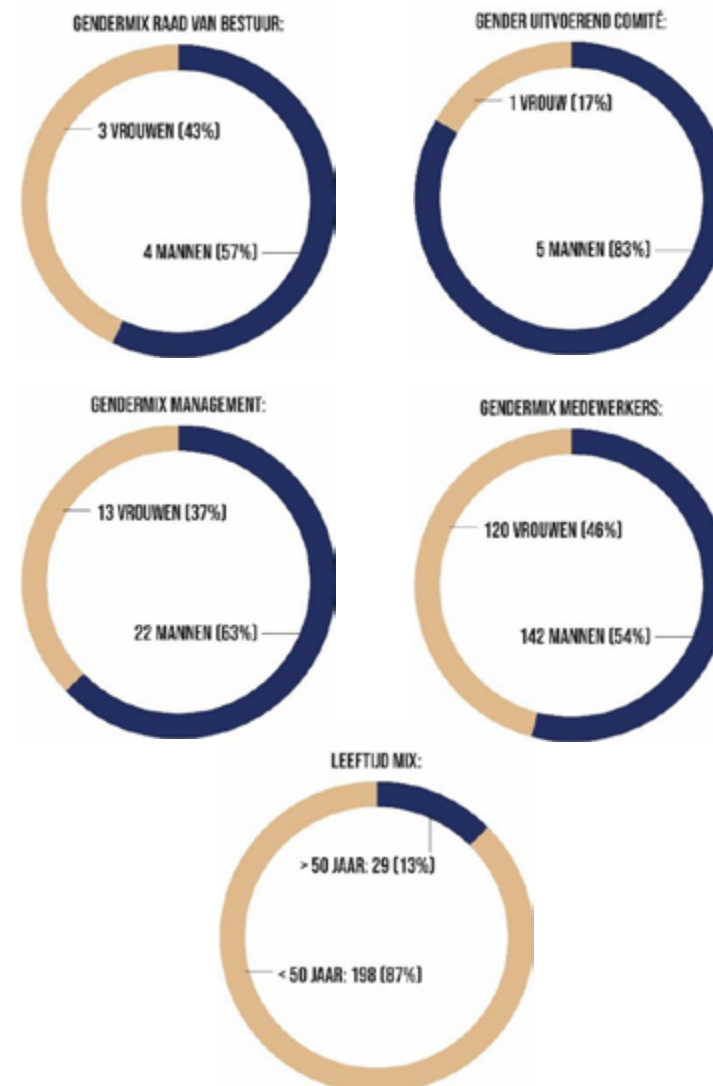
SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR



SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR



GESLACHT EN LEEFTIJD MIX



Diversiteitsbeleid toegepast op alle personeelsleden, inclusief de leden van het uitvoerend comité en van de Managementteams

Immobel beschouwt zijn getalenteerde en diverse personeelsbestand als een belangrijk concurrentievoordeel in de vastgoedsector. Om als onderneming succesvol te zijn, moeten alle werknemers en medewerkers de nodige kwaliteit en vaardigheden inbrengen.

Immobel erkent dat iedereen zijn eigen ervaring en capaciteiten op zijn vakgebied inbrengt. Die diversiteit is een essentieel element om op alle niveaus van de onderneming succesvol te zijn. Diversiteit wordt bij Immobel erkend als een zakelijk belang, dat leidt tot betere algemene prestaties en tot kwalitatief hoogstaande producten, diensten en zakelijke beslissingen.

Immobel streeft ernaar een ondersteunende omgeving te creëren waarin iedereen zijn potentieel bij Immobel ten volle kan benutten, ongeacht zijn of haar verschillen. Immobel streeft ernaar de beste werknemers en medewerkers in hun vakgebied in dienst te nemen om het best mogelijke werk te leveren.

Immobel vindt het belangrijk dat de diversiteit van onze klanten en markten weerspiegeld wordt in zijn personeelsbestand. Die diversiteit omvat verschillen in geslacht, taal, etniciteit, leeftijd, seksuele geaardheid, godsdienst, sociaal-economische status, ervaring en opleiding.

Immobel geeft bij aanwerving, personeelsbehoud en talentbeheer in het algemeen gelijke kansen aan mensen, ongeacht hun achtergrond. De diversiteit van de teams in al haar aspecten is een bron van innovatie, groei en welvaart.

Immobel verbindt zich ertoe:

Immobel beschouwt de ontwikkeling van zijn personeel als een prioriteit. Het zet in op de motivatie en betrokkenheid van zijn personeelsleden en zorgt ervoor dat zij altijd over de nodige vaardigheden beschikken om hun taken tot een goed einde te brengen.

Kortom, de hr-doelstellingen die Immobel nastreeft, komen tot uiting in diens beloften: het menselijk kapitaal van de groep, dat rijk is aan diversiteit, verbeteren en ontwikkelen via een open en innovatief personeelsbeleid om zo voor iedereen kansen te creëren en te bouwen aan de toekomst van zijn medewerkers en klanten.

In het kader van dit diversiteitsbeleid dat Immobel heeft ingevoerd, wordt de uitsplitsing van de operationele teams van Immobel, in de zeven landen, (per 31 december 2022) voorgesteld in het ESG-verslag:

In het kader van zijn diversiteitsbeleid bevordert Immobel de diversiteit op alle niveaus (operationele teams, leden van de Managementteams, leden van het uitvoerend comité en bestuurders).

C. Opmerkingen over de maatregelen van de Vennootschap in het kader van de richtlijn inzake handel met voorkennis en marktmanipulatie

De *Dealing and Disclosure Code* wil vermijden dat bestuurders, senior leden van het uitvoerend management en andere personeelsleden van Immobel en gelieerde entiteiten misbruik maken van informatie over Immobel waarover zij beschikken en die niet beschikbaar is voor andere beleggers.

Deze regels werden aangevuld met een interne nota waarin de belangrijkste wettelijke verplichtingen ter zake worden samengevat, met name gelet op de nieuwe verordening inzake marktmisbruik die op 3 juli 2016 in werking is getreden, om zo de betrokkenen meer bewust te maken van hun verplichtingen.

De compliance officer ziet erop toe dat die regels worden nageleefd om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te beperken. De compliance officer houdt lijsten bij van personen die over bevoorrechte informatie beschikken of kunnen beschikken en die toegang hebben of kunnen hebben tot die informatie of die redelijkerwijs op de hoogte kunnen zijn van het bevoorrechte karakter ervan.

Deze regels voorzien onder meer in:

- een verbod voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid om voor eigen rekening of voor rekening van een derde rechtstreeks of onrechtstreeks transacties uit te voeren met betrekking tot de aandelen of schuldinstrumenten van Immobel of tot afgeleide producten of andere daarmee verband houdende financiële instrumenten tijdens de gesloten perioden en de verboden perioden;
- de mogelijkheid voor de compliance officer om, zonder daartoe verplicht te zijn, een persoon met leidinggevende verantwoordelijkheid de toestemming te geven om tijdens een gesloten periode of een verboden periode te onderhandelen (in specifieke gevallen);
- de verplichting voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid om de compliance officer vóór de transactie, voor eigen rekening, op eigen verantwoordelijkheid, met betrekking tot de aandelen of schuldinstrumenten van Immobel of tot afgeleide producten of andere daarmee verband houdende financiële instrumenten, buiten de gesloten perioden en de verboden perioden, in te lichten;

- de verplichting voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid en nauw met hen gelieerde personen om de compliance officer en de FSMA in kennis te stellen van alle transacties die zij voor eigen rekening hebben verricht in aandelen of schuldinstrumenten van dergelijke emittenten of in afgeleide instrumenten of andere daarmee verband houdende financiële instrumenten. Zulke kennisgeving moet gebeuren binnen drie werkdagen na de datum van de transactie. Deze kennisgevingsplicht geldt niet als het totale bedrag van de in hetzelfde kalenderjaar verrichte transacties niet hoger is dan 5000 EUR. Die kennisgevingsplichtigen kunnen – maar ze zijn daartoe niet verplicht – Immobel machtigen om namens hen dergelijke kennisgevingen aan FMSA te doen. In zulke gevallen moeten zij Immobel altijd zo snel mogelijk en uiterlijk binnen twee werkdagen na de datum van de transactie in kennis stellen van zulke relevante transacties;
- de verplichting voor personen met leidinggevende verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat hun beleggingsbeheerders, personen die namens hen handelstransacties organiseren of uitvoeren, of andere personen die namens hen transacties organiseren of uitvoeren, niet handelen tijdens de gesloten perioden of de verboden perioden, ook niet wanneer de beleggingsbeheerders erkende financiële tussenpersonen zijn die handelen op grond van een volledig discretionair mandaat voor beleggingsbeheer.

Tijdens het afgelopen boekjaar werd de functie van compliance officer bij Immobel uitgeoefend door Joëlle Micha¹⁵ tot 8 juni 2022 en door Stephanie De Wilde¹⁶ vanaf die datum.

In de loop van het jaar heeft Immobel vastgesteld dat het bewustzijn en de procedures met betrekking tot de Dealing and Disclosure Code bij bestuurders en senior leden van het uitvoerend management moeten worden versterkt. In dit verband heeft Immobel in het

vierde kwartaal een nieuw instrument ingevoerd om ervoor te zorgen dat de Europese verordening marktmisbruik (MAR) wordt nageleefd. Bovendien is in het eerste halfjaar van 2023 een compliance-update gepland om de bestuurders, de senior leden van het uitvoerend management en andere betrokken personeelsleden van Immobel nog beter bewust te maken van hun verplichtingen.

D. Juridische en arbitrageprocedures

De raad van bestuur van Immobel is van oordeel dat, behalve deze vermeld in toelichting 32 bij de geconsolideerde jaarrekening 'Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen', er geen overheidsprocedures, juridische procedures of arbitrageprocedures bestaan die redelijkerwijs significante gevolgen kunnen hebben of in het recente verleden redelijkerwijs significante gevolgen hebben gehad voor de financiële positie of de rentabiliteit van de Vennootschap.

¹⁵ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap JOMI BV.

¹⁶ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Lady at Work BV

IV. Informatie over het geplaatste kapitaal

A. Structuur van het aandeelhouderschap

Uit de transparantieverklaringen en uit de informatie die Immobel van de aandeelhouder heeft ontvangen, komen de volgende aandeelhouders als belangrijkste naar voren:

Aandeelhouder	Stemrechten	% van het bruto aantal aandelen ¹⁷
A³ Capital NV (en een verbonden onderneming) ¹⁸ met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.898.644	59,00%
Immobel SA/NV (eigen aandelen/ingekochte eigen aandelen) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Anspachlaan 1.	25.434	0,25%

Er zijn geen bijzondere stemrechten en, voor zover de Vennootschap weet, geen aandeelhoudersovereenkomsten. Ingevolge een beslissing van de raad van bestuur worden de dividendrechten van de door Immobel aangehouden ingekochte eigen aandelen geschorst. In toepassing van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hebben deze aandelen geen stemrecht.

B. Elementen die in geval van een overnamebod van invloed kunnen zijn op door de Vennootschap uitgegeven effecten

Tijdens de algemene vergadering van 28 mei 2020 hebben de aandeelhouders aan de raad van bestuur toestemming gegeven:

- om het kapitaal van de Vennootschap te verhogen met een maximumbedrag van 97.000.000 EUR, in één of meer malen, op een door de raad van bestuur te bepalen datum en wijze, en voor een duur van vijf jaar vanaf de bekendmaking van die toestemming in het Belgisch Staatsblad.

De Vennootschap kan haar eigen aandelen verwerven of als waarborg nemen onder de door de wet bepaalde voorwaarden. De raad van bestuur is bevoegd tot verkoop, op de beurs of daarbuiten, tegen de voorwaarden die hij vaststelt, zonder voorafgaande toestemming van de algemene vergadering, overeenkomstig de wet.

- voor een termijn van drie jaar te rekenen vanaf deze buitengewone algemene vergadering, om aandelen van de Vennootschap te kopen of te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is ter voorkoming van een dreigend ernstig nadeel. Die toestemming werd verleend voor een periode van drie (3) jaar vanaf de bekendmaking van die toestemming in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- om aandelen van de Vennootschap te verwerven of te vervreemden tot een maximum van twintig procent (20%) van de uitgegeven aandelen tegen een prijs die niet minder dan tien (10) EUR en niet meer dan twintig procent (20%) zal bedragen tijdens de hoogste slotkoers van de laatste vijf handelsdagen van de aandelen van de Vennootschap op Euronext Brussel vóór de verwerving of vervreemding. Die toestemming wordt verleend voor een periode van vijf (5) jaar vanaf de datum van de buitengewone algemene vergadering van 28 mei 2020.

Die toestemming geldt ook voor de verwerving van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochteronderneming overeenkomstig artikel 7:221 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De raad van bestuur heeft de volledige bevoegdheid om de aldus door de vennootschap verworven aandelen in te trekken, de intrekking bij notariële akte te laten vaststellen en de statuten te wijzigen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de genomen besluiten.

Voor de benoeming en de vervanging van de bestuurders en de wijziging van de statuten worden de regels gevolgd die zijn vastgesteld in het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen en in het Corporate Governance Charter van Immobel.

De voorwaarden voor wijziging van de controle in kredietovereenkomsten met financiële instellingen werden goedgekeurd door de algemene vergadering van 28 mei 2020, in overeenstemming met artikel 7:151 van het Belgische Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

¹⁷ Er werd een brutoaantal van 9.997.356 aandelen uitgegeven.

¹⁸ Vennootschappen gecontroleerd door Marnix GALLE.

V. Andere contribuanten

A. Commissaris

De auditor van Immobil NV, KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Filip De Bock, werd voor een periode van drie jaar benoemd tot commissaris. Het mandaat verstrijkt na de jaarlijkse algemene vergadering van 2024.

De door KPMG Bedrijfsrevisoren BV aan Immobil NV aangerekende honoraria voor de controle van de statutaire en geconsolideerde rekeningen bedroegen 114 KEUR (exclusief btw). De honoraria voor de controle van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroegen 187 KEUR (exclusief btw).

De totale honoraria die in 2022 door de commissaris en zijn netwerk werden aangerekend in het kader van de uitoefening van het mandaat op het niveau van de Groep bedroegen 540 KEUR (exclusief btw). Daarnaast bracht de commissaris 118 KEUR in rekening voor aan de controle gerelateerde diensten.

B. Centrale betaalagent

BNP Paribas Fortis Bank is de centrale betaalagent van Immobil voor onbepaalde duur. De vergoeding van de commissie bedraagt maximaal 0,20% van het nettobedrag (exclusief btw) van de coupon en van de effecten die op een effectenrekening worden aangeboden.

Overeengekomen tijdens de raad van bestuur van 9 maart 2023.

PIERRE NOTHOMB SRL

vertegenwoordigd door Pierre
Nothomb
Bestuurder

A³ MANAGEMENT BV

vertegenwoordigd door Marnix Galle
Uitvoerend voorzitter van de
raad van bestuur



BEZOLDIGINGSVERSLAG



BEZOLDIGINGSVERSLAG

Geachte dames en heren,

We leggen u hierbij met genoegen het bezoldigingsverslag over het afgelopen jaar voor.

Inleiding

Dit verslag biedt een volledig overzicht van de verschillende onderdelen van de bezoldiging en andere voordelen die in 2022 zijn toegekend of zijn verschuldigd aan de Bestuurders, de Uitvoerend Voorzitter/CEO en de andere Leden van het Uitvoerend Comité.

Het bezoldigingsverslag voldoet aan de bepalingen van artikel 3:6 §3 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), aan de Corporate Governance Code 2020 en aan het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap.

Er is niet afgeweken van het huidige bezoldigingsbeleid dat door de Aandeelhoudersvergadering van de Vennootschap op 21 april 2022 werd goedgekeurd.

In de loop van 2022 vonden de volgende wijzigingen plaats bij de Bestuurders en de Leden van het Uitvoerend Comité:

- Op 17 februari 2022 werd het mandaat van Patrick Albrand als Bestuurder, als Lid van het Audit- en Risicocomité en als lid van het Investeringscomité vervangen door de vennootschap SKOANEZ SAS, vertegenwoordigd door de vaste vertegenwoordiger Patrick Albrand
- Op 1 januari 2022 startte Duncan Owen als Managing Director van Immobel Capital Partners en als Lid van het Uitvoerend Comité.

- Op 8 september 2022 werd Stephanie De Wilde¹ (Head of Legal of Immobel Belgium) bevorderd tot Chief Legal Officer en benoemd tot Lid van het Uitvoerend Comité.
- Op 2 december 2022 beëindigde Fabien Acerbis (Managing Director van Immobel France en Lid van het Uitvoerend Comité) zijn contract met de vennootschap.

Ten slotte voerde de Raad van Bestuur voor alle Leden van het Uitvoerend Comité een compensatiebenchmarking in die een impact zal hebben op de bezoldiging in 2023.

A. Niet-uitvoerende Bestuurders

In onderstaande tabel zijn de individuele bezoldigingsbedragen opgenomen die voor 2022 aan alle Bestuurders zijn toegekend of zijn verschuldigd. Alle vermelde bedragen zijn in voorkomend geval brutobedragen, d.w.z. vóór aftrek van belastingen.

We herinneren eraan dat de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, op 10 december 2020 besliste dat elke Bestuurder wordt verzocht om vóór de Algemene Vergadering van april 2022 aandelen van Immobel aan te kopen voor een minimumbedrag van EUR 20.000, zijnde de vaste jaarlijkse bezoldiging voor het jaar 2022 voor elk van hen, en om de aandelen minstens 3 jaar na de aankoop en tot 1 jaar na het einde van hun mandaat te behouden.

Overeenkomstig artikel 7.5 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 ontvangen niet-uitvoerende Bestuurders geen prestatiegebonden bezoldiging die rechtstreeks verband houdt met de resultaten van de Vennootschap

¹ Bij de uitoefening van de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Stephanie De Wilde op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Lady at Work bv.

Naam Bestuurder, Functie	Vaste bezoldiging in EUR			Variabele bezoldiging in EUR		Buitengewone posten ²	Pensioenkosten	Totale bezoldiging in EUR ³	Verhouding vaste/variabele bezoldiging
	Basisloon	Zitpenningen	Extralegale voordelen	Variabel voor één jaar	Variabel voor meerdere jaren				
Patrick ALBRAND ³	2.575	2.100	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	4.675	100%
SKOANEZ SAS, vertegenwoordigd door Patrick ALBRAND ⁴	17.425	26.250	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	43.675	100%
ADL Comm.V, vertegenwoordigd door Astrid DE LATHAUWER	20.000	18.300	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	38.300	100%
Pierre Nothomb SRL, vertegenwoordigd door Pierre NOTHOMB	20.000	30.150	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	50.150	100%
M.J.S. Consulting BV, vertegenwoordigd door Michèle SIOEN	20.000	19.950	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	39.950	100%
LSIM SA, vertegenwoordigd door Wolfgang de LIMBURG STIRUM	20.000	19.950	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	39.950	100%
A.V.O.- Management SRL, vertegenwoordigd door Annick VAN OVERSTRAETEN	20.000	18.900	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	38.900	100%
Totaal Bestuurders	120.000	135.600						255.600	

² Zoals de kosten of waarde van verzekeringen en andere voordelen in natura, met een toelichting over de gedetailleerde gegevens van de belangrijkste componenten.

³ Dit omvat voordelen die werden toegekend of die verschuldigd zijn (maar nog niet gerealiseerd) tijdens het gerapporteerde boekjaar.

³ Tot 17 februari 2022.

⁴ Vanaf 17 februari 2022.

B. Uitvoerend Voorzitter/CEO en de Leden van het Uitvoerend Comité

In 2022 paste de Vennootschap de principes toe van het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité, die in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter worden beschreven. De Raad van Bestuur keurt, op voorstel van het Benoemingscomité, de voorstellen tot benoeming van het Uitvoerend Comité goed en beslist over hun bezoldiging, op basis van de aanbevelingen van het Bezoldigingscomité.

Zoals hierboven al werd vermeld, vervoegde Duncan Owen Immobel als Managing Director van Immobel Capital Partners en werd hij op 1 januari 2022 Lid van het Uitvoerend Comité. Stephanie De Wilde⁴ werd benoemd tot Chief Legal Officer en werd op 8 september 2022 Lid van het Uitvoerend Comité. Tot dan werd zij bezoldigd in haar hoedanigheid van Head of Legal van Immobel België. Sinds haar benoeming wordt zij bezoldigd overeenkomstig het bezoldigingsbeleid; haar bezoldiging is in het bezoldigingsverslag opgenomen.

Fabien Acerbis (Managing Director van Immobel France) beëindigde op 2 december 2022 zijn opdracht voor de Vennootschap.

Er vonden geen andere wijzigingen plaats in de samenstelling van het Uitvoerend Comité.

In overeenstemming met het bezoldigingsbeleid dat in 2022 werd toegepast, bestaat het bezoldigingspakket van de Uitvoerend Voorzitter Chair en de Leden van het Uitvoerend Comité uit 3 elementen: 1° een vaste bezoldiging, 2° een Short Term Incentive Plan en 3° een Long Term Incentive Plan, tenzij contractueel anders overeengekomen.

De bezoldiging over 2022 die aan de Uitvoerend Voorzitter/CEO werd uitbetaald, kan als volgt worden opgesplitst:

- Een jaarlijkse bezoldiging voor zijn rol als Voorzitter van de Raad van EUR 400.000, in 4 driemaandelijke schijven;
- Een jaarlijkse basisbezoldiging van EUR 800.000 (exclusief btw), in 12 maandelijkse termijnen;
- een variabele Short Term Incentive. Indien 100% van de (kwantitatieve en kwalitatieve) doelstellingen wordt gehaald, kan 100% van de vaste bezoldiging als variabele bezoldiging worden verkregen. De kwantitatieve criteria (ROE met doelstelling = 15%) kunnen worden

overtroffen. In dat geval wordt de variabele bezoldiging verhoudingsgewijs opgetrokken. Onder de drempelwaarde van 10% ROE wordt het kwantitatieve bedrag van de STI op 0 gezet. In 2022 bedraagt de variabele bezoldiging op korte termijn voor de Uitvoerend Voorzitter/CEO EUR 120.667;

- Een LTI 'Performance Share Plan' dat tot 50% van het basisloon kan bedragen, zoals hieronder beschreven.

De vaste bezoldiging van de andere Leden van het Uitvoerend Comité op 31 december 2022, samen met de kwantitatieve en kwalitatieve criteria van hun variabele Short Term Incentive (STI) en de criteria en doelstellingen van de Long Term Incentive (LTI) voor sommige van de Leden worden bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité en op voorstel van de Uitvoerend Voorzitter van de Raad/CEO.

Op die basis heeft de Raad van Bestuur tijdens zijn zitting van 9 maart 2023 en op aanbeveling van het Bezoldigingscomité, beslist om de CEO en de andere Leden van het Uitvoerend Comité de variabele bezoldiging voor 2022 toe te kennen zoals in onderstaande tabel is opgenomen.

⁴ Bij de uitoefening van de functies waarop dit verslag betrekking heeft, treedt Stephanie De Wilde op als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Lady at Work bv.

Naam Lid Uitvoerend Comité, positie	Vaste bezoldiging in EUR			Variabele bezoldiging in EUR		Buitengewone posten	Pensioen-kosten	Totale bezoldiging in EUR ⁵	Verhouding vaste/variabele bezoldiging
	Basisloon	Zitpenningen	Extralegale voordelen	Variabel voor één jaar ⁶	Variabel voor meerdere jaren ⁷				
A ³ Management, vertegenwoordigd door Marnix Galle	1.200.000	n.v.t.	n.v.t.	120.667	0		n.v.t.	1.320.667	994%
Uitvoerend Voorzitter van de Raad									
Totaal van alle andere Leden van het Uitvoerend Comité ⁸	2.529.442	n.v.t.	n.v.t.	1.364.345	1,500,497		n.v.t.	5.394.284	88%
Totaal	3.729.442			1.485.012	1,500,497			6.714.951	

⁵ Dit omvat bezoldigingen en voordelen die werden toegekend of die verschuldigd zijn tijdens het gerapporteerde boekjaar.

⁶ De 'variabele voor één jaar' omvat de Short-Term Incentive (STI) en de Long-Term Incentive (LTI) die werden toegekend of die verschuldigd zijn tijdens het gerapporteerde boekjaar.

⁷ De 'variabele voor meerdere jaren' omvat (i) de Long-Term Incentive (LTI) die werd toegekend of die verschuldigd is tijdens het gerapporteerde jaar en die verband houdt met de prestaties van de vorige jaren en (ii) de prestatieaandelen (performance

shares, PSP) die aan het einde van de prestatieperiode worden verworven, zoals ook wordt aangegeven in de tabel betreffende 'toegekende aandelen'. Het bedrag van de op aandelen gebaseerde bezoldiging is gelijk aan de som van het bedrag vermeld in de tabel 'op aandelen gebaseerde bezoldiging', zoals hieronder wordt aangegeven.

⁸ Voor de nieuwe Leden en de Leden die de Vennootschap verlieten, wordt rekening gehouden met de bezoldiging tijdens hun effectief mandaat als Lid van het Uitvoerend Comité.

II. Op aandelen gebaseerde bezoldiging

De Raad van Bestuur kende in zijn vergadering van 10 maart 2022 op aanbeveling van het Bezoldigingscomité in totaal 5.878 prestatieaandelen aan de CEO en de andere Leden van het Uitvoerend Comité toe als onderdeel van de variabele bezoldiging voor 2022 in het kader van

het Performance Share Plan 2020-2022. In aanvulling, De Raad van Bestuur, heeft in zijn vergadering van 9 maart 2023, op advies van het Remuneratie Committee in totaal 4.010 prestatieaandelen toegekend als onderdeel van de variabele verloning voor 2022.

De tabellen hierna geven een gedetailleerd overzicht van de prestatieaandelen die sinds 2020 zijn toegekend aan en verworven door de Uitvoerend Voorzitter/CEO en de andere Leden van het Uitvoerend Comité.

A. Voor (Uitvoerende) Bestuurders in 2022

Naam Bestuurder, positie	Belangrijkste voorwaarden van het Performance Share Plan					Informatie over het gerapporteerde boekjaar					
	Specificatie plan	Prestatieperiode	Datum van toekenning	Verwervingsdatum	Einde houdperiode	Openingsaldo	Gedurende het jaar			Eindsaldo	
						Toegekende aandelen aan het begin van de periode	Verworven aandelen	Toegekende aandelen	Aandelen onderworpen aan een prestatievoorwaarde	Aandelen toegekend en verworven op het einde van het jaar	Aandelen onderworpen aan een houdperiode
A³ MANAGEMENT bv Uitvoerend Voorzitter/CEO	PSP	01.01.2020-31.12.2022	10.12.2020	20.04.2023	n.v.t.	2.424	-	-	-	0	n.v.t.
		01.01.2021-31.12.2023	04.03.2021	18.04.2024	n.v.t.	2.352	-	-	2.352	-	n.v.t.
	2020-2022	01.01.2021-31.12.2024	10.03.2022	17.04.2025	n.v.t.	5.405	-	-	5.405	-	n.v.t.
						10.181	-	-	7.758	0	n.v.t.

B. Voor andere Leden⁹ van het Uitvoerend Comité die in 2022 opdrachten hebben uitgevoerd

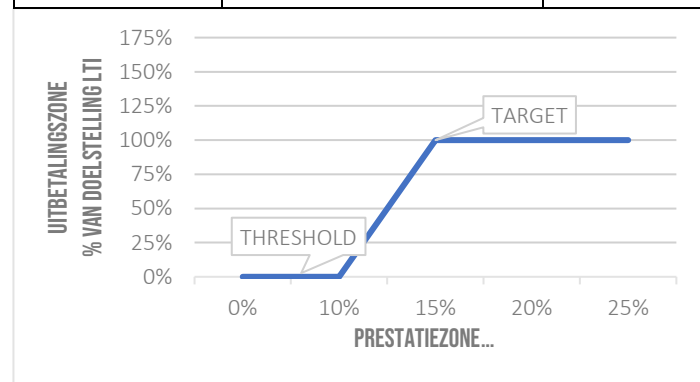
Naam Executive, positie	Belangrijkste voorwaarden van het Performance Share Plan					Informatie over het gerapporteerde boekjaar					
	Specificatie plan	Prestatieperiode	Datum van toekenning	Verwervingsdatum	Einde houdperiode	Openingsaldo	Gedurende het jaar		Eindsaldo		
						Toegekende aandelen aan het begin van de periode	Verworven aandelen	Toegekende aandelen	Aandelen onderworpen aan een prestatievoorwaarde	Aandelen toegekend en verworven op het einde van het jaar	Aandelen onderworpen aan een houdperiode
KB FINANCIAL SERVICES BV Executive (CFO)	PSP 2020-2022	01.01.2020-31.12.2022	10.12.2020	20.04.2023	n.v.t.	489	-	-	-	0	n.v.t.
		01.01.2021-31.12.2023	04.03.2021	18.04.2024	n.v.t.	514	-	-	514	-	n.v.t.
		01.01.2022-31.12.2024	10.03.2022	17.04.2025	n.v.t.	473	-	-	473	-	n.v.t.
Adel Yahia Consult BV Executive (MD Belgium)	LTI 2019					728	-	-	-	-	728
	LTI 2021					925					925
						925					925
	LTI 2022					2.005					2.005
						2.005					2.005
Olivier Bastin Executive (MD Luxembourg)	LTI 2021					80					80
						80					80
						8.224	-	-	987	0	6 748

⁹ Nog in functie op het einde van de verslagperiode.

Performance Share Plan 2020-2022

Het Performance Share Plan 2020-2022 werd door de Aandeelhouders goedgekeurd op de Algemene Vergaderingen van 28 mei 2020. Overeenkomstig het 'Performance Share Plan 2020-2022' kunnen aan sommige Leden van het Uitvoerend Comité onder bepaalde voorwaarden elk jaar prestatieaandelen worden toegekend. Deze 'prestatieaandelen' worden definitief verworven na een periode van drie volledige kalenderjaren, indien zij voldoen aan de vooraf bepaalde prestatiedoelstellingen op basis van het gemiddelde rendement op eigen vermogen over drie jaar en het gemiddelde rendement op aangewend kapitaal (Return On Capital Employed of ROCE) over drie jaar.

Gemiddelde ROE over drie jaar		
Prestaties		Uitbetaling % van doelstelling
<= Drempelwaarde	Gemiddelde ROE over drie jaar <= 10%	0%
Bij doelstelling	Gemiddelde ROE over drie jaar => 15%	100%



Voor 2022 is de ondergrens voor de gemiddelde ROE over drie jaar door de Raad van Bestuur vastgelegd op 10%, terwijl de bovengrens 15% bedraagt.

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

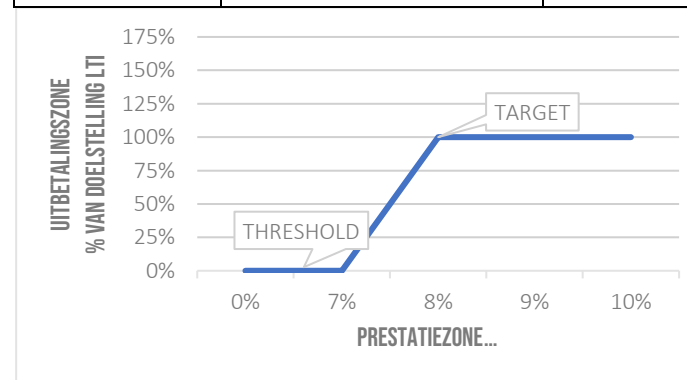
Er zullen in elk van de jaren 2020 tot en met 2022 prestatieaandelen worden toegekend en het totale aantal prestatieaandelen en het totale aantal aan te bieden prestatieaandelen zullen elk jaar door de Raad van Bestuur op voorstel van het Bezoldigingscomité worden vastgelegd.

In het kader van dit plan zijn voor de toekenning in 2022 in totaal 5.878 aandelen toegekend, afhankelijk van de verwezenlijking van de 100 %-prestatiedoelstellingen, die als volgt worden verdeeld:

Uitvoerend Voorzitter: 5.405 prestatieaandelen.

Chief Financial Officer: 473 prestatieaandelen.

Gemiddelde ROCE over drie jaar		
Prestaties		Uitbetaling % van doelstelling
<= Drempelwaarde	Gemiddelde ROE over 3 jaar <= 7%	0%
Bij doelstelling	Gemiddelde ROE over drie jaar => 8%	100%



De belangrijkste regels van dit Performance Share Plan worden hieronder opgesomd:

De 'prestatieaandelen' die door de bovenvermelde plannen worden toegekend, worden gratis aangeboden aan de begunstigden en geven dezelfde rechten als de bestaande aandelen. De

Raad van Bestuur legt elk jaar de doelstellingen vast in overeenstemming met de strategie en het bezoldigingsbeleid van de Vennootschap.

De exacte mate waarin de prestatieaandelen voor de twee plannen definitief zullen worden verworven, hangt af van de mate waarin de doelstellingen werden gehaald:

- geen definitieve verwerving wanneer de behaalde prestatie lager is dan of gelijk is aan de gedefinieerde minimumdrempel;
- de volledige verwezenlijking van de doelstellingen zal leiden tot een nominale verwerving van 100% van de toegekende prestatieaandelen;
- de maximale definitieve verwerving is beperkt tot 100% van de toegekende prestatieaandelen wanneer de prestatie gelijk is aan of groter is dan de overeengekomen bovengrens —

Bij de definitieve verwerving ontvangen de begunstigden niet de dividendwaarde van de laatste drie jaar waarop de verworven prestatieaandelen betrekking hebben.

LTI-plan

Zoals hierboven werd vermeld, kunnen de Leden van het Uitvoerend Comité die een functie van Managing Director van een land uitoefenen, genieten van een Long Term Incentive Plan (LTI), gebaseerd op de mate waarin de business unit beter heeft gepresteerd dan verwacht. Deze LTI wordt voor 5% in aandelen toegekend. Deze aandelen worden verworven in jaar 4 en jaar 5 na de toekenning.

III. Gebruik van het terugvorderingsrecht

Er is geen specifiek recht om de variabele bezoldiging die is toegekend op basis van onjuiste financiële informatie terug te vorderen, behalve in het bovengenoemde Performance Share Plan, dat een 'Claw Back'-bepaling bevat. De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele bezoldiging ('Short Term Incentive') aan de Leden van het Uitvoerend Comité/Uitvoerend Bestuurder zal worden uitbetaald na de Raad van Bestuur van 9 maart 2023 die de jaarrekening per 31 december 2022 opstelt, onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door de Algemene Vergadering van 20 april 2023.

IV. Informatie over de manier waarop de bezoldiging met het bezoldigingsbeleid overeenstemt en de manier waarop prestatiecriteria werden toegepast

A. Overeenstemming met het bezoldigingsbeleid

Overeenkomstig artikel 7.8 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 is het variabele gedeelte van het bezoldigingspakket van de Leden van het Uitvoerend Comité zo gestructureerd dat de bezoldiging wordt gekoppeld aan de algemene bedrijfs- en individuele prestaties, en dat de belangen van de Leden van het Uitvoerend Comité op de doelstellingen van duurzame waardecreatie van Immobel worden afgestemd. Daarom is de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter, zoals hierboven gedetailleerd) opgesplitst in een vast gedeelte, een variabel gedeelte STI ('Short Term Incentive') en, voor sommigen onder hen, een variabel gedeelte LTI ('Long Term Incentive').

Het variabele gedeelte STI omvat:

- een variabele kwantitatieve bezoldiging die uitsluitend is gebaseerd op het niveau van het rendement op aandelen;
- een meetbare variabele kwalitatieve bezoldiging die wordt bepaald op basis van:
 - de algemene criteria die van toepassing zijn voor alle Leden van het Uitvoerend Comité. Die algemene criteria zijn de volgende:
 - Leiderschap tonen
 - Naleving van de governance en de overeengekomen processen en procedures van Immobel
 - Leiderschap tonen in de manier van werken ten aanzien van alle teams van Immobel
 - de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de te bereiken doelstellingen, op individuele basis door elk van de Leden van het Uitvoerend Comité, tijdens het besproken boekjaar.
 - de algemene criteria die van toepassing zijn op alle Leden van het Uitvoerend Comité.

Zoals werd beslist door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité, genieten de Leden van het Uitvoerend Comité, die een functie op Groepsniveau uitoefenen, een gewogen bezoldiging van 80% voor de kwantitatieve aspecten en van 20% voor de kwalitatieve aspecten, ten opzichte van de totale variabele bezoldiging. Voor de Managing Directors geldt een verhouding van 50%-50%.

Wat het variabele gedeelte Long Term Incentive (LTI) betreft, dient een onderscheid te worden gemaakt tussen enerzijds het Performance Share Plan van Immobel (2020-2022) en anderzijds een specifiek Long Term Incentive Plan voor sommige andere Leden.

Het Performance Share Plan geeft sommige Leden van het Uitvoerend Comité een incentive indien ze doelstellingen op het vlak van ROE en ROCE halen (Plan 2020-2022).

Het tweede LTI-plan, dat meer bepaald de prestaties van de Managing Directors op nationaal niveau stimuleert, is gebaseerd op een overprestatie van de ROE op nationaal niveau en wordt berekend op basis van de extra nettowinst (boven het ROE-niveau van 15%). In dit LTI-plan wordt een deel van het bedrag in contanten (95% over 3 jaar) verworven en uitbetaald, terwijl de resterende 5% in aandelen wordt toegekend en in jaar 4 en jaar 5 na de toekenning wordt verworven.

De Leden van het Uitvoerend Comité die een functie op groepsniveau uitoefenen, hebben aandelen ontvangen in het kader van het PSP 2020-2022 Plan, volgens een bepaald percentage afhankelijk van hun bezoldiging (50% voor de Uitvoerend Voorzitter/CEO en 10% voor de andere Leden die een functie op groepsniveau uitoefenen). De Raad van Bestuur heeft beslist dat de variabele bezoldigingen 'Short Term Incentive' zullen worden uitbetaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de vastlegging van de jaarrekeningen per 31 december 2022 door de Raad van Bestuur van maart 2023, onder voorbehoud van de definitieve goedkeuring door de Algemene Vergadering van 20 april 2023.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap in 2022 en de verwezenlijking van de individuele doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2022, vertegenwoordigt het variabele gedeelte van de globale bezoldiging (kwalitatief en kwantitatief) dat voor 2022 werd betaald, 113,26% van de basisbezoldiging voor de Leden

van het Uitvoerend Comité (met uitzondering van de basisbezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter/CEO, die hieronder gedetailleerd wordt beschreven). Het variabele gedeelte omvat enerzijds het contractueel overeengekomen STI-bedrag, het LTI-bedrag voor sommige Leden en de bedragen die verschuldigd zijn in het kader van de Performance Share Plannen (de verworven aandelen).

De door Immobel verschuldigde opzegtermijn of compenserende ontslagvergoeding in geval van beëindiging van contracten met de Leden van het Uitvoerend Comité/Uitvoerende Bestuurders met een zelfstandigenstatuut die bij Immobel actief zijn, bedraagt 3 maanden. Uitzonderingen kunnen alleen worden toegestaan na validering door de Raad van Bestuur, op voorstel van het Bezoldigingscomité.

Voor degenen die hun functie onder het statuut van werknemer uitoefenen, zijn de wettelijke opzegtermijnen en -modaliteiten van toepassing.

Ter informatie vindt u hieronder de voorziene opzegtermijnen voor de Leden van het Uitvoerend Comité:

- Marnix Galle: 12 maanden
- Karel Breda: 6 maanden
- Stephanie De Wilde: 3 maanden
- Adel Yahia: 3 maanden.
- Fabien Acerbis: 3 maanden
- Olivier Bastin: overeenkomstig de Luxemburgse wetgeving.

In 2022 werden aan geen enkel Lid van het Uitvoerend Comité ontslagvergoedingen betaald.

B. Toepassing prestatiecriteria

Voor 2022 werden de prestaties van de CEO en de andere Leden van het Uitvoerend Comité op basis van de volgende criteria beoordeeld.

Naam Bestuurder, positie	Beschrijving van de prestatiecriteria en soort toepasselijke bezoldiging	Relatieve weging van de prestatiecriteria	Informatie over prestatiedoelstellingen		Gemeten prestaties (a) en feitelijke toekenning (b)
			Minimumdoelstelling/drempelprestatie (a) en overeenstemmende toekenning (b)	Maximumdoelstelling/drempelprestatie (a) en overeenstemmende toekenning (b)	
A³ MANAGEMENT bv, Uitvoerend Voorzitter/CEO	Rendement op eigen vermogen - kwantitatieve prestatie	80%	(a) ROE van 10%	(a) onbegrensd	(a) ROE van 1,9%
			(b) EUR 0	(b) onbegrensd	(b) EUR 0
	Kwalitatieve prestaties (algemene criteria, specifieke criteria en ESG-criteria)	20%	(a) /	(a) 100%	(a) 75,42%
			(b) /	(b) EUR 160.000	(b) 120.667
Andere Leden van het Uitvoerend Comité	Kwantitatieve criteria	Afhankelijk van de rol binnen het Uitvoerend Comité	(a) ROE van 10% of van 15%	(a) onbegrensd	(a) individuele scores per Lid
			(b) EUR 0	(b) onbegrensd	(b) 3.690.014 EUR
	kwalitatieve criteria (algemene, specifieke en ESG-criteria)	Afhankelijk van de rol binnen het Uitvoerend Comité	(a) /	(a) /	(a) Individuele scores per Lid
			(b) /	(b) EUR 217.533	(b) EUR 195.841

V. Afwijkingen

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap in 2022 en de realisatie van de individuele doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2022 bedraagt het variabele gedeelte van de globale bezoldiging (kwalitatief en kwantitatief) dat voor 2022 werd betaald, 113,26% van de basisbezoldiging voor de Leden van het Uitvoerend Comité (met uitzondering van de basisbezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter/CEO).

De variabele vergoeding van sommige andere Leden van het Uitvoerend Comité bedraagt meer dan 25% van hun respectieve bezoldiging in 2022. Naar aanleiding van de Buitengewone

Algemene Vergadering van 17 november 2016 werd in artikel 14 (het voormalige artikel 16) van de statuten uitdrukkelijk bepaald dat de Vennootschap evenwel kan afwijken van de bepalingen van de artikelen 7:91 lid 1 en 2 en 7:121 laatste lid van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, voor elke persoon die onder het toepassingsgebied van deze bepalingen valt.

Gedurende 2022 waren er geen afwijkingen van het bezoldigingsbeleid of de implementatie ervan.

VI. Vergelijkende informatie over de evolutie van de bezoldigingen en de prestaties van de Vennootschap over de laatste 5 gerapporteerde boekjaren.

Jaarlijkse verandering	2018	2019	2020	2021	2022	Informatie over het gerapporteerde boekjaar
Bezoldiging CEO/						
Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur						
A³ MANAGEMENT bv ¹⁰ Uitvoerend Voorzitter	-	886.260	1.043.760	2.032.801	1.320.667	De lagere bezoldiging houdt verband met het hoge gewicht van de ROE in de variabele bezoldiging.
Verandering van jaar tot jaar	-	-	+18%	+95%	-35%	
Bezoldiging andere Leden van het Uitvoerend Comité						
Andere Leden van het Uitvoerend Comité	-	-	2.181.293	4.288.273	5 394 284	De hogere bezoldiging houdt verband met de nieuwe Leden die toetraden tot het Uitvoerend Comité en de hogere variabele bezoldiging.
Verandering van jaar tot jaar	-	-	-	+97%	+26%	
Bezoldiging niet-uitvoerende Bestuurders						
ADL CommV ¹¹ Niet-uitvoerend	27.050	34.175	25.475	35.525	38.300	Hogere zitpenningen ten gevolge van het hogere aantal vergaderingen.
Verandering van jaar tot jaar	-18%	+26%	-25%	+39%	+8%	
PIERRE NOTHOMB srl ¹² Niet-uitvoerend	-	43.175	35.875	47.625	50.150	Hogere zitpenningen ten gevolge van het hogere aantal vergaderingen.
Verandering van jaar tot jaar	-	-	-17%	+33%	+5%	

¹⁰ Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Marnix GALLE.

¹¹ Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Astrid DE LATHAUWER

¹² Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Pierre NOTHOMB.

Immobil in het kort	Immobil in 2022	Wie zijn wij	Informatie voor aandeelhouders	Activiteiten	ESG-verslag	Governance	Financieel verslag
A.V.O.- MANAGEMENT bv ¹³	30.800	35.525	26.600	36.800	38.900	Hogere zitpenningen ten gevolge van het hogere aantal vergaderingen.	
Niet-uitvoerend							
Verandering van jaar tot jaar	-5%	+15%	-25%	+38%	+6%		
M.J.S. CONSULTING bv ¹⁴	-	29.750	28.700	39.950	39.950	Hogere zitpenningen ten gevolge van het hogere aantal vergaderingen en telefoon/Teams-vergaderingen	
Niet-uitvoerend							
Verandering van jaar tot jaar	-	-	-4%	+39%	0%		
LSIM sa ¹⁵	-	23.450	20.300	41.000	39.950	Hogere zitpenningen ten gevolge van het hogere aantal vergaderingen en telefoon/Teams-vergaderingen	
Niet-uitvoerend							
Verandering van jaar tot jaar	-	-	-13%	+102%	-3%		
Patrick ALBRAND	-	-	-	7.967	4.675	Patrick Albrand werd vanaf 17 februari 2022 vervangen door de vennootschap SKOANES SAS.	
Niet-uitvoerend							
Verandering van jaar tot jaar	-	-	-	-	-41%		
SKOANEZ SAS ¹⁶	-	-	-	-	43.675	Patrick Albrand werd vanaf 17 februari 2022 vervangen door de vennootschap SKOANES SAS.	
Niet-uitvoerend							
Verandering van jaar tot jaar	-	-	-	-	n.v.t.		
Totale bezoldiging toegekend aan	270.752	289.775	167.750	250.300	255.600		
Niet-uitvoerende Bestuurders							
Verandering van jaar tot jaar	-10%	+7%	-42%	+49%	+2%		

¹³ Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Annick van OVERSTRAETEN.

¹⁴ Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Michèle SIOEN.

¹⁵ Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

¹⁶ Vertegenwoordigd door haar permanente vertegenwoordiger Patrick ALBRAND.

Jaarlijkse verandering	2018	2019	2020	2021	2022	Informatie over het gerapporteerde boekjaar
Bedrijfsprestaties						
EBITDA	MEUR 75,1	MEUR 124,6	MEUR 52,8	MEUR 103,8	MEUR 68,6	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	291%	+66%	-58%	+97%	+34%	
Nettowinst	56,8	MEUR 102,4	MEUR 33,3	MEUR 92,2	MEUR 10,7	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	+514%	+80%	-68%	+177%	-88%	
Gemiddelde bezoldiging werknemers						
Gemiddelde bezoldiging per werknemer (volledige kosten)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	125.498	152.220	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-	+21%	

VII. Verhouding laagste bezoldiging/hogste bezoldiging

De verhouding tussen de hoogste bezoldiging (de Uitvoerend Voorzitter) en de laagste bezoldigde werknemer, in voltijdse equivalenten, binnen de Immobel Groep bedraagt 2,65 % in 2022. Deze informatie geldt voor alle entiteiten van de Groep, in alle vestigingen (België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk).

VIII. Informatie over de stemming door de Aandeelhouders

Immobel moet in het verslag toelichten hoe er rekening is gehouden met de raadgevende stem over het vorige bezoldigingsverslag dat door de laatste Algemene Vergadering werd aangenomen:

Volledigheidshalve wordt aan de Aandeelhouders in het bijzonder vermeld dat de Gewone Algemene Vergadering (die 64,83% van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigt) op 21 april 2022 haar goedkeuring heeft gehecht aan

- het recentste bezoldigingsverslag met 5.906.776 stemmen voor, 574.698 stemmen tegen en 114 onthoudingen en
- het bezoldigingsbeleid met 5.914.437 stemmen voor, 567.037 stemmen tegen en 114 onthoudingen.

* * *

We vragen u daarom om de voorwaarden van dit bezoldigingsverslag voor het jaar 2022 goed te keuren.

* * *

Goedgekeurd op de vergadering van de Raad van Bestuur van 9 maart 2023.

ADL CommV

(vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer)

Voorzitter van het Bezoldigingscomité

A³ Management BV

(vertegenwoordigd door Marnix Galle)

Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur



BEHEERSVERSLAG



BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van Immobel tijdens het boekjaar 2022.

Immobel sloot de jaarrekening per 31 december 2022.

Immobel boekte in 2022 stevige financiële resultaten ondanks de moeilijke geopolitieke en macro-economische omgeving. De onderliggende nettowinst bedroeg 54,5 miljoen EUR. Het onderliggend rendement op eigen vermogen (ROE) kwam uit op 9,5%. De EBITDA was 68,6 miljoen EUR.

Net zoals de meeste vastgoedondernemingen werd Immobel in 2022 getroffen door de geopolitieke context en de macro-economische tegenwind. Deze toestand leidde tot snel stijgende rentevoeten en bouwkosten, alsook problemen bij de aankoop van essentiële bouwmaterialen. In het licht van deze uitdagingen verlegde de onderneming haar focus met succes van groei naar 'operational excellence', door haar overheadkosten met 30% te verlagen vanaf 2024. Samen met de gezonde balans van Immobel – met een kaspositie van 276 miljoen EUR – stelde deze strategie de onderneming in staat om de huidige marktomstandigheden het hoofd te bieden en om een solide basis te leggen voor de toekomst.

HOOGTEPUNTEN

- De onderliggende nettowinst bedroeg **54,5 miljoen EUR**, tegenover 92,2 miljoen EUR in 2021 (een recordjaar voor de onderneming). De onderliggende **ROE** bedroeg **9,5%**. De **EBITDA** bedroeg in totaal **68,6 miljoen EUR**, tegenover 103,8 miljoen in 2021.
- Bedrijfsopbrengsten (incl. joint ventures en geassocieerde ondernemingen)¹ bedroegen 410 miljoen EUR. De verkoop van woonprojecten bleef sterk in **België** en **Polen**. Andere markten waren moeilijker. In 2022 waren we getuige van een daling van de vraag naar woningen ten gevolge van de stijgende rentevoeten en de algemene macro-economische tegenwind. Daarnaast droeg de verkoop van kantooractiva van topkwaliteit aanzienlijk bij aan de financiële resultaten. Dit betreft onder meer de Sint-Michielswarandesite te Etterbeek (Brussel). De onderneming zag eveneens sterke verhuuractiviteiten voor haar kantoren.
- In het kader van haar **focus op 'operational excellence'** zal Immobel haar jaarlijkse overheadkosten verminderen met 15 miljoen EUR vanaf 2024, voornamelijk door haar investering in de ontwikkeling van kleine woonprojecten in Frankrijk te beperken en haar investment management activiteit (Immobel Capital Partners) te verplaatsen van Londen naar Brussel. In dit verband werd de acquisitiestrategie in de tweede helft van 2022 ook afgeremd.
- In 2022 werd een waardevermindering van de goodwill van 43,8 miljoen EUR geboekt in het kader van de strategie om de ontwikkeling van kleine woonprojecten aan de rand van Parijs af te bouwen en zich te concentreren op gemengde projecten in het centrum van de Franse hoofdstad. Inclusief waardevermindering bedroeg de nettowinst groepsaandeel 10,7 miljoen EUR.
- Investment management blijft deel uitmaken van de strategie van Immobel. Maar gezien de uitdagingen in de huidige economische context, besliste de onderneming begin 2023 om haar specifieke platform in Londen (Immobel Capital Partners) te sluiten en deze activiteit verder vanuit Brussel voort te zetten.
- In Duitsland heeft het project Eden Tower (Frankfurt) – dat momenteel wordt voltooid – aanzienlijk hogere bouwkosten meegebracht dan verwacht, hetgeen een negatief effect heeft gehad op de nettowinst.
- **Definitieve vergunningen** werden verkregen voor projecten met een totale **bruto-ontwikkelswaarde (GDV – Gross Development Value) van 412 miljoen EUR**. De **totale bruto-ontwikkelswaarde van Immobel bleef in vergelijking met 2021 stabiel op 5,7 miljard EUR**.

¹ Vertegenwoordigt de bedrijfsopbrengsten vanuit intern perspectief (d.w.z. externe cijfers vóór de toepassing van IFRS 11). De externe bedrijfsopbrengsten (d.w.z. de officiële IFRS-cijfers van het bedrijf) bedroegen 244 miljoen EUR.

- Een conservatieve balans en een **kaspositie van 276 miljoen EUR** bezorgen Immobel een sterke financiële basis, waardoor de onderneming de moeilijke marktomstandigheden kan doorstaan en de ontwikkeling van haar bestaande portefeuille kan voortzetten.
- In juni 2022 plaatste Immobel **met succes green bonds voor een totaal bedrag van 125 miljoen EUR**, wat het vertrouwen in de onderneming onderstreept, evenals ons vermogen om onze verbintenissen na te komen.
- Tijdens de Algemene Vergadering van 20 april 2023 zal een **brutodividend van 3,05 EUR per aandeel** worden voorgesteld.

I. Evolutie van de activiteiten (art. 6 ' 1, 1' et art. 3:32, 1' cca)

A. Activiteiten van Immobel

A) Financiële resultaten

Financiële resultaten gestuurd door kantooractiva van topkwaliteit

In 2022 bedroeg de totale verkoopwaarde van onze verkochte activa 473 miljoen EUR. Dit bedrag valt uiteen in 318 miljoen EUR voor woningen en 155 miljoen EUR voor kantoren. De onderneming zag ook sterke verhuuractiviteiten voor haar kantoren.

- In **België** bleef de verkoop van residentieel vastgoed sterk, vooral met betrekking tot de projecten O'Sea, Slachthuissite, Ilot-Saint-Roch en Lalys. Ook de kantooractiva van topkwaliteit leverden een belangrijke bijdrage aan de verkopen, waaronder de Sint-Michielswarandesite in Etterbeek (Brussel); Commerce 46, een BREEAM Outstanding en CO₂-neutraal gebouw in de Europese wijk in Brussel; en The Woods⁴, een modern herontwikkelingsproject van 10.000 m² in Hoeilaart, Vlaams-Brabant.
- In het kader van haar streven naar operationele efficiëntie beperkt Immobel in **Frankrijk** haar blootstelling aan kleine woonprojecten in de rand van Parijs en de voorsteden om zich te concentreren op gemengde ontwikkelingen (met hoge marges) in het centrum van de Franse hoofdstad. De vertraging van het verkoopproces van het St. Antoine-kantoorproject had een negatieve impact op de verkopen in dit land.
- In **Polen** werd het Granary Island woonproject in Gdansk in 2022 bijna volledig verkocht. Naast de hogere kosten in verband met het project Eden Tower (Frankfurt), werden de verkopen in **Luxemburg** en **Duitsland** negatief beïnvloed door de lagere vraag naar woonprojecten en de vertraagde start van de bouw.

Vergunningen – vooruitgang bij belangrijke projecten

Hoewel de onderneming aanzienlijke vertraging oploopt bij het verkrijgen van vergunningen voor sommige van haar woonprojecten voor gemengd gebruik, wordt in andere belangrijke projecten wel vooruitgang geboekt. Vorig jaar werden definitieve vergunningen verkregen voor projecten met een totale GDV (bruto-ontwikkelingswaarde) van 412 miljoen EUR. Dit was iets lager dan verwacht, voornamelijk door de beslissing van de Raad van Staat in december om het bestemmingsplan voor ons RAC4-project in Brussel nietig te verklaren.

- Informatie aan omwonenden en co-creatie spelen een belangrijke rol in het heringerichte Brouck'R project waarvoor Immobel en BPI Real Estate in oktober een gewijzigde bouwvraag indienden.
- In de zomer diende Immobel een bouwvergunningsaanvraag in om de Proximus Towers om te vormen tot een leefbare, toekomstgerichte en inclusieve plek. De plannen maken deel uit van de nieuwe visie van het Brussels Gewest om de Noordwijk om te vormen tot een toegankelijke, veilige en verbindende wijk voor al haar bewoners en gebruikers.
- In juli verwierf Immobel het Commodore project (11.000 m²) in Evere (Brussel). Het project, waarvoor de definitieve vergunning al werd toegekend, bestaat uit de herontwikkeling van een voormalige kantoorlocatie tot 115 hoogwaardige appartementen omgeven door groen.

Focus op hoge kwaliteit van projectportefeuille

De totale bruto-ontwikkelingswaarde van Immobel bleef stabiel in vergelijking met 2021, op 5,7 miljard EUR, doordat de aankopen door de verkoop van activa werden gecompenseerd.

In de eerste helft van 2022 realiseerde Immobel verschillende succesvolle en impactvolle nieuwe aankopen, waaronder de **Proximus Towers** (zie hierboven).

In de tweede helft van het jaar zwakte Immobel haar acquisitiestrategie af om ze in overeenstemming te brengen met de evoluerende macro-economische omgeving en de bestaande pijplijn.

Gezonde balans

Ondanks de moeilijke economische omstandigheden wist de onderneming haar sterke liquiditeit te behouden, met een kaspositie van 275,9 miljoen EUR en een algemene schuldratio² van slechts 53,0%. De nettoschuld³ bedroeg 626,6 miljoen EUR op het einde van vorig jaar. De financiële basis van de onderneming bezorgt haar de flexibiliteit en de wendbaarheid om de huidige tegenwind het hoofd te bieden en de ontwikkeling van haar bestaande portefeuille voort te zetten.

B. Opmerkingen bij de geconsolideerde jaarrekening

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER LAND (MEUR)

	VÓÓR IFRS 11	NA IFRS 11
België	279,13	129,41
Groothertogdom Luxemburg	30,02	23,65
Frankrijk	45,43	52,12
Polen	1,22	0,48
Duitsland	20,99	20,99
Spanje	0,58	0,58
Totaal	377,37	227,23

GECONSOLIDEERDE VOORRADEN PER LAND (MEUR)

	VÓÓR IFRS 11	NA IFRS 11
België	735,24	436,74
Groothertogdom Luxemburg	152,94	152,36
Frankrijk	237,6	218,02
Polen	104,2	64,23
Duitsland	112,46	112,46
Spanje	18,26	1,92
Totaal	1360,7	985,73

² De schuldratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen vermogen groepsaandeel, waarbij de goodwill van het eigen vermogen groepsaandeel wordt afgetrokken.

³ De nettoschuld is de uitstaande financiële schuld op meer dan één jaar en op ten hoogste één jaar, gecompenseerd door de cash en kasequivalenten.

B) Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		243 875	392 815
Omzet	2	227 228	379 509
Huurinkomsten	3	9 078	9 368
Overige bedrijfsopbrengsten	4	7 569	3 938
BEDRIJFSKOSTEN		-293 573	-338 312
Kostprijs van de omzet	5	-208 866	-311 066
Kosten voor commercialisatie		- 204	- 439
Administratiekosten	6	-84 503	-26 807
Administratiekosten - Overige kosten	6	-40 714	-26 807
Administratiekosten - Bijzondere waardevermindering van Goodwill	6	-43 789	
BEDRIJFSWINST		-49 698	54 502
VERKOOP VAN VERBODEN ONDERNEMINGEN			25
Winsten (verliezen) op de verkoop van verboden ondernemingen			25
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		67 181	44 531
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	7	67 181	44 531
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING		17 483	99 058
Renteopbrengsten		4 398	4 983
Rentelasten		-4 272	-6 605
Overige financiële opbrengsten		103	81
Overige financiële kosten		-4 584	-3 552
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	8	-4 355	-5 094
WINSTEN VOOR BELASTINGEN		13 128	93 964
Belastingen	9	-2 755	-1 619
WINSTEN VAN DE PERIODE		10 373	92 345
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 350	195
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		10 723	92 150
WINSTEN VAN DE PERIODE		10 373	92 345
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		5 524	- 820
Omrekeningsverschillen		1 779	- 904
Cash flow hedging		3 745	84
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		111	57
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	24	111	57
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		5 635	- 763
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		16 008	91 582
Aandeel van de minderheidsbelangen		544	112
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		15 464	91 470
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)	10	1,08	9,25

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
VASTE ACTIVA		362 294	506 259
Immateriële vaste activa	11	1 357	246
Goodwill	12		43 789
Materiële vaste activa	13	4 122	2 793
Activa opgenomen als gebruiksrecht	14	9 937	3 772
Vastgoedbeleggingen	15	67 686	173 999
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	144 891	156 532
Overige investeringen			1 015
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	111 527	101 670
Uitgestelde belastingvorderingen	17	21 733	21 292
Garanties en deposito's		1 041	1 151
VLOTTENDE ACTIVA		1 385 733	1 178 890
Voorraden	18	985 726	698 623
Handelsvorderingen	19	17 591	38 116
Contractactiva	20	42 148	117 953
Fiscale vorderingen		988	1 369
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	21	56 217	36 240
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	3 450	13 163
Overige financiële vlottende activa		3 687	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	22	275 926	273 377
TOTAAL ACTIVA		1 748 027	1 685 149

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	23	573 140	582 919
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		556 552	571 567
Kapitaal		97 257	97 257
Ingehouden winsten		456 249	472 629
Reserves		3 046	1 681
MINDERHEIDSBELANGEN		16 588	11 352
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		744 480	535 104
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	24	567	996
Uitgestelde belastingsschulden	17	21 136	26 352
Financiële schulden	22	722 777	507 596
Afgeleide financiële instrumenten	22		160
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		430 408	567 126
Voorzieningen	25	3 829	2 328
Financiële schulden	22	179 723	359 094
Handelsschulden	26	98 384	83 546
Contract verplichtingen	27	51 485	21 969
Fiscale schulden		13 057	13 770
Sociale schulden, btw en andere belastingsschulden		20 021	16 430
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen		34 339	31 165
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	29 570	38 824
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 748 027	1 685 149

C) Immobel NV vennootschapsrekeningen

Winst-en-verliesrekening

Het bedrijfsverlies bedraagt 4,69 miljoen EUR voor het afgelopen boekjaar.

Het financieel resultaat bedraagt 50,7 miljoen EUR en omvat het nettobedrag van de rentelasten van de groepsfinanciering (obligaties en bedrijfslijnen), meerwaarde op de verkoop van dochterondernemingen, de rentebaten uit leningen aan de verschillende dochterondernemingen, voornamelijk gegenereerd door dividenden en de verkoop van ingekochte eigen aandelen.

Immobel sloot het boekjaar af met een nettowinst voor belasting van 46,01 miljoen EUR.

Balans

De totale balans bedraagt 1.081,78 miljoen EUR en bestaat hoofdzakelijk uit financiële deelnemingen in dochterondernemingen en vorderingen op deze dochterondernemingen (819,76 miljoen EUR), de projectvoorraad die rechtstreeks in handen is van Immobel NV (42,28 miljoen EUR), eigen aandelen (1,14 miljoen EUR) en kasequivalenten (175,41 miljoen EUR).

Het eigen vermogen bedraagt 331,9 miljoen EUR per 31 december 2022. De verplichtingen bestaan hoofdzakelijk uit langlopende schulden (479,43 miljoen EUR) en kortlopende schulden (261,03 miljoen EUR).

Resultaatsbestemming

De te bestemmen winst, rekening houdend met het uit het voorgaande jaar overgedragen bedrag, bedraagt 157,92 miljoen EUR.

Gezien het door de raad van bestuur goedgekeurde dividendbeleid en de resultaten per 31 december 2022, stelt de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders van 20 april 2023 voor om voor het jaar 2022 een brutodividend van 3,05 EUR per aandeel in omloop uit te keren, een bedrag dat normaal gesproken elk jaar zal stijgen, op voorwaarde dat zich geen onvoorziene uitzonderlijke gebeurtenissen voordoen.

Voornaamste risico's en onzekerheden

Immobel Group wordt geconfronteerd met de risico's en onzekerheden die eigen zijn aan de sector van de vastgoedontwikkeling, maar ook met degene die verband houden met de economische conjunctuur en de financiële wereld.

Zonder dat deze lijst volledig is, vermelden we in het bijzonder:

Marktrisico

Door veranderingen in de algemene economische omstandigheden op de markten waar Immobel-vastgoed gelegen is, kan de ontwikkelingsportefeuille van Immobel in waarde dalen en kunnen het ontwikkelingsbeleid en, bijgevolg, de groeiperspectieven van Immobel aangetast worden.

Immobel is blootgesteld aan de nationale en internationale economische omstandigheden en andere gebeurtenissen en voorvallen die een invloed hebben op de markten waar Immobel vastgoed ontwikkelt: de kantoormarkt in België (voornamelijk in Brussel), Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje, Polen en Verenigd Koninkrijk; en de residentiële vastgoedmarkt (appartementen en percelen) in België, Luxemburg, Polen en Frankrijk. Door deze diversificatie van activiteiten en landen kan het zich richten op verschillende klanten, economische cycli en verkoopvolumes.

Wijzigingen in de voornaamste macro-economische indicatoren, een algemene economische vertraging op één of meer van de andere markten van Immobel, of op wereldwijde schaal, kunnen leiden tot een daling van de vraag naar kantoorgebouwen of residentieel vastgoed of bouwgronden, een grotere leegstand en een groter risico op wanbetaling door dienstverleners, aannemers, huurders en andere tegenpartijen ... factoren die stuk voor stuk een wezenlijk ongunstige invloed kunnen hebben op de vastgoedportefeuille, en dus ook op de ontwikkelingsperspectieven, van Immobel.

Immobel heeft zijn portefeuille van projecten die het ontwikkelt of gaat ontwikkelen, gespreid qua tijd en aard om de impact van een eventuele verslechterende vastgoedmarkt te beperken.

Operationeel risico

De kans bestaat dat Immobiel alle of een deel van zijn vastgoedprojecten niet kan verkopen.

De inkomsten van Immobiel hangen af van de verkoop van vastgoedprojecten. De resultaten van Immobiel kunnen dus van het ene jaar tot het andere aanzienlijk schommelen, afhankelijk van het aantal projecten dat in een bepaald jaar te koop kan worden aangeboden en kan worden verkocht.

Bovendien kan niet worden gegarandeerd dat Immobiel een koper vindt voor de aangeboden activa of dat de vooropgestelde verkoopprijs gehaald wordt. Het onvermogen van Immobiel om verkopen te sluiten kan leiden tot aanzienlijke schommelingen van de resultaten.

Het diversificatiebeleid dat Immobiel de voorbije jaren heeft ingevoerd om de blootstelling te spreiden over zowel kantoren als residentiële activiteiten, zou moeten zorgen voor een inkomstenbasis en regelmatige kasstromen.

De door Immobiel gevolgde ontwikkelingsstrategie kan niet de meest aangewezen blijken.

Wanneer Immobiel van plan is te investeren in vastgoedontwikkeling maakt het een aantal ramingen met betrekking tot economische, markt- en andere omstandigheden, waaronder ramingen met betrekking tot de waarde of potentiële waarde van een vastgoedobject en het potentiële rendement van de investering. Die ramingen kunnen echter afwijken van de werkelijkheid, wat de strategie van Immobiel ongeschikt maakt, met alle negatieve gevolgen van dien voor de activiteiten, de bedrijfsresultaten, de financiële toestand en de vooruitzichten van Immobiel.

Immobiel is voorzichtig bij de verwerving en ontwikkeling van nieuwe projecten en past nauwkeurige selectiecriteria toe. Elke investering wordt onderworpen aan een duidelijk en strikt goedkeuringsproces.

De ontwikkelingsprojecten van Immobiel kunnen vertragingen oplopen en andere moeilijkheden ondervinden.

Alvorens een nieuw project te verwerven, voert Immobiel haalbaarheidsstudies uit over alle relevante aspecten van dergelijke projecten, waaronder maar niet enkel de ruimtelijke ordening en een technische, juridische, financiële en fiscale due diligence, meestal met de hulp van gespecialiseerde consultants. Die projecten zijn echter altijd onderhevig aan verschillende risico's, die er stuk voor stuk kunnen toe leiden dat een project laat opgeleverd wordt en daardoor minder snel verkocht kan worden, dat het budget overschreden wordt, dat een project verlieslatend is of minder inkomsten oplevert dan verwacht, of zelfs, in sommige gevallen, dat het stopgezet wordt.

Aan die activiteiten zijn onder meer de volgende risico's verbonden (lijst niet exhaustief): (i) vertragingen als gevolg van onder andere slechte weersomstandigheden, werkgeschillen, het bouwproces, de insolventie van bouwondernemers, tekorten aan materiaal of bouwmaterialen, ongevallen of onvoorziene technische moeilijkheden; (ii) moeilijkheden bij het verkrijgen van bouwvergunningen of andere goedkeuringen die nodig zijn om het project te voltooien, ingediende beroepen tegen dergelijke vergunningen en de daaruit voortvloeiende vertragingen in de start van de commercialisering en bouw; (iii) een weigering van de planningsautoriteiten in de landen waar Immobiel actief is om ontwikkelingsplannen goed te keuren; (iv) eisen van planningsautoriteiten om bestaande plannen te wijzigen; (v) interventie van belangengroepen tijdens openbare raadplegingsprocedures of andere omstandigheden; en (vi) als het ontwikkelingsproject voltooid is, een bezettingsgraad, inkomsten uit de verkoop van het vastgoed of een reële waarde die lager uitvallen dan verwacht.

Gezien deze risico's kan Immobiel er niet zeker zijn dat al zijn ontwikkelingsprojecten (i) binnen de verwachte termijn en (ii) de verwachte budgetten kunnen worden voltooid of dat ze (iii) überhaupt kunnen worden voltooid. Om dit en andere risico's te beheersen, heeft Immobiel besloten een grotere diversificatie van activiteiten, landen en klanten te hanteren, zodat het minder afhankelijk is van één specifiek project.

Voorts heeft Immobiel enkele projecten waarbij een actief in ontwikkeling is voorverhuurd of voorverkocht aan een derde partij en waarbij Immobiel in aanzienlijke mate aansprakelijk kan worden gesteld indien en wanneer deze projecten niet binnen de vooraf overeengekomen termijn worden voltooid.

Immobiel kan aansprakelijk worden gesteld voor milieukwesties in verband met zijn vastgoedontwikkelingsportefeuille.

In de landen waar Immobiel actief is, zijn diens activiteiten en vastgoedontwikkelingsportefeuille onderworpen aan diverse wetten en voorschriften betreffende de bescherming van het milieu, met inbegrip van maar niet beperkt tot de regelgeving inzake de kwaliteit van lucht, bodem en water, de controle op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen inzake gezondheid en veiligheid.

Zulke wetten en voorschriften kunnen ook bepalen dat Immobiel over bepaalde vergunningen of toestemmingen moet beschikken, die het mogelijk niet tijdig of helemaal niet verkrijgt. Immobiel kan worden verplicht de saneringskosten (en in specifieke omstandigheden de nazorgkosten) te betalen voor alle verontreinigde eigendommen die het momenteel bezit of in het verleden heeft bezeten.

Als projectontwikkelaar kan Immobel ook boetes of andere sancties oplopen voor elke niet-naleving van de milieuvoorschriften en kan het worden verplicht de herstelkosten te betalen. Bovendien kunnen verontreinigde eigendommen in waarde dalen.

Immobel kan belangrijke managers en personeelsleden verliezen of er niet in slagen bekwaam personeel aan te trekken en te behouden.

Het verlies van leidinggevend personeel of ander personeel op sleutelposities of het niet kunnen aantrekken of behouden van bekwaam personeel kan ertoe leiden dat Immobel zijn bedrijfsstrategieën niet naar behoren kan uitvoeren.

Immobel is van oordeel dat zijn prestaties, succes en vermogen om zijn strategische doelstellingen te verwezenlijken afhankelijk zijn van het behoud van zijn huidige leden van het uitvoerend management en van het leidinggevend personeel die ervaring hebben met de markten waarop en activiteiten waarin Immobel actief is. Immobel vindt mogelijk niet altijd geschikte werknemers voor de uitbreiding van zijn activiteiten of voor de vervanging van werknemers die ontslag nemen. Voorts kan de aanwerving van zulke geschikte werknemers gepaard gaan met aanzienlijke kosten voor lonen en andere stimuleringsregelingen.

Wanneer door onvoorziene omstandigheden één of meer van die sleutelpersonen hun diensten niet langer aanbieden, iets wat door de markt of de sector als ongunstig kan worden ervaren, dan kan dat een wezenlijk nadelig effect hebben op de activiteiten, bedrijfsresultaten, financiële toestand en vooruitzichten van Immobel.

De CEO en het benoemingscomité, een van de organen van de raad van bestuur, monitoren daarom op regelmatige basis het gedrag van Immobels management(teams) in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Polen.

Immobel loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantiëklachten 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 en klachten die ingesteld worden tegen en die uitgaan van Immobel en van zijn dochterondernemingen alsook arbitrageprocedures waar Immobel en zijn dochterondernemingen bij betrokken zijn, niet uit te sluiten. Immobel kan ook betrokken zijn bij andere procedures die worden ingesteld door verkopers of kopers, huurders, aannemers en onderaannemers, (ex-)medewerkers of andere derden.

Zo is het mogelijk dat tegen Immobel garantieclaims worden ingesteld wegens kwaliteitsgebreken of gebreken in eigendomstitels in verband met het vastgoed dat het verkoopt of verhuurt. Immobel kan met name aansprakelijk worden gesteld voor gebreken in vastgoed waarvan Immobel geen weet had, maar die aan het licht hadden kunnen of moeten komen.

Het is ook mogelijk dat tegen Immobel vorderingen worden ingesteld door kopers van zijn vastgoed wegens verklaringen en garanties die Immobel bij de verkoop over dat vastgoed heeft gedaan of gegeven.

Immobel streeft ernaar dergelijke risico's te beheersen door passende verzekeringen af te sluiten en te handhaven.

Immobel is blootgesteld aan liquiditeits- en financieringsrisico's.

Immobel is blootgesteld aan liquiditeits- en financieringsrisico's die kunnen voortvloeien uit een tekort aan middelen. Zulk tekort kan ontstaan wanneer bestaande financieringscontracten geannuleerd of niet verlengd worden of wanneer Immobel er niet in slaagt nieuwe financiering aan te trekken.

Immobel start pas met de ontwikkeling van een project wanneer de financiering ervan zowel intern als extern gewaarborgd is voor de geschatte duur van de ontwikkeling.

Immobel haalt zijn financiering bij verschillende Belgische eersterangs banken waarmee het een goede en langdurige vertrouwensband onderhoudt.

Immobel is blootgesteld aan een renterisico dat een wezenlijke invloed kan hebben op zijn financiële resultaten.

Gezien zijn huidige en toekomstige schuldenlast ondervindt Immobel de gevolgen van een wijziging in de korte- en langetermijnrente, van de kredietmarges die banken hanteren en van andere financieringscondities.

De financiering van Immobel steunt hoofdzakelijk op kortetermijnrentevoeten (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), behalve voor de obligatie-uitgiften van 2017, 2018, 2019, 2021 en 2022, die een vaste rentevoet hebben. In het kader van een uitgebreid programma voor risicodekking heeft Immobel een beleid ingevoerd om zich, waar nodig, via financiële instrumenten adequaat in te dekken tegen de risico's in verband met de rente op zijn schuld.

De haalbaarheidsstudies voor elk project zijn gebaseerd op de voorspellingen voor de langetermijnrente.

Immobel is blootgesteld aan een wisselkoersrisico dat een wezenlijke invloed kan hebben op zijn resultaten en financiële positie.

Door zijn intrede op de Poolse en de Engelse markten is Immobel onderhevig aan valutarisico's. Er is het valutatransactierisico en het omrekeningsrisico.

Immobel zorgt er ook voor dat al zijn verrichten buiten de eurozone zoveel mogelijk in euro worden uitgevoerd, door aankoop-, huur- en verkoopcontracten grotendeels in euro te laten opstellen.

Immobel is onderworpen aan een regelgevingsrisico.

Voor elk ontwikkelingsproject moeten de nodige ruimtelijke, stedenbouwkundige, verkavelings-, bouw- en milieuvergunningen verkregen worden.

Het niet of laat verlenen van zulke vergunningen kan gevolgen hebben voor de activiteiten van Immobel. Voorts betekent het feit dat een verkavelingsvergunning werd verkregen niet dat die onmiddellijk uitvoerbaar is. Tegen die vergunning kan nog altijd beroep worden aangetekend.

Daarnaast moet Immobel verschillende stedenbouwkundige voorschriften naleven. Lokale overheden of openbare besturen kunnen die voorschriften herzien en/of wijzigen, wat een wezenlijke impact kan hebben op de activiteiten van Immobel.

Immobel is blootgesteld aan een tegenpartijrisico.

Immobel heeft contractuele relaties met meerdere partijen, zoals partners, investeerders, huurders, aannemers, financiële instellingen en architecten. Het onvermogen van een dergelijke tegenpartij om haar contractuele verplichtingen na te komen kan een impact hebben op de operationele en financiële positie van Immobel. Immobel kiest zijn tegenpartijen zorgvuldig en voert daartoe vooraf het nodig onderzoek uit.

Wijzigingen in de regels inzake directe of indirecte belastingen kunnen een invloed hebben op de financiële positie van Immobel.

Immobel is actief in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje, Polen en Verenigd Koninkrijk. Wijzigingen in de wetgeving inzake directe of indirecte belasting in een van die landen kunnen een invloed hebben op de financiële positie van Immobel.

Immobel is blootgesteld aan een risico met betrekking tot het opstellen van financiële informatie.

De opstelling van de financiële informatie – of het nu gaat om de onderlinge afstemming van de systemen of om de verslaggeving over en de verzameling van de financiële informatie, rekening houdend met wijzigingen in de consolidatiekring of in boekhoudkundige standaarden – vormt een ware uitdaging voor Immobel, te meer daar de Groep een complexe structuur heeft en een groot aantal dochterondernemingen telt. In verband met dit risico moet ook gewezen worden op 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 de financiële informatie niet op tijd opgesteld wordt of dat ze niet aan de vereiste kwaliteit voldoet.

II. Belangrijke gebeurtenissen na afloop van het boekjaar (art. 3:6 § 1, 2 en art. 3:32, 2 WV)

Nihil

III. Er waren geen gebeurtenissen na de balansdatum die significante gevolgen hadden voor de rekeningen van de Vennootschap. Omstandigheden die een significante impact kunnen hebben op de ontwikkeling van de vennootschap (art. 3:6 § 1, 3° en 3:32, 3° Wv)

Belangrijke inschattingen en ramingen

Voor zover de bestuurders weten, zijn er geen omstandigheden die een significante invloed hebben op de ontwikkeling van de Vennootschap. In het licht van de geopolitieke en economische onrust op de economische omstandigheden en op 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.

Het continuïteitsbeginsel

De geopolitieke en economische onrust heeft momenteel nog invloed op de activiteiten van de vennootschap en de sector als geheel. Als buffer tegen die marktomstandigheden beschikt de vennootschap eind december 2022 over een kaspositie van 276 miljoen EUR om het huidige marktklimaat het hoofd te bieden.

Op basis van de beschikbare en vastgelegde kredietlijnen en de beschikbare liquide middelen en rekening houdend met het minimumgeval, is de raad van bestuur van oordeel dat de vennootschap het continuïteitsbeginsel kan handhaven.

IV. Activiteiten op het gebied van onderzoek & ontwikkeling (art. 3:6 §1, 4° en art. 3:32, 4° Wv)

In 2022 zette Immobel zijn globale duurzaamheidsstrategie voort op basis van 13 onderwerpen gerelateerd aan de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties. Meer informatie is te vinden in het ESG-verslag dat is opgenomen in dit jaarverslag.

V. Gebruik van 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 een eventuele stijging van de rente te dekken.

VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en bekwaamheid van ten minste één lid van het audit- en risicocomité (art. 3:6 §1, 9° en art. 3:32, 6° Wv)

Uitgezonderd Michèle SIOEN voldoen alle leden van het audit- en risicocomité (momenteel samengesteld uit Pierre NOTHOMB⁴, Patrick ALBRAND⁵ Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁶ en Michèle SIOEN⁷) aan de onafhankelijkheidscriteria vastgesteld in art. 7:87 Wv en in bepaling 3.5 van de Code 2020, en zetelen zij als onafhankelijke bestuurders in de raad van bestuur en het audit- en risicocomité van Immobel. Allen hebben zij universitaire diploma's, bekleden zij

⁴ In zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van of PIERRE NOTHOMB SRL.

⁵ In zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van Skoanez SAS.

⁶ In zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van LSIM SA.

⁷ In haar hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van M.J.S. Consulting BV.

bestuursfuncties in internationale groepen en hebben zij, als zodanig, mandaten in de auditcomités van andere ondernemingen en organisaties.

VII. Aanvullende informatie

Voor zover nodig herhaalt de raad van bestuur:

- dat Immobel geen bijkantoren heeft opgericht (art. 3:6 §1, 5° WVV) en
- dat er, gezien de resultaten van de Vennootschap, 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
- dat Immobel gedurende het verslagjaar geen eigen aandelen heeft verkocht (art. 7:220 §2 WVV) afgezien van de toekenning van aandelen als onderdeel van de variabele remuneratie in het verslagjaar.

VIII. Toepassing van de procedures inzake belangenconflicten / ‘zakelijke kansen’

De raad van bestuur deelt mee dat in het besproken boekjaar de door de artikelen 7:96 en 7:97 WVV voorgeschreven belangenconflictprocedure één keer is toegepast.

De raad van bestuur heeft de belangenconflictprocedure toegepast op 10 maart 2022 bij zijn beslissing om het bezoldigingspakket en het bezoldigingsbeleid te valideren.

Hieronder vindt u een uittreksel uit de notulen van de raad van bestuur over die beslissing:

“Voor de aanvang van de beraadslaging verklaart A³ Management bv, vertegenwoordigd door Marnix Galle, dat het met betrekking tot dit agendapunt een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 7:96 WVV.

Dit potentiële belangenconflict ontstaat omdat A³ Management bv, vertegenwoordigd door Marnix Galle, de uitvoerend voorzitter/CEO van de Vennootschap is en de begunstigde zal zijn van de door de raad van bestuur vast te stellen remuneratie.

In overeenstemming met artikel 7:96 WVV moet de commissaris van de Vennootschap in kennis worden gesteld van het bestaan van het belangenconflict.

Marnix Galle verlaat de vergadering. Hij neemt niet deel aan de beraadslagingen of de besluiten.

De voorzitter van het remuneratiecomité geeft toelichting op het herziene remuneratievoorstel voor de uitvoerend voorzitter/CEO, zoals opgesteld door het remuneratiecomité, op voorstel van de CHRO. Gezien de ontwikkeling van de huidige markt en na bespreking stellen ze het volgende voor:

1) De remuneratie van de CEO zal vanaf 2022 als volgt worden verhoogd en dezelfde principes zullen worden toegepast voor de periode april-december 2021 (als uitzonderlijke bonus):

- 800.000 EUR als basisloon;
- 100% STI (namelijk 800.000 EUR);
- 50% LTI (prestatieaandelenplan – namelijk 400.000 EUR);

2) Zoals hierboven vermeld, zal de raad van bestuur aan de aandeelhouders tijdens de volgende aandeelhoudersvergadering voorstellen om voor de functie van voorzitter van de raad een remuneratie toe te kennen van 400.000 EUR per jaar (bovenop de remuneratie die A³ Management bv als CEO ontvangt).

De raad van bestuur laat weten dat het uitgebreide pakket van de uitvoerend voorzitter voor de Vennootschap een potentiële extra kost van 1.280.000 EUR per jaar zou betekenen. De verhoging heeft tot doel de remuneratie van de uitvoerend voorzitter/CEO verder af te stemmen op de relevante benchmarks en de CEO verder te stimuleren. De raad is bijgevolg van oordeel dat de verhoogde vergoeding in het belang van de onderneming is.

Aangezien het een materiële wijziging van het huidige remuneratiebeleid betreft (wijziging van het pro-ratadeel van de variabele remuneratie), moet het remuneratiebeleid worden gewijzigd en opnieuw ter goedkeuring aan de algemene vergadering worden voorgelegd. De leden van het remuneratiecomité beslissen om aan de bestuurders voor te stellen om het remuneratiebeleid te wijzigen, rekening houdend met de besprekingen en beslissingen onder de betrokken agendapunten.

Besluit: Op voorstel van de leden van het remuneratiecomité beslissen de bestuurders die geen belangenconflict hebben en die aan de stemming deelnemen, met eenparigheid van stemmen, om de remuneratie van de CEO met ingang van 2022 als volgt te verhogen en dezelfde principes toe te passen voor de periode april-december 2021 (als een totale uitzonderlijke eenmalige specifieke remuneratiebonus van 1.000.000 EUR):

- 800.000 EUR als basisloon;
 - 100% STI (namelijk 800.000 EUR);
 - 50% LTI (prestatieaandelenplan – namelijk 400.000 EUR);
- (bovenop de 400.000 EUR als voorzitter van de raad van bestuur).*

Aangezien het een materiële wijziging van het huidige remuneratiebeleid betreft (wijziging van het pro-ratadeel van de variabele remuneratie), beslissen de bestuurders eveneens om het remuneratiebeleid dienovereenkomstig te wijzigen en het opnieuw ter goedkeuring aan de aandeelhouders voor te leggen tijdens de jaarlijkse aandeelhoudersvergadering van 21 april 2022.”

Tijdens het boekjaar werd evenmin de procedure met betrekking tot ‘zakelijke kansen’ toegepast.

IX. Verklaring inzake corporate governance (art. 3:6 §2 WVV), met inbegrip van het remuneratieverslag (art. 3:6 §3 WVV) en de beschrijving van de interne controlesystemen en het risicobeheer (art. 3:32, 7° WVV)

De verklaring inzake corporate governance maakt deel uit van dit bestuursverslag.

X. Overnamebod

In toepassing van 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, deelt de raad van bestuur van Immobil mee dat de volgende informatie een invloed kan hebben in geval van een overnamebod (met dien verstande dat de andere elementen momenteel niet van toepassing zijn voor Immobil):

- 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 bevoegd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen tot een maximaal bedrag van 97.000.000,00 EUR (art. 11 van de statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid door artikel 7:202 WVV beperkt wordt in geval van een openbaar overnamebod; verder 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 die 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 4 leden, die op voorstel van het benoemingscomité door de algemene vergadering worden benoemd voor een periode van maximaal 4 jaar;
- 4° wat betreft de wijziging van de statuten geldt er geen andere regelgeving dan de regelgeving die bepaald wordt door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

XI. Bestuur en audit van de Vennootschap - Uitvoerend Comité

C. Raad van bestuur

Op de gewone algemene vergadering van 20 april 2023 zult u uitgenodigd worden te beslissen over de verlenging van het mandaat van de vennootschap PIERRE NOTHOMB SRL voor een periode van 4 jaar die verstrijkt na de gewone algemene vergadering van 2027.

Op de gewone algemene vergadering van 20 april 2023 zult u uitgenodigd worden het mandaat te bekrachtigen van PIERRE NOTHOMB SRL, als onafhankelijk bestuurder in de zin van de artikelen 7:97 § 3 en 7:87, § 1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, die heeft verklaard aan de onafhankelijkheidscriteria te voldoen.

D. Commissaris

Op de gewone algemene vergadering van 15 april 2021 werd KPMG Reviseurs d'Entreprises/ Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Filip DE BOCK, benoemd tot commissaris, voor een periode van 3 jaar, die eindigt op de gewone algemene vergadering van 2024, tegen een remuneratie van 105.000 EUR per jaar (exclusief honoraria en voorschotten, jaarlijks geïndexeerd).

E. Uitvoerend comité

Duncan Ownen (managing director van Immobel Capital Partners) is op 1 januari 2022 toegetreden tot het uitvoerend comité. Bovendien is Stephanie De Wilde (chief legal officer) op 8 september 2022 toegetreden tot het uitvoerend comité. Fabien Acerbis (managing director Immobel France) heeft op 2 december 2022 zijn opdracht voor de Vennootschap beëindigd.

Op 31 december 2022 was het uitvoerende commissie als volgt samengesteld:

- Marnix GALLE*, voorzitter
- Olivier BASTIN, managing director Immobel Luxemburg;
- Karel BREDA*, chief financial officer.
- Stephanie DE WILDE*, chief legal officer
- Duncan OWEN, managing director Immobel Capital Partners, en
- Adel YAHIA*, managing director Immobel Belgium.

* handelend voor een vennootschap.

* * *

Wij verzoeken u derhalve dit verslag goed te keuren en de leden van de raad en de commissaris kwijting te verlenen.

* * *

Goedgekeurd op de vergadering van de raad van bestuur van 9 maart 2022.

PIERRE NOTHOMB BV
vertegenwoordigd door Pierre Nothomb
Bestuurder

A³ MANAGEMENT BV
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Uitvoerend voorzitter van de raad van bestuur



GECONSOLIDEERDE STATEN & STATUTAIRE JAARREKENING



GECONSOLIDEERDE REKENINGEN EN VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

I. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	191
A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN NIET-GEREALISEERD RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN	191
B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR).....	192
C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN	193
D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN	194
E. BOEKHOUDKUNDIGE BEGINSELEN EN METHODEN	195
1) Algemene informatie	195
2) Verklaring van overeenstemming met IFRS	195
3) Nieuwe of herziene standaarden of interpretaties.....	195
4) Consolidatieregels.....	196
5) Opstelling en presentatie van de jaarrekening.....	197
5.1. Vreemde valuta	197
5.2. Financieringskosten.....	198
5.3. Immateriële vaste activa.....	198
5.4. Goodwill	198
5.5. Materiële vaste activa.....	198
5.6. Vastgoedbeleggingen.....	199
5.7. Leaseovereenkomsten.....	199
5.8. Financiële instrumenten.....	200
5.9. Voorraden	203
5.10. Voorzieningen.....	203
5.11. Personeelsbeloningen	203
5.12. Subsidies in verband met activa of investeringssubsidies	204
5.13. Bedrijfsopbrengsten	204
5.14. Bijzondere waardevermindering van niet-financiële activa	205
5.15. Belastingen	206
5.16. Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop	206
5.17. Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen.....	206
5.18. Rapportering per segment.....	207
F. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IN DUIZENDEN EUR).....	207

1)	Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment	207
2)	Omzet	212
3)	Huurinkomsten	213
4)	Overige bedrijfsopbrengsten	213
5)	Kostprijs van de omzet	214
6)	Administratiekosten	214
7)	Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belastingen	215
8)	Netto financiële kosten	216
9)	Belastingen	216
10)	Winst per aandeel	217
11)	Immateriële vaste activa	217
12)	Goodwill	217
13)	Materiële vaste activa	218
14)	Activa opgenomen als gebruiksrecht	218
15)	Vastgoedbeleggingen	218
16)	Investerings in joint ventures en geassocieerde deelnemingen	220
17)	Uitgestelde belastingvorderingen	225
18)	Voorraden	226
19)	Handelsvorderingen	227
20)	Contractactiva	227
21)	Vooruitbetalingen en overige vorderingen	228
22)	Informatie over de netto financiële schuld	228
23)	Eigen vermogen	232
24)	Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	233
25)	Voorzieningen	234
26)	Handelsschulden	234
27)	Contract verplichtingen	234
28)	Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden	235
29)	Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen	235
30)	Wijziging in werkkapitaal	236
31)	Verbintenissen	236
32)	Informatie over verbonden partijen	236
33)	Gebeurtenissen na de verslagdatum	237
34)	Vennootschappen die eigendom zijn van de Immobel-groep	238
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	244
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	245

II. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING 252

A.	OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	252
B.	OVERZICHT VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN DUIZENDEN EUR)	253
C.	RESULTATENVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	253
D.	SAMENVATTING VAN DE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING	254

I. Geconsolideerde jaarrekening

A. Geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		243.875	392.815
Omzet	2	227.228	379.509
Huurinkomsten	3	9.078	9.368
Overige bedrijfsopbrengsten	4	7.569	3.938
BEDRIJFSKOSTEN		-293.573	-338.312
Kostprijs van de omzet	5	-208.866	-311.066
Kosten voor commercialisatie		-204	-439
Administratiekosten	6	-84.503	-26.807
Administratiekosten - Overige kosten	6	-40.714	-26.807
Administratiekosten - Bijzondere waardevermindering van Goodwill	6	-43.789	
BEDRIJFSWINST		-49.698	54.502
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN			25
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			25
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		67.181	44.531
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	7	67.181	44.531
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING		17.483	99.058
Renteopbrengsten		4.398	4.983
Rentelasten		-4.272	-6.605
Overige financiële opbrengsten		103	81
Overige financiële kosten		-4.584	-3.552
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	8	-4.355	-5.094
WINSTEN VOOR BELASTINGEN		13.128	93.964
Belastingen	9	-2.755	-1.619
WINSTEN VAN DE PERIODE		10.373	92.345
Aandeel van de minderheidsbelangen		-350	195
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		10.723	92.150
WINSTEN VAN DE PERIODE		10.373	92.345
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		5.524	-820
Omrekeningsverschillen		1.779	-904
Cash flow hedging		3.745	84
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		111	57
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	24	111	57
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		5.635	-763
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		16.008	91.582
Aandeel van de minderheidsbelangen		544	112
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		15.464	91.470
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)	10	1,08	9,25

B. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
VASTE ACTIVA		362.294	506.259
Immateriële vaste activa	11	1.357	246
Goodwill	12		43.789
Materiële vaste activa	13	4.122	2.793
Activa opgenomen als gebruiksrecht	14	9.937	3.772
Vastgoedbeleggingen	15	67.686	173.999
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	144.891	156.532
Overige investeringen			1.015
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	111.527	101.670
Uitgestelde belastingvorderingen	17	21.733	21.292
Garanties en deposito's		1.041	1.151
VLOTTENDE ACTIVA		1.385.733	1.178.890
Vorraden	18	985.726	698.623
Handelsvorderingen	19	17.591	38.116
Contractactiva	20	42.148	117.953
Fiscale vorderingen		988	1.369
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	21	56.217	36.240
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	3.450	13.163
Overige financiële vlottende activa		3.687	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	22	275.926	273.377
TOTAAL ACTIVA		1.748.027	1.685.149

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	23	573.140	582.919
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		556.552	571.567
Kapitaal		97.257	97.257
Ingehouden winsten		456.249	472.629
Reserves		3.046	1.681
MINDERHEIDSBELANGEN		16.588	11.352
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		744.480	535.104
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	24	567	996
Uitgestelde belastingsschulden	17	21.136	26.352
Financiële schulden	22	722.777	507.596
Afgeleide financiële instrumenten	22		160
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		430.408	567.126
Voorzieningen	25	3.829	2.328
Financiële schulden	22	179.723	359.094
Handelsschulden	26	98.384	83.546
Contract verplichtingen	27	51.485	21.969
Fiscale schulden		13.057	13.770
Sociale schulden, btw en andere belastingsschulden		20.021	16.430
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen		34.339	31.165
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	29.570	38.824
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.748.027	1.685.149

C. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		243.875	392.815
Bedrijfskosten		-293.573	-338.312
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	50.078	4.584
Wijziging van voorzieningen		1.082	214
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		1.462	59.301
Schommeling van het bedrijfskapitaal	30	-73.183	-60.379
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN		-71.721	-1.078
Betaalde belastingen	9	-8.327	-6.251
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-80.048	-7.329
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-4.762	-8.845
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		54	4.207
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	83.680	86.557
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	-40.233	-45.612
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	43.587	8.034
Ontvangen rente	8	4.398	4.983
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		86.724	49.324
Opbrengsten uit leningen	22	405.473	258.113
Terugbetaling leningen	22	-369.663	-143.372
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap		4.365	
Betaalde rente	8	-19.728	-15.456
Overige financieringskasstromen		1.513	-3.471
Opbrengsten uit verkoop van eigen aandelen		117	16.417
Betaalde bruto dividenden		-30.409	-28.907
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-8.332	83.324
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-1.656	125.319
VERANDERING VAN TOEPASSINGSGEBIED OF CONSOLIDATIEMETHODE		4.205	
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		273.377	148.059
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		275.926	273.377

(*) Ontvangen rente werd overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'Kasstromen uit investeringsactiviteiten'. Betaalde rente en andere financieringskasstromen werden overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'kasstromen uit investeringsactiviteiten'.

D. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2022										
Situatie op 01-01-2022	97,256	349,109	124,869	-1,204	1,326	434	-223	571,567	11,352	582,919
Resultaat van de periode		10,723						10,723	-350	10,373
Andere elementen van het globaal resultaat		-123			1,378	111	3,375	4,741	894	5,635
Globaal resultaat van het boekjaar		10,600			1,378	111	3,375	15,464	544	16,008
Transacties op eigen aandelen		-73		68				-5		-5
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-30,409						-30,409		-30,409
Overname / afstoting van minderheidsbelangen zonder controlewijziging		-307						-307	310	3
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap									4,365	4,365
Overige wijzigingen		243		-1				242	17	259
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-30,546		67				-30,479	4,692	-25,787
Schommelingen van het boekjaar		-19,946		67	1,378	111	3,375	-15,015	5,236	-9,779
Situatie op 31-12-2022	97,256	329,163	124,869	-1,137	2,704	545	3,152	556,552	16,588	573,140
2021										
Situatie op 01-01-2021	97,256	280,997	124,869	-13,164	2,147	377	-560	491,922	2,568	494,490
Resultaat van de periode		92,150						92,150	195	92,345
Andere elementen van het globaal resultaat					-821	57	84	-680	-83	-763
Globaal resultaat van het boekjaar		92,150			-821	57	84	91,470	112	91,582
Transacties op eigen aandelen		4,545		11,871				16,416		16,416
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-27,942						-27,942	-2,156	-30,098
Cash flow hedging							253	253		253
Wijzigingen in de consolidatiekring		-167						-167	10,828	10,661
Overige wijzigingen		-474		89				-385		-385
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-24,038		11,960			253	-11,825	8,672	-3,153
Schommelingen van het boekjaar		68,112		11,960	-821	57	337	79,645	8,784	88,429
Situatie op 31-12-2021	97,256	349,109	124,869	-1,204	1,326	434	-223	571,567	11,352	582,919

Het bestuursorgaan heeft op 9 maart 2023 een brutodividend van 3.05 EUR per aandeel (exclusief eigen aandelen) voorgesteld. Dit zal tijdens de algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd. De resultaatbestemming is niet opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2022.

Het maatschappelijk kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, inclusief 25.434 eigen aandelen.

Op 31 december 2022 werden 1.531 eigen aandelen verkocht tijdens het lopende jaar, wat leidde tot een daling van de reserve voor eigen aandelen met 68 duizend EUR.

Overeenkomstig IAS 32 worden deze ingekochte eigen aandelen in mindering gebracht op het eigen vermogen. Deze ingekochte eigen aandelen hebben geen stem- of dividendrechten.

Op 31 december 2022 werden de eigen aandelen, die het resultaat waren van de fusie met ALLFIN, nog steeds gewaardeerd tegen de aandelenkoers van 29 juni 2016, de datum van de fusie.

De acquisitiereserve ontstond door de fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL op 29 juni 2016 en bleef sindsdien ongewijzigd.

Overeenkomstig de resultaatbestemming van Immobel voor 2021 werd 30.409 duizend EUR uitgekeerd als dividend.

De omrekeningsverschillen houden verband met Poolse entiteiten waarvoor de functionele valuta PLN is en met Britse entiteiten waarvoor de functionele valuta GBP is.

E. Boekhoudkundige beginselen en methoden

1) Algemene informatie

Immobil ('de Vennootschap') is een in België opgerichte vennootschap waarvan de aandelen openbaar worden verhandeld (Euronext - IMMO). De jaarrekening van de Groep omvat de Vennootschap, haar dochterondernemingen en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke regelingen (hierna 'de Groep'). De Groep is actief in de vastgoedontwikkeling en heeft activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

2) Verklaring van overeenstemming met IFRS

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft die geconsolideerde jaarrekening op 9 maart 2023 goedgekeurd voor publicatie.

3) Nieuwe of herziene standaarden of interpretaties

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep zoals die in dit jaarverslag is opgenomen, houdt rekening met de nieuwe standaarden die vanaf 1 januari 2022 van toepassing zijn. De volgende standaarden en wijzigingen werden in 2022 voor het eerst toegepast op de jaarrekening van de Groep. Deze standaarden waren of niet van toepassing of hadden geen materieel effect op de jaarrekening van de Groep.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING VOOR DE JAARPERIODE BEGINNEND OP 1 JANUARI 2022

De volgende nieuwe standaarden of wijzigingen in de IFRS zijn van kracht vanaf 1 januari 2022, maar zijn ofwel niet materieel of hebben geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep voor 2022.

- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS-standaarden cyclus 2018-2020 – Wijziging in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financiële instrumenten, IAS 41 Landbouw
- Verwijzing naar het conceptueel raamwerk – Wijzigingen in IFRS3 Bedrijfscombinaties
- Materiële vaste activa – Opbrengsten voor voorgenomen gebruik: Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa
- Verlieslatende contracten – Kosten van de uitvoering van een contract: Wijzigingen in IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES UITGEBRACHT MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR DE JAARPERIODE BEGINNEND OP 1 JANUARI 2022

De Groep heeft de volgende standaarden en interpretaties die op 31 december 2022 nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast en is dat ook niet van plan:

- Wijzigingen in IAS 8 Definitie van boekhoudkundige schattingen (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een "Sale and Leaseback" (met terugwerkende kracht van toepassing op jaarperiodes die beginnen op of na 1 januari 2024, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet bekrachtigd in de EU)
- IAS 17 Verzekeringscontracten (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor jaren beginnend op of na 1 januari 2024, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Initiatief tot openbaarmaking: Grondslagen voor financiële verslaggeving – Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2 Materialiteitsbeoordelingen maken (toepasbaar voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen die voortvloeien uit een enkele transactie – Wijzigingen in IAS 12 Inkomstenbelasting (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)

Er wordt momenteel nagegaan wat de potentiële impact van deze standaarden en interpretaties op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep is. De Groep verwacht geen belangrijke wijzigingen als gevolg van de toepassing van deze standaarden.

4) Consolidatieregels

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekening van de Vennootschap en haar dochterondernemingen, alsmede de belangen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen die administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Alle saldi, transacties, inkomsten en uitgaven binnen de groep worden geëlimineerd, behalve voor de vennootschappen die administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode; voor die laatste worden de niet-gerealiseerde winsten en niet-gerealiseerde verliezen op transacties geëlimineerd naar rato van het belang van de investeerder in de deelneming en alleen voor zover er geen aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering.

DOCHTERONDERNEMINGEN

Dochterondernemingen zijn ondernemingen waarover de Groep zeggenschap heeft.

Er is sprake van zeggenschap wanneer de Groep:

- macht heeft over de deelneming;
- is blootgesteld aan of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- over de mogelijkheid beschikt om haar deze opbrengsten via haar macht te beïnvloeden.

De Groep beoordeelt opnieuw of zij al dan niet zeggenschap uitoefent over een deelneming indien feiten en omstandigheden aangeven dat er wijzigingen zijn in één of meer van de drie hiervoor genoemde elementen van zeggenschap.

De jaarrekeningen van dochterondernemingen zijn in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum waarop de zeggenschap begint tot de datum waarop deze eindigt.

MINDERHEIDSBELANG

Minderheidsbelangen worden de eerste keer gewaardeerd tegen hun proportionele aandeel in de identificeerbare netto activa van de overgenomen partij op de overnamedatum.

Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot verlies van zeggenschap leiden, worden administratief verwerkt als eigenvermogenstransacties.

BELANGEN IN DEELNEMINGEN DIE ADMINISTRATIEF VERWERKT WORDEN VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

De belangen van de Groep in deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode omvatten belangen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen.

Een joint venture is een contractuele overeenkomst waarbij de Groep en een of meer partijen overeenkomen een economische activiteit te ondernemen onder gezamenlijke zeggenschap en waarbij de Groep rechten heeft op de netto activa van de overeenkomst, in plaats van rechten op haar activa en verplichtingen voor haar verplichtingen.

Geassocieerde deelnemingen zijn entiteiten waarop de Groep invloed van betekenis heeft door haar deelname aan hun financiële en operationele beleidsbeslissingen. Zij zijn geen dochterondernemingen of joint ventures van de Groep.

Er wordt verondersteld invloed van betekenis te zijn als de Groep, direct of indirect, 20% of meer maar minder dan 50% van de stemrechten.

Het belang van de Groep in een joint venture wordt administratief verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap begint tot de datum waarop deze eindigt.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een gemeenschappelijke onderneming oorspronkelijk opgenomen tegen kostprijs. De boekwaarde van de investering wordt aangepast om wijzigingen op te nemen in het aandeel van de Groep in de nettoactiva van de joint venture sinds de overnamedatum. Goodwill met betrekking tot de joint venture is opgenomen in de boekwaarde van de investering en wordt niet afzonderlijk op waardevermindering getoetst.

Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen groter is dan haar belang in een deelneming verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, wordt de boekwaarde van dat belang verminderd tot nul en worden toekomstige verliezen niet

opgenomen, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft verricht namens de deelneming. In dat geval wordt de negatieve investering in deelnemingen die administratief volgens de vermogensmutatiemethode worden verwerkt, in mindering gebracht op andere componenten van het belang van de investeerder in de deelneming verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (leningen aan deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode). Het belang in een deelneming die administratief verwerkt wordt volgens de vermogensmutatiemethode omvat, voor dit doel, de boekwaarde van de investering volgens de vermogensmutatiemethode en andere langetermijnbelangen die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de entiteit in de joint venture. Als de negatieve investering in deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode groter is dan het belang van de investeerder, wordt een verplichting opgenomen voor het nettobedrag. De Groep maakt deze afweging op projectbasis.

VERSCHILLENDE VERSLAGDATA

De jaarrekeningen van dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen met andere verslagdata dan 31 december (verslagdatum van de Vennootschap) worden aangepast om rekening te houden met het effect van belangrijke transacties en gebeurtenissen die plaatsvonden tussen de verslagdatum van de dochteronderneming, joint venture of geassocieerde deelneming en 31 december. Het verschil tussen 31 december en de verslagdatum van de dochteronderneming, joint venture of geassocieerde deelneming bedraagt nooit meer dan drie maanden.

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Immobel verwerkt bedrijfscombinaties volgens de overnamemethode wanneer de verworven reeks activiteiten en activa voldoet aan de definitie van een bedrijf en de zeggenschap wordt overgedragen aan de Groep. Om te bepalen of een bepaalde reeks activiteiten en activa een bedrijf is, beoordeelt de Groep of de verworven reeks activa en activiteiten ten minste middelen een wezenlijk proces omvat en of de overgenomen reeks het vermogen heeft om producten te produceren.

Immobel heeft de mogelijkheid om een 'concentratietest' toe te passen die een vereenvoudigde beoordeling mogelijk maakt van de vraag of een verworven reeks activiteiten en activa geen onderneming is. Aan de optionele concentratietoets is voldaan indien vrijwel de gehele reële waarde van de verworven bruto-activa geconcentreerd is in één identificeerbaar actief of in een groep van vergelijkbare identificeerbare activa.

De bij de overname overgedragen vergoeding wordt, net als de identificeerbare verworven netto-activa, doorgaans gewaardeerd tegen reële waarde. Eventuele goodwill wordt jaarlijks getoetst op bijzondere waardevermindering. Elke winst op een voordelige koop wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Transactiekosten worden als uitgaven opgenomen wanneer zij worden gemaakt, behalve wanneer zij verband houden met de uitgifte van schuldbewijzen of aandelen.

De overgedragen vergoeding omvat geen bedragen in verband met de afwikkeling van reeds bestaande relaties. Dergelijke bedragen worden doorgaans opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

5) Opstelling en presentatie van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro.

Ze wordt opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor sommige financiële instrumenten, die tegen reële waarde worden gewaardeerd, zoals uiteengezet in de hierna volgende grondslagen voor financiële verslaggeving.

5.1. Vreemde valuta

OMREKENING VAN DE JAARREKENING VAN BUITENLANDSE ENTITEITEN

De activa en verplichtingen van buitenlandse entiteiten, met inbegrip van goodwill en aanpassingen naar de reële waarde die voortvloeien uit de overname, worden omgerekend in euro tegen de wisselkoersen op de verslagdatum. De inkomsten en uitgaven van buitenlandse entiteiten worden in euro omgerekend tegen de wisselkoersen op de data van de transacties.

De hieruit voortvloeiende omrekeningsverschillen worden opgenomen in niet-gerealiseerd resultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen onder 'omrekeningsverschillen', behalve voor zover het omrekeningsverschil wordt toegerekend aan minderheidsbelangen.

Wanneer een buitenlandse entiteit geheel of gedeeltelijk wordt afgestoten zodat de zeggenschap, invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap verloren gaat, wordt het cumulatieve bedrag in de reserve omrekeningsverschillen met betrekking tot die buitenlandse entiteit overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening als deel van de winst of het verlies bij de afstoting. Indien de Groep een deel van haar belang in een dochteronderneming afstoot, maar de zeggenschap behoudt, wordt het desbetreffende deel van het cumulatieve bedrag opnieuw toegerekend aan minderheidsbelangen.

Wanneer de Groep slechts een deel van een geassocieerde deelneming of joint venture afstoot en daarbij invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap behoudt, wordt het desbetreffende deel van het cumulatieve bedrag overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

TRANSACTIES IN VREEMDE VALUTA

Transacties worden omgerekend in de respectieve functionele valuta van de vennootschappen van de Groep tegen de wisselkoers die geldt op de transactiedatum. Op de verslagdatum worden monetaire activa en verplichtingen omgerekend tegen de wisselkoersen op de balansdatum. Winsten of verliezen als gevolg van deze omzetting worden als financieel resultaat geboekt.

5.2. Financieringskosten

Financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving, bouw of productie van een in aanmerking komend actief worden geactiveerd gedurende de periode die nodig is om het actief te voltooien en voor te bereiden op zijn beoogde gebruik of op verkoop. Andere financieringskosten ('borrowing costs') worden opgenomen als een last in de periode waarin ze zijn gemaakt en worden geboekt onder financieringskosten ('finance costs').

5.3. Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die aan de activa kunnen worden toegerekend, naar de entiteit zullen vloeien en als de kosten van de activa op betrouwbare wijze kunnen worden gewaardeerd.

Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste schatting van hun levensduur van 3 tot 5 jaar. De afschrijvingsperiode en -methode worden op elke verslagdatum beoordeeld.

5.4. Goodwill

Goodwill wordt de eerste keer opgenomen en gewaardeerd zoals hierboven uiteengezet.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar wordt ten minste jaarlijks op bijzondere waardevermindering getoetst.

Voor de toetsing op bijzondere waardevermindering wordt goodwill toegerekend aan elk van de kasstroomgenererende eenheden (of groepen van kasstroomgenererende eenheden) van de Groep die naar verwachting voordeel zullen halen uit de synergie van de bedrijfscombinatie. Kasstroomgenererende eenheden waaraan goodwill is toegerekend, worden jaarlijks op bijzondere waardevermindering getoetst; die toetsing gebeurt vaker wanneer er een aanwijzing bestaat dat de eenheid mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Indien 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 eventueel aan de eenheid toegerekende goodwill te verminderen en vervolgens aan de andere activa van de eenheid naar rato van de boekwaarde van elk actief in de eenheid. Een bijzonder waardeverminderingverlies op goodwill wordt in een volgende periode niet teruggenomen.

Bij afstoting van een kasstroomgenererende eenheid wordt het toe te rekenen bedrag aan goodwill opgenomen in de bepaling van de winst of het verlies bij afstoting.

5.5. Materiële vaste activa

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met geaccumuleerde waardeverminderingen en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen. Materiële vaste activa worden prorata temporis lineair afgeschreven over hun gebruiksduur. De gebruiksduur is als volgt vastgesteld:

- gebouwen: 20 tot 50 jaar,
- meubilair en uitrusting: 3 tot 10 jaar,
- installaties, complexen, machines en specifieke uitrusting: 5 tot 20 jaar.

Terreinen hebben een onbepaalde gebruiksduur en wordt derhalve niet afgeschreven.

Latere uitgaven in verband met materiële vaste activa worden alleen geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de post naar de entiteit zullen vloeien en als de kostprijs van de post op betrouwbare wijze kan worden gewaardeerd.

5.6. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in verband met projecten (terreinen en of (een deel van) gebouwen) in België en Luxemburg zijn vastgoed dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren en niet om te worden gebruikt voor de productie of levering van goederen of diensten of voor administratieve doeleinden; of om te worden verkocht in het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Ze hebben voornamelijk betrekking op gebouwen die zijn aangekocht om te worden herontwikkeld en die tot het begin van de ontwikkeling in lease worden gegeven.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met geaccumuleerde waardeverminderingen en eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingsverliezen.

Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven over de periode tussen de overnamedatum en de datum waarop de herontwikkeling begint. Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven tot hun restwaarde. Op de datum waarop de herontwikkeling aanvangt, wordt de vastgoedbelegging overgeboekt naar voorraden tegen de boekwaarde op dat moment.

5.7. Leaseovereenkomsten

ALS LEASINGNEMER

Met betrekking tot alle leaseovereenkomsten waarbij de Groep de lessee is, zal een leaseverplichting (d.w.z. een verplichting om leasebetalingen te doen) worden opgenomen, alsook een actief met gebruiksrecht (d.w.z. een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief gedurende de leaseperiode te gebruiken), behalve voor kortlopende leaseovereenkomsten (gedefinieerd als leaseovereenkomsten met een leaseperiode van 12 maanden of minder) en leaseovereenkomsten van activa met een lage waarde (zoals tablets en personal computers, klein kantoormeubilair en telefoons). Voor deze leaseovereenkomsten neemt de Groep de leasebetalingen op als bedrijfskosten volgens de lineaire methode over de leaseperiode, tenzij een andere systematische methode meer representatief is voor het tijds patroon waarin de economische voordelen van de geleasede activa worden verbruikt.

De geleasede activa van de Groep betreffen voornamelijk gebouwen en transportmiddelen. De activa met gebruiksrecht worden afzonderlijk opgenomen in het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en de leaseverplichtingen worden opgenomen als onderdeel van de financiële schuld.

Het actief met gebruiksrecht wordt de eerste keer gewaardeerd tegen het bedrag van de leaseverplichting plus eventuele directe eerste kosten die de lessee maakt. Er kunnen ook aanpassingen nodig zijn voor lease-incentives, betalingen bij of voor aanvang en herstel- of soortgelijke verplichtingen.

Sommige leasecontracten bevatten zowel lease- als niet-leasecomponenten. Deze niet-leasecomponenten houden meestal verband met facilitaire dienstverlening in kantoren en onderhouds- en herstelcontracten voor motorvoertuigen. De Groep heeft ervoor gekozen haar leaseovereenkomsten voor kantoren niet te splitsen in lease- en niet-leasecomponenten, maar deze contracten te verwerken als één leasecomponent. Voor haar andere leaseovereenkomsten worden de leasecomponenten gesplitst in hun lease- en niet-leasecomponenten op basis van hun relatieve stand-alone prijzen.

Na aanvang van de lease wordt het actief met gebruiksrecht gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Volgens het kostprijsmodel wordt een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met geaccumuleerde waardeverminderingen en geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Gebruiksrechtactiva worden afgeschreven over de leaseperiode of de gebruiksduur van het onderliggende actief, afhankelijk van welke het kortste is. Indien een leaseovereenkomst de eigendom van het onderliggende actief overdraagt of indien uit de kostprijs van het met een gebruiksrecht overeenstemmend actief blijkt dat de Groep verwacht een koopoptie te zullen uitoefenen, wordt het desbetreffende actief met gebruiksrecht afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief. De waardevermindering begint op de aanvangsdatum van de leaseovereenkomst.

De Groep past IAS 36 toe om te bepalen of een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan en verwerkt elk geïdentificeerd bijzonder waardeverminderingsverlies zoals beschreven in punt 17 hieronder.

De leaseverplichting wordt de eerste keer gewaardeerd tegen de contante waarde van de over de leaseperiode verschuldigde leasebetalingen, gediscoteerd tegen de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst indien deze gemakkelijk kan worden bepaald. Als die rentevoet niet gemakkelijk kan worden bepaald, gebruikt de Groep haar marginale rentevoet.

De leaseverplichting wordt vervolgens geherwaardeerd om veranderingen weer te geven in:

- de leaseperiode (met gebruikmaking van een herziene discontovoet);
- de beoordeling van een koopoptie (met gebruikmaking van een herziene discontovoet);

- de bedragen die naar verwachting zullen moeten worden betaald uit hoofde van restwaardegaranties (bij gebruik van een ongewijzigde disconteringsvoet); of
- toekomstige leasebetalingen als gevolg van een wijziging in een index die of een percentage dat wordt gebruikt om die betalingen te bepalen (bij een ongewijzigde disconteringsvoet).

De herwaarderings worden behandeld als aanpassingen aan het actief met gebruiksrecht.

ALS LEASINGGEVER

De Groep sluit leaseovereenkomsten als lessor voor haar vastgoedbeleggingen. Deze hebben voornamelijk betrekking op gebouwen die zijn aangekocht om te worden herontwikkeld en die tot het begin van de ontwikkeling in lease worden gegeven. Deze contracten worden geclassificeerd als operationele leases.

Huurinkomsten uit operationele leases worden lineair opgenomen over de looptijd van de desbetreffende leaseovereenkomst.

5.8. Financiële instrumenten

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans van de Groep opgenomen wanneer de Groep partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

De financiële activa omvatten de beleggingen in eigenvermogensinstrumenten tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, leningen aan verbonden partijen, vorderingen met inbegrip van handelsvorderingen en andere vorderingen, afgeleide financiële instrumenten, geldmiddelen en kasequivalenten.

Handelsvorderingen en schuldbewijzen worden de eerste keer opgenomen wanneer zij worden gecreëerd. De aankoop of verkoop van een niet-afgeleid financieel actief volgens standaard marktconventies wordt opgenomen op de transactiedatum

FINANCIËLE ACTIVA – SCHULDINSTRUMENTEN

Alle opgenomen financiële activa worden vervolgens in hun geheel gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of reële waarde, afhankelijk van de classificatie van de financiële activa.

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

- Het financieel actief wordt gehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- De contractuele bepalingen van het financieel actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom.

Schuldinstrumenten omvatten

- voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden gewaardeerd;
- handels- en overige vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.
- Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten en direct opvraagbare deposito's, alsmede andere kortlopende, zeer liquide beleggingen die binnen negentig dagen na de datum van verwerving vervallen en die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Bankvoorschotten in rekening-courant worden opgenomen onder de passiva. Ze worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

FINANCIËLE ACTIVA – BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

Bij de eerste opname worden alle beleggingen in aandelen gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, tenzij de entiteit een onherroepelijke keuze maakt om het instrument te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten (alleen

mogelijk indien niet aangehouden voor handelsdoeleinden). Vervolgens worden zij gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij de winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen.

GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVERENTEMETHODE

De effectieverentemethode is een methode om de geamortiseerde kostprijs van een schuldinstrument te berekenen en de rentebaten toe te rekenen aan de desbetreffende periode.

Voor andere financiële instrumenten dan gekochte of geproduceerde financiële activa met verminderde kredietwaardigheid is de effectieve rentevoet de rentevoet die de verwachte toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van alle betaalde of ontvangen provisies en punten die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet, transactiekosten en andere premies of kortingen), exclusief verwachte kredietverliezen, tijdens de verwachte looptijd van het schuldinstrument exact disconteert tot de brutoboekwaarde van het schuldinstrument bij de eerste opname.

De geamortiseerde kostprijs van een financieel actief is het bedrag waarvoor het financieel actief bij eerste opname in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd met de via de effectieverentemethode bepaalde geaccumuleerde afschrijving van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, gecorrigeerd voor eventuele voorzieningen voor verliezen. Anderzijds is de brutoboekwaarde van een financieel actief de geamortiseerde kostprijs van een financieel actief vóór correctie voor eventuele voorzieningen voor verliezen.

DERIVATEN- EN AFDEKKINGSTRANSACTIES

De Groep heeft ervoor gekozen de vereisten voor hedge accounting van IFRS 9 Financiële instrumenten toe te passen wanneer het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie overeenstemmen op basis van een beoordeling van de effectiviteit van de afdekking.

Het effectieve deel van veranderingen in de reële waarde van derivaten en andere in aanmerking komende afdekkingsinstrumenten die als kasstroomafdekkingen worden aangemerkt en gekwalificeerd, wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten en gecumuleerd onder de rubriek kasstroomafdekkingsreserve.

Wanneer de afgedekte verwachte transactie vervolgens leidt tot de opname van een niet-financieel actief zoals een voorraad, worden het in de afdekkingsreserve geaccumuleerde bedrag en de kosten van de afdekkingsreserve rechtstreeks opgenomen in de initiële kostprijs van het niet-financieel actief wanneer dit in de balans wordt opgenomen.

Voor alle andere afgedekte verwachte transacties worden het in de afdekkingsreserve geaccumuleerde bedrag en de kosten van de afdekking overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening in dezelfde periode of perioden waarin de afgedekte verwachte toekomstige kasstromen de winst of het verlies beïnvloeden.

De winst of het verlies met betrekking tot het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa en contractactiva wordt een model van verwachte kredietverliezen toegepast. Krachtens het model van verwachte kredietverliezen moet de Groep op elke verslagdatum verwachte kredietverliezen en wijzigingen in die verwachte kredietverliezen administratief verwerken om de wijzigingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van de financiële activa weer te geven. Meer bepaald worden de volgende activa opgenomen in de consolidatiekring voor de beoordeling van de bijzondere waardevermindering van de Groep: 1) handelsvorderingen; 2) kortlopende en langlopende overige vorderingen en leningen aan verbonden partijen; 3) contractactiva; 4) geldmiddelen en kasequivalenten.

IFRS 9 schrijft voor dat de Groep de voorzieningen voor verliezen voor een financieel instrument waardeert op een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen indien het kredietrisico op dat financiële instrument aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname. Anderzijds geldt dat indien het kredietrisico op een financieel instrument sinds de eerste opname niet aanzienlijk is toegenomen, de Groep de voorzieningen voor verliezen voor dat financieel instrument moet waarderen op een bedrag dat gelijk is aan de 12 maanden verwachte kredietverliezen.

De Groep maakt gebruik van een vereenvoudigde methode voor het boeken van handels- en andere vorderingen en contractactiva en boekt de voorzieningen voor verliezen als tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen. Dit zijn de verwachte tekorten in de contractuele kasstromen, rekening houdend met de kans op wanbetaling op enig moment tijdens de looptijd van het financiële instrument. Bij de berekening maakt de Groep gebruik van haar historische ervaring, externe indicatoren en toekomstgerichte informatie om de verwachte kredietverliezen te berekenen aan de hand van een voorzieningenmatrix.

Het verwachte kredietverlies wordt voor elk financieel actief en elk contractueel actief op individuele basis beoordeeld en is in het algemeen niet materieel, aangezien een fysiek actief als onderpand (garantie) kan worden beschouwd bij de beoordeling van het verwachte kredietverlies: handelsvorderingen hebben in het algemeen betrekking op de verkoop van wooneenheden in aanbouw en voorschotten aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures hebben betrekking op de financiering van projecten in ontwikkeling en contractactiva ontstaan in situaties waarin de opbrengsten worden opgenomen vóór de volgende voortgangsfactuur.

NIET LANGER IN DE BALANS OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

De Groep neemt een financieel actief alleen niet langer in de balans op wanneer de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen of wanneer zij het financieel actief en nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van het actief aan een andere partij overdraagt.

Indien de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen actief noch overdraagt, noch behoudt, en de beschikkingsmacht over het overgedragen actief behoudt, neemt de Groep haar behouden belang in het actief en een daarmee samenhangende verplichting voor bedragen die zij mogelijk moet betalen, op. Indien de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen actief behoudt, blijft zij het financiële actief opnemen en neemt zij ook een lening tegen onderpand voor de ontvangen opbrengsten op.

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

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

Rentedragende bankleningen en bankvoorschotten in rekening-courant worden geboekt tegen het bedrag van de verkregen contanten, na aftrek van eventuele transactiekosten. Na de eerste opname worden zij gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen vergoeding en de aflossingswaarde wordt opgenomen in de inkomsten over de periode van de lening met behulp van de effectieve rentevoet.

De Groep neemt een financiële verplichting niet langer in de balans op wanneer de contractuele verplichtingen nagekomen of ontbonden worden, dan wel aflopen. De Groep neemt een financiële verplichting ook niet langer in de balans op wanneer de voorwaarden ervan worden gewijzigd en de kasstromen van de gewijzigde verplichting wezenlijk anders zijn, in welk geval een nieuwe financiële verplichting op basis van de gewijzigde voorwaarden tegen reële waarde wordt opgenomen.

Bij het niet langer opnemen van een financiële verplichting wordt het verschil tussen de boekwaarde van de financiële verplichting die is gedelgd en de betaalde vergoeding (met inbegrip van eventueel overgedragen activa in natura of aangegane verplichtingen) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

EIGEN VERMOGEN

Emissiekosten die rechtstreeks aan een eigenvermogenstransactie kunnen worden toegerekend, worden in mindering gebracht op het eigen vermogen. Bijgevolg worden kapitaalverhogingen geboekt tegen de ontvangen opbrengsten, na aftrek van de emissiekosten en na belastingen.

Bij de inkoop van aandelen die als eigen vermogen zijn opgenomen, wordt het bedrag van de betaalde vergoeding, met inbegrip van de rechtstreeks toerekenbare kosten, in mindering gebracht op het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden geclassificeerd als ingekochte eigen aandelen en opgenomen in de reserve voor ingekochte eigen aandelen. Wanneer ingekochte eigen aandelen vervolgens worden verkocht of opnieuw worden uitgegeven, wordt het ontvangen bedrag opgenomen als een verhoging van het eigen vermogen en wordt het daaruit voortvloeiende overschot of tekort op de transactie opgenomen in ingehouden winsten.

KASSTROMEN

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

Operationele activiteiten zijn de belangrijkste inkomstengenererende activiteiten van de entiteit en andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. Aan- en verkopen van projecten door de aankoop of verkoop van activa worden beschouwd als operationele activiteiten en worden opgenomen als onderdeel van de kasstromen uit operationele activiteiten, ongeacht of het project is ingedeeld bij de voorraden.

Investeringsactiviteiten zijn de verwerving en vervreemding van vaste activa en andere investeringen die niet in kasequivalenten zijn vervat.

Financieringsactiviteiten zijn activiteiten die resulteren in wijzigingen in de grootte en de samenstelling van het gestort kapitaal en het vreemd vermogen van de entiteit. De activering van financieringskosten heeft geen invloed op het kasstroomoverzicht.

5.9. Voorraden

Voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of opbrengstwaarde, indien deze lager is. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing en de verkoopkosten.

De aankoopkosten van gekochte goederen omvatten de aankoopkosten en de rechtstreeks aan de aankopen toe te rekenen lasten. Voor gereed product en onderhanden werk houdt de kostprijs rekening met de directe kosten en een deel van de indirecte productiekosten, zonder de administratieve en financiële kosten in aanmerking te nemen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing

en de geschatte kosten voor de verkoop. De bijzondere waardevermindering of het verlies (afschrijvingen of terugnemingen) op voorraden om deze terug te brengen tot hun opbrengstwaarde, wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening onder 'kostprijs van de omzet' in het jaar waarin de bijzondere waardevermindering zich voordoet.

De tijdens de bouw gemaakte rente wordt gekapitaliseerd. De kosten van leningen worden gekapitaliseerd afhankelijk van de aard van de financiering. De als 'projectfinanciering' gedefinieerde financieringskosten worden volledig toegerekend aan de gefinancierde projecten. De kosten van 'bedrijfsfinanciering' en 'financiering door middel van obligaties' worden gedeeltelijk toegerekend op basis van een verdeelsleutel die rekening houdt met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activering van de financieringskosten stopt zodra het project klaar is voor de beoogde verkoop.

5.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen wanneer de Groep een huidige (wettelijke of feitelijke) verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het bedrag van de verplichting.

Het bedrag dat als voorziening is opgenomen, is de beste schatting zijn van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting zo nodig af te wikkelen.

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

Voorwaardelijke verplichtingen, waarvan het niet waarschijnlijk is dat zij zich zullen voordoen, worden niet als voorziening opgenomen en worden vermeld in de toelichting bij de jaarrekening, mits het risico niet gering is.

Voorwaardelijke activa worden niet in de jaarrekening opgenomen.

5.11. Personeelsbeloningen

PERSONEELSBELONINGEN NA UITDIENSTTREDING

De Groep heeft een toegezegd-pensioenregeling en een toegezegde-bijdrageregeling.

- Toegezegde-bijdrageregeling

Bijdragen aan deze pensioenregelingen opgenomen als een last in de winst-en-verliesrekening naarmate de gerelateerde dienstverlening wordt geleverd.

- Toegezegd-pensioenregeling

Voor zulke regeling worden de kosten van de desbetreffende verplichtingen bepaald aan de hand van de 'projected unit credit'-methode, waarbij de contante waarden op de verslagdatum worden berekend.

Het in de balans opgenomen bedrag vertegenwoordigt de contante waarde van het geschatte bedrag van de toekomstige uitkeringen die werknemers hebben verdiend in ruil voor hun diensten in de lopende en voorgaande perioden, verminderd met de reële waarde van fondsbeleggingen. Elk actief dat uit deze berekening voortvloeit is beperkt tot de contante waarde van mogelijke terugbetalingen aan de Groep of verlagingen van toekomstige bijdragen aan de regeling.

Actuariële winsten en verliezen worden rechtstreeks opgenomen in de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten en geaccumuleerd in een afzonderlijke reserve binnen het eigen vermogen. Deze geaccumuleerde actuariële winsten en verliezen worden vervolgens nooit naar de winst-en-verliesrekening overgeboekt.

BONUSSEN

De bonussen voor werknemers en leidinggevenden zijn gebaseerd op doelstellingen in verband met belangrijke financiële indicatoren. Het geraamde bedrag van de bonussen wordt opgenomen als een last in het jaar waarop zij betrekking hebben.

5.12. Subsidies in verband met activa of investeringssubsidies

Ontvangen overheidssubsidies in verband met activa of investeringssubsidies worden in de balans opgenomen als uitgestelde inkomsten. Ze worden opgenomen als inkomsten in gelijke bedragen over de verwachte gebruiksduur van het desbetreffende actief.

5.13. Bedrijfsopbrengsten

De inkomsten van de Groep zijn voornamelijk afkomstig van vastgoedontwikkelingsactiviteiten.

Overeenkomstig IFRS 15 worden opbrengsten opgenomen wanneer de klant de controle verwerft over de verkochte goederen of diensten voor een bedrag dat overeenstemt met wat de entiteit verwacht te ontvangen voor die goederen of diensten.

De belangrijkste categorieën verkoopcontracten die door de Groep worden gebruikt, omvatten:

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt Immobil geval per geval:

- of de overeenkomst, het contract of de transactie voldoet aan de definitie van een contract met een klant, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat de Groep de vergoeding waarop zij recht heeft, zal innen;
- of in een overeenkomst de verkoop van de grond, de ontwikkeling en de commercialisering onderscheiden prestatieverplichtingen vormen;
- of de opbrengsten voor elke verplichting onderhevig zijn aan een geleidelijke overdracht van zeggenschap, met name voor projecten die kunnen voldoen aan het derde criterium van IFRS 15.35 ('Prestatie die een specifiek actief creëert en aanleiding geeft tot een afdwingbaar recht op betaling voor de tot dan toe geleverde prestaties'), en in de tijd moeten worden opgenomen.

De betalingsvoorwaarden voor de verkoop van kantoren worden bedongen en vastgelegd in de individuele contracten.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

Voor residentiële projecten wordt bij de analyse een onderscheid gemaakt tussen opbrengsten uit contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (wet-Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg, Frankrijk en Duitsland) een geleidelijke overdracht van zeggenschap over het goed aan de koper in de loop van de bouw vastleggen, en andere opbrengsten uit contracten met klanten waarvoor de zeggenschap op een bepaald moment wordt overgedragen.

Projecten met betrekking tot wooneenheden – contracten onder de wet-Breyne (België, Luxemburg, Frankrijk en Duitsland)

Volgens het wettelijk kader in België en Luxemburg wordt de eigendom van een wooneenheid tijdens de bouwperiode geleidelijk overgedragen aan de koper, zodat de opbrengsten voor woningen in de tijd worden opgenomen wanneer de prestaties van de entiteit geen actief met een alternatief gebruik voor de entiteit creëren en de entiteit een afdwingbaar recht op betaling heeft voor de tot dan toe geleverde prestaties.

Opbrengsten (zonder onderscheid tussen 'grond' en 'ontwikkeling') worden in de tijd opgenomen voor elk residentieel project op basis van de voortgang van de werken, gemeten aan de hand van de gemaakte en begrote kosten.

In Polen worden de opbrengsten opgenomen bij de ondertekening van de definitieve akte, d.w.z. zodra de verkochte eenheid is opgeleverd, omdat er volgens de regelgeving geen afdwingbaar recht op betaling bestaat voor tot dan toe geleverde prestaties.

OVERIGE VERKOPEN OF RESIDENTIËLE PROJECTEN

Er kunnen andere soorten verkoop plaatsvinden (blokverkoop van een project, hotel, commerciële ruimte, enz.) Zulke transacties worden derhalve van geval tot geval geanalyseerd volgens een aanpak die vergelijkbaar is met die welke voor de 'Office-regelingen' is beschreven.

VERKADELING

Voor dit segment worden de verkoopopbrengsten geboekt bij de overdracht van het actief op het ogenblik van de notariële akte.

De opbrengst van de verkoop van een project wordt bruto opgenomen (verkoopprijs en verkoopkosten), ongeacht de structuur van de transactie (aandelentransactie/activatransactie). Afstotingen van dochterondernemingen die zich toeleggen op een project en die geen bedrijfsactiviteit bevat, worden 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). Bij afstoting van zulke dochteronderneming worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving toegepast met betrekking tot het tijdstip van opbrengstverantwoording als hierboven beschreven.

De methode van juridische eigendom heeft geen invloed op de opname van de marge, maar wel op de presentatie ervan, die zal verschillen naargelang het gaat om:

- direct vastgoed, dochteronderneming: de resultaten worden geboekt onder omzet en kostprijs van de omzet, ongeacht de juridische eigendomsstructuur van het actief;
- joint ventures: wanneer een partnerschap aanleiding geeft tot gezamenlijke zeggenschap over netto activa, neemt Immobil, overeenkomstig IFRS 11, een investering op voor haar belang in de joint venture en doet het dit via de vermogensmutatiemethode (IAS 28). Het resultaat van de verkopen van vastgoed binnen een joint venture wordt derhalve opgenomen in de rubriek 'Aandeel in de winst of het verlies van joint ventures en geassocieerde deelnemingen'

Wanneer de Groep zeggenschap verliest over een dochteronderneming die geen bedrijfsactiviteiten omvat zoals gedefinieerd in IFRS 3 en een investering behoudt (gedeeltelijke verkoop van een onderneming voor een project), wordt de transactie behandeld als een transactie tussen een investeerder en zijn geassocieerde deelneming of joint venture en wordt de winst of het verlies alleen in het bedrijfsresultaat opgenomen in de mate van het belang van de niet-verbonden investeerders in de geassocieerde deelneming of joint venture. Indien een downstreamtransactie tot een verlies leidt, wordt geen deel van het verlies geëlimineerd voor zover hieruit een vermindering van de opbrengstwaarde of een bijzondere waardevermindering van het te verkopen of in te brengen actief blijkt.

Met betrekking tot operationele leaseovereenkomsten wordt de huur lineair opgenomen over de looptijd van de overeenkomst, zelfs indien de betalingen niet op deze basis plaatsvinden. Lease-incentives die door de Groep worden toegekend bij de onderhandeling over of de verlenging van een operationele leaseovereenkomst worden opgenomen als een vermindering van de lease-inkomsten op lineaire basis over de looptijd van de leaseovereenkomst.

5.14. Bijzondere waardevermindering van niet-financiële activa

De boekwaarde van vaste activa (andere dan financiële activa die onder IFRS 9 vallen, uitgestelde belastingen en vaste activa aangehouden voor verkoop) wordt aan het einde van elke verslagperiode beoordeeld om te bepalen of er een aanwijzing is dat een actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Indien zulke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde bepaald. Immateriële vaste activa met een onbepaalde gebruiksduur en goodwill moeten jaarlijks op bijzondere waardevermindering worden getoetst; zulke toetsing moet eveneens uitgevoerd worden telkens wanneer er indicatoren voorhanden zijn die wijzen op een bijzondere waardevermindering. Een bijzonder waardeverminderingverlies wordt opgenomen wanneer de boekwaarde van het actief of de kasstroomgenererende eenheid hoger is dan de realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de bedrijfskosten.

Wanneer de realiseerbare waarde van een actief, met inbegrip van goodwill, niet individueel kan worden bepaald, wordt deze gewaardeerd op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

De realiseerbare waarde van een actief of een kasstroomgenererende eenheid is de reële waarde verminderd met de kosten van de vervreemding of de bedrijfswaarde, indien deze hoger is. Deze laatste is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen uit het actief of de respectieve kasstroomgenererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen, worden de toekomstige kasstromen gediscoteerd aan de hand van een disconteringsvoet vóór belasting die zowel de huidige markttrente als de specifieke risico's van het actief weerspiegelt.

Een terugneming van een bijzonder waardeverminderingverlies wordt opgenomen in de bedrijfsopbrengsten als de realiseerbare waarde hoger is dan de nettoboekwaarde. De terugneming mag echter niet leiden tot een hogere boekwaarde dan de waarde die zou zijn vastgesteld indien aanvankelijk geen bijzonder waardeverminderingverlies op dit actief (kastroomgenererende eenheid) was geboekt. Op goodwill wordt geen terugneming van bijzondere waardevermindering waardeverminderingverlies geboekt.

5.15. Belastingen

De inkomstenbelasting voor het jaar omvat actuele en uitgestelde belastingen. Actuele en uitgestelde inkomstenbelastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen of in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen, in welk geval zij ook in het eigen vermogen of in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

De actuele belasting is het bedrag van de verschuldigde (of terug te vorderen) inkomstenbelasting op de winst (of het verlies) van het lopende jaar en omvat alle aanpassingen van de belastinglasten van voorgaande jaren.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen volgens de winst-en-verliesrekeningmethode, waarbij uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva in de geconsolideerde rekeningen en hun fiscale basis.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor ongebruikte fiscale verliezen en voor aftrekbare tijdelijke verschillen indien het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee zij kunnen worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke verslagdatum opnieuw beoordeeld.

5.16. Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit is die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. Een dergelijke component vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit die of geografisch bedrijfsgebied dat operationeel en voor financiële verslaggevingsdoeleinden duidelijk kan worden onderscheiden. Het nettoresultaat van de beëindigde activiteiten (inclusief eventuele resultaten bij vervreemding en belastingen) wordt in de winst-en-verliesrekening afzonderlijk van de voortgezette activiteiten opgenomen.

Vaste activa, of activa en verplichtingen in groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop indien het zeer waarschijnlijk is dat zij hoofdzakelijk door verkoop zullen worden gerealiseerd en niet door het voortgezette gebruik ervan.

Dergelijke activa, of groepen activa die worden afgestoten, worden doorgaans gewaardeerd tegen de boekwaarde of de reële waarde, naargelang welke het laagst is, minus de kosten van de afstoting. Elk bijzonder waardeverminderverslies op een groep activa die wordt afgestoten, wordt eerst toegerekend aan de goodwill en vervolgens aan de resterende activa en verplichtingen op een pro rata basis, met dien verstande dat geen verlies wordt toegerekend aan voorraden, financiële activa, uitgestelde belastingvorderingen en activa uit hoofde van personeelsbeloningen, die gewaardeerd blijven worden in overeenstemming met de andere

grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Bijzondere waardeverminderversliezen bij de initiële classificatie als aangehouden voor verkoop en latere winsten en verliezen bij herwaardering worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Zodra ze zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, worden immateriële activa, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen niet langer afgeschreven of in waarde verminderd, en wordt elke deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt verwerkt, niet langer verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

5.17. Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen

Bij de opstelling van deze geconsolideerde jaarrekening heeft het management oordelen gevormd en ramingen gemaakt die van invloed zijn op de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep en de gerapporteerde bedragen van activa, verplichtingen, baten en lasten. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend herzien. Herzieningen van ramingen worden prospectief opgenomen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen bij beschikbaarheid van toekomstige belastbare winst waarmee aftrekbare tijdelijke verschillen en overgedragen fiscale verliezen kunnen worden verrekend. Wanneer een projectonderneming met overgedragen fiscale verliezen een project met toekomstige belastbare winsten bevat, wordt een uitgestelde belastingvordering opgenomen. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke verslagdatum beoordeeld en worden verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het hiermee verband houdende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggenomen wanneer de waarschijnlijkheid van toekomstige belastbare winsten verbetert. De activaposities met betrekking tot de latente belastingvorderingen van Immobil werden

geanalyseerd om er zeker van te zijn dat ze via toekomstige belastbare inkomsten kunnen worden ingevorderd. De Groep heeft ook de wijzigingen in de wetgeving, de herzieningen van de belastingtarieven en andere fiscale maatregelen nauwlettend gevolgd – zie **toelichting 17**.

Voor de projecten in voorraad worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd om de opbrengstwaarde en eventuele vereiste waardeverminderingen te bepalen, en in voorkomend geval marge vrij te maken, en om de voltooiingsgraad te berekenen. Op elke afsluitingsdatum worden de te maken kosten geraamd. Wat de voorraden (te ontwikkelen projecten) betreft, worden de hypothesen die worden gehanteerd om de opbrengstwaarden van het project in ontwikkeling te beoordelen, regelmatig door de projectmanager geëvalueerd en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens (met betrekking tot residentiële projecten: verwachte verkoopprijzen en bouwkosten en met betrekking tot het kantoorproject: verwachte exitrendementen, verwachte huurniveaus en bouwkosten). Uiteraard is rekening gehouden met het huidige macro-economische klimaat dat gekenmerkt wordt door hogere bouwkosten, inflatie en hogere rentevoeten. Per 31 december 2022 zijn er geen waardeverminderingen vastgesteld, aangezien de respectieve opbrengstwaarde hoger is dan de geraamde kostprijs van elk van de projecten – zie **toelichting 18**.

Vastgoedbeleggingen worden lineair afgeschreven op basis van een schatting van de duur tot het begin van de ontwikkeling van het project, de datum waarop zij naar de voorraden worden overgeboekt, en rekening houdend met een op die datum geschatte restwaarde.

Vastgoedbeleggingen worden getoetst op bijzondere waardevermindering in functie van de verwachte netto restwaarde van het project wanneer dat actief zal worden ontwikkeld, op basis van dezelfde veronderstellingen als de netto restwaarde van de voorraad. Gelet op de recente verwervingen is het management van oordeel dat er geen materieel risico van bijzondere waardevermindering bestaat – zie **toelichting 15**.

De opbrengst van de verkoop van een project wordt bruto opgenomen (verkoopprijs en verkoopkosten), ongeacht de structuur van de transactie (activatransactie/aandelentransactie). Afstotingen van gecontroleerde ondernemingen die zich bezighouden met een project, worden derhalve beschouwd als onderdeel van de normale bedrijfsactiviteiten van de Groep en worden derhalve opgenomen als opbrengsten en kostprijs van de omzet op het moment van de afstoting. De presentatie houdt rekening met de specifieke kenmerken van de sector en de activiteit van de Groep.

Eind december 2019 werd Immobel in kennis gesteld van twee beslissingen van de Belgische Raad van State in een erfenisdossier betreffende de aankoop van percelen grond in 2007 van de Université Libre de Bruxelles. Een joint venture tussen Immobel en zijn partner Thomas & Piron verkreeg in 2014 alle nodige bouwvergunningen voor de ontwikkeling van een woonproject op het betrokken terrein. De uitspraak van de Raad van State van eind 2019 leidt echter tot de nietigverklaring van de bouwvergunningen die in 2014 werden verkregen wegens het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning toen de grond in 2007 van de Université Libre de Bruxelles werd gekocht. De kopers van de betrokken appartementen werden bij de aankoop van hun eenheid naar behoren geïnformeerd over de lopende juridische procedure bij de Raad van State en hun koopakte voorziet in het recht om onder bepaalde omstandigheden de annulering van de verkoop van hun eenheid te vragen, onder meer indien de betrokken bouwvergunningen niet binnen de contractuele termijn worden geregulariseerd. Voornoemde situatie komt in aanmerking voor regularisatie en op de datum van het onderhavige zijn Immobel en zijn partner Thomas & Piron bezig met de regularisatie. Bovendien verwachten zij niet dat de financiële gevolgen van een dergelijk ontbindingsrecht de financiële positie van de partners bij de joint venture wezenlijk zullen beïnvloeden.

5.18. Rapportering per segment

Een segment is een te onderscheiden onderdeel van de Groep dat opbrengsten en kosten genereert.

De bedrijfsresultaten worden regelmatig door het managementcomité geëvalueerd om de prestaties van de verschillende segmenten te toetsen aan de strategische doelstellingen, plannen en budgetten. In dit verband heeft de raad van bestuur ervoor gekozen de bedrijfsresultaten per land op te volgen.

F. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening (in duizenden EUR)

1) Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment

De gesegmenteerde informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele segmenten die door het bestuursorgaan worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep te volgen: het betreft de geografische segmenten (per land). De keuze van het bestuursorgaan om zich te concentreren op een geografisch segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten is ingegeven door de kenmerken van de lokale markten (klanten, product, regelgeving, cultuur, lokaal netwerk, politieke omgeving, enz.).

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, wordt uitgeoefend in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

De uitsplitsing van de omzet per land hangt af van het land waar de activiteit wordt uitgeoefend.

De Groep past sinds 1 januari 2014 IFRS 11 toe, die de lezing van de jaarrekening van de Groep aanzienlijk wijzigt, maar het nettoresultaat en het eigen vermogen niet beïnvloedt. De raad van bestuur is echter van oordeel dat de financiële informatie op basis van de proportionele consolidatie van de joint ventures van de Groep (vóór IFRS 11) een beter beeld geeft van de activiteiten en de jaarrekening. Daarom omvat de aan het bestuursorgaan gerapporteerde en hierna gepresenteerde informatie het belang van de Groep in joint ventures op basis van de proportionele consolidatiemethode. Volgens deze consolidatiemethode worden intragroeptransacties geëlimineerd tegen het percentage van de aanhouding van financiële rechten. Op geassocieerde deelnemingen wordt de vermogensmutatiemethode toegepast.

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (INTERNE VISIE)

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		409.515	549.046
Omzet		377.377	526.799
Huurinkomsten		17.894	14.160
Overige bedrijfsopbrengsten		14.244	8.087
BEDRIJFSKOSTEN		-386.615	-430.390
Kostprijs van de omzet		-294.770	-396.929
Kosten voor commercialisatie		-215	-439
Administratiekosten		-91.630	-33.022
BEDRIJFSWINST		22.900	118.656
VERKOOP VAN VERBODEN ONDERNEMINGEN			25
Winsten (verliezen) op de verkoop van verboden ondernemingen			25
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		105	63
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting		105	63
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING		23.005	118.744
Renteopbrengsten		3.330	3.835
Rentelasten		-8.020	-13.299
Overige financiële opbrengsten / kosten		-4.834	-43
NETTO FINANCIËLE KOSTEN		-9.524	-9.507
WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		13.481	109.237
Belastingen		-3.710	-17.596
WINSTEN VAN DE PERIODE		9.771	91.641
Aandeel van de minderheidsbelangen		-952	-509
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		10.723	92.150

DE OPBRENGSTEN EN HET BEDRIJFSRESULTAAT WORDEN ALS VOLGT TOEGEWEZEN PER GEOGRAFISCH SEGMENT

EUR ('000)	OMZET	BEDRIJFS-RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS-RESULTAAT
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021
België	279.129	88.599	273.307	90.851
Luxemburg	30.019	1.573	119.491	22.616
Frankrijk	45.432	-49.014	87.530	938
Duitsland	20.993	-12.155	44.637	4.724
Polen	1.224	-598	1.834	-385
Spanje	580	163		
Verenigd koninkrijk		-5.563		
TOTAAL GECONSOLIDEERD	377.377	23.005	526.798	118.744

SAMENVATTING VAN HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (INTERNE VISIE)

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
VASTE ACTIVA		258.956	428.873
Immateriële en materiële vaste activa		5.479	3.102
Goodwill			43.789
Activa opgenomen als gebruiksrecht		9.937	3.772
Vastgoedbeleggingen		133.520	274.666
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		70.728	63.555
Uitgestelde belastingvorderingen		27.008	25.656
Overige vaste activa		12.284	14.334
VLOTTENDE ACTIVA		1.840.242	1.617.739
Voorraden		1.360.703	997.103
Handelsvorderingen		24.309	44.632
Contractactiva		45.128	138.985
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		88.252	58.445
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		6.588	9.660
Geldmiddelen en kasequivalenten		315.262	368.914
TOTAAL ACTIVA		2.099.198	2.046.612
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	EUR ('000)	572.644	582.798
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		847.078	681.903
Financiële schulden		824.153	651.775
Uitgestelde belastingsschulden		22.358	28.972
Overige langlopende verplichtingen		567	1.155
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		679.476	781.911
Financiële schulden		318.445	453.077
Handelsschulden		113.780	98.943
Contract verplichtingen		61.470	32.876
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		168.699	175.243
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17.083	21.772
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.099.198	2.046.612

(*) In de presentatie van de balans per 31 december 2021 zijn enkele aanpassingen aangebracht die geen impact hebben op het eigen vermogen. Het betreft de volgende rubrieken: voorraden (- 20.872 duizend EUR), uitgestelde belastingverplichtingen (- 5.218 duizend EUR) en verschuldigde belastingen en overige kortlopende verplichtingen (- 15.654 duizend EUR).

PER 31 DECEMBER 2022

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		13.481	994.168		1.007.649
Luxemburg		28.017	201.771		229.788
Frankrijk		44.982	237.635		282.617
Duitsland		2	44.369		44.371
Polen		29	82.317		82.346
Spanje		383	27.163		27.546
Verenigd koninkrijk		62.065	3.550		65.615
Niet-toegewezen elementen ¹				359.265	359.265
TOTAAL ACTIVA		148.959	1.590.974	359.265	2.099.198

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		973.358		973.358
Luxemburg		128.411		128.411
Frankrijk		198.079		198.079
Duitsland		59.144		59.144
Polen		66.454		66.454
Spanje		5.949		5.949
Verenigd koninkrijk		52.227		52.227
Niet-toegewezen elementen ¹			42.932	42.932
TOTAAL PASSIVA		1.483.622	42.932	1.526.554

PER 31 DECEMBER 2021

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		207.677	1.029.503		1.237.180
Luxemburg		27.345	191.206		218.551
Frankrijk		91.302	38.370		129.672
Duitsland		1	21.715		21.716
Polen		-11	26.234		26.223
Spanje		5	2.880		2.885
Verenigd koninkrijk					
Niet-toegewezen elementen ¹				410.385	410.385
TOTAAL ACTIVA		326.319	1.309.908	410.385	2.046.612

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		1.087.218		1.087.218
Luxemburg		130.033		130.033
Frankrijk		123.693		123.693
Duitsland		18.476		18.476
Polen		46.773		46.773
Spanje		7.754		7.754
Niet-toegewezen elementen ¹			49.866	49.866
TOTAAL PASSIVA		1.413.947	49.866	1.463.813

(1) Niet-toegewezen posten: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Andere financiële vaste activa - Andere vaste activa - Belastingvorderingen - Andere vlottende financiële activa - Geldmiddelen en kasequivalenten - Passiva: Verplichtingen uit hoofde van personeelsbeloningen – Voorzieningen – Uitgestelde belastingverplichtingen – Belastingverplichtingen – Afgeleide financiële instrumenten..

Om de projecten in uitvoering per segment te analyseren, moeten de voorraden in aanmerking worden genomen, net als de vastgoedbeleggingen, aangezien die laatste in lease gegeven vastgoed bevatten dat is verworven om te worden herontwikkeld.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2022
België	352.681	306.298	80.192	739.171
Luxemburg	27.625	151.098		178.723
Frankrijk	220.397	59.922		280.319
Duitsland		112.465		112.465
Polen	38.739	65.463		104.202
Spanje		18.254		18.254
Verenigd koninkrijk	61.089			61.089
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	700.531	713.500	80.192	1.494.223

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2021 (herwerkt*)
België	359.350	285.751	66.698	711.799
Luxemburg	28.261	143.168		171.429
Frankrijk	210.556	34.127		244.683
Duitsland		59.033		59.033
Polen	34.341	36.095		70.436
Spanje		14.389		14.389
Verenigd koninkrijk				
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	632.508	572.563	66.698	1.271.769

De voornaamste bewegingen in de voorraden en vastgoedbeleggingen zijn toe te schrijven aan de verwerving van nieuwe projecten (voornamelijk Héros in België, Issy-les-Moulineaux in Frankrijk, Gutenbergstrasse in Duitsland en Leeds in het Verenigd Koninkrijk), de exit uit kantoorprojecten (Cours Saint-Michel en The Woods in België) en de verdere ontwikkeling van alle projecten in de portfolio (met als voornaamste bewegingen Granaria in Polen, Canal in Luxemburg, Eden in Duitsland en Rueil-Malmaison in Frankrijk).

(*) Zoals eerder vermeld, zijn in de presentatie van de balans per 31 december 2021 enkele presentatie-aanpassingen aangebracht die geen effect hebben op het eigen vermogen, waaronder een herindeling die een effect heeft op de voorraden (- 20.872 duizend EUR), en meer bepaald de voorraden voor woonprojecten in Spanje.

AANSLUITINGSTABEL

EUR ('000)	31/12/2022		
	Segment informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	377.377	-150.149	227.228
Bedrijfsresultaat	23.005	-5.522	17.483
Balanstotaal	2.099.198	-351.171	1.748.027

Voor de gesegmenteerde informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele methode. De aanpassingen vloeien voort uit de toepassing van IFRS 11, die resulteert in de consolidatie van joint ventures en geassocieerde deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode.

2) Omzet

De Groep haalt haar inkomsten uit commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten hoofdzakelijk in de volgende inkomstencategorieën:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2022
België	57.409	64.256	7.758	129.423
Luxemburg	1.616	21.692		23.308
Frankrijk	35	52.087		52.122
Duitsland		20.993		20.993
Polen	334	483		817
Spanje		565		565
Totaal	59.394	160.076	7.758	227.228

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	74.219	65.830	21.293	161.342
Luxemburg	6.376	96.498		102.874
Frankrijk	1.951	66.555		68.506
Duitsland		44.726		44.726
Polen	541	1.520		2.061
Totaal	83.087	275.129	21.293	379.509

Voor België worden de inkomsten voornamelijk gegenereerd door Commerce 46 en The Woods voor kantoren en O'Sea, Lalys en St Roch voor residentiële projecten, terwijl de inkomsten voor Luxemburg door Canal, voor Frankrijk door Savigny-sur-Orge en Bussy-St-Georges en voor Duitsland door Eden Tower Frankfurt gegenereerd worden. De inkomsten uit residentiële projecten zijn lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

Uitgesplitst volgens deze verschillende opnamegrondslagen zien de verkopen er als volgt uit:

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2022
KANTOREN	20.901	38.493	59.394
RESIDENTIEEL	483	159.593	160.076
Wooneenheid van een project - Wet Breynne of gelijkwaardig		159.593	159.593
Wooneenheid van een project - Andere	483		483
Andere project			
VERKAVELING	7.758		7.758
TOTAAL OMZET	29.142	198.086	227.228

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2021
KANTOREN	1.931	81.156	83.087
RESIDENTIEEL	92.260	182.869	275.129
Wooneenheid van een project - Wet Breynne of gelijkwaardig		182.869	182.869
Wooneenheid van een project - Andere	92.260		92.260
Andere project			
VERKAVELING	21.293		21.293
TOTAAL OMZET	115.484	264.025	379.509

Met betrekking tot kantoren geldt het volgende: aangezien de overeenkomst tot aankoop van aandelen bepalingen bevat waarin is vastgesteld dat de eigendom niet aan een andere partij kan worden verkocht en dat de betaling verschuldigd is bij levering, wordt Commerce 46 in de tijd opgenomen, omdat de raad van bestuur van oordeel is dat zowel aan het criterium 'alternatief gebruik' als aan het criterium 'recht op betaling' voor deze verkoop is voldaan. De verkoop van The Woods werd opgenomen op het moment van de verkoop.

De transactieprijs met betrekking tot prestatieverplichtingen die op 31 december 2022 niet of gedeeltelijk gerealiseerd waren, bedroeg 89 miljoen EUR.

Het heeft voornamelijk betrekking op de verkoop van wooneenheden waarvan de bouw in volle gang is (voor de totale waarde of het niet-opgenomen deel op basis van de voortgang van de afwerking), net als de verkoop van kantoren waarvan de contractanalyse geacht werd ervan uit te gaan dat niet aan de opnamecriteria overeenkomstig IFRS 15 was voldaan.

EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
KANTOREN		
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen	2.661	39.714
RESIDENTIEEL		
Bouw van verkochte eenheden	86.254	67.641
VERKAVELING		
TOTAAL	88.915	107.355

Het management van de Groep schat dat 81% van de per 31 december 2022 aan deze uitstaande prestatieverplichtingen toegerekende prijs in het boekjaar 2023 als opbrengsten zal worden opgenomen.

3) Huurinkomsten

Een uitsplitsing per geografisch segment van de huuropbrengst van vastgoedbeleggingen geeft het volgende resultaat:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		4.562	5.205
Frankrijk		2.837	2.546
Luxemburg		1.679	1.617
TOTALE HUURINKOMSTEN		9.078	9.368

Vooral de projecten Isala in België, Rueil-Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg dragen hieraan bij.

De leaseperiodes hangen af van de betreffende overeenkomsten inzake vastgoedbeleggingen en hebben een looptijd voor de huidige contracten van tweeënhalf jaar.

4) Overige bedrijfsopbrengsten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Overige opbrengsten		7.569	3.938
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		7.569	3.938

De stijging tegenover vorig boekjaar is voornamelijk te wijten aan de doorrekening van inrichtingswerken in verband met nieuwe kantoren en overige recuperaties van belastingen en diverse doorfacturaties..

5) Kostprijs van de omzet

Uitgesplitst per geografisch segment is de kostprijs van de omzet als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		-103.813	-120.483
Luxemburg		-22.341	-88.263
Frankrijk		-49.986	-60.276
Duitsland		-32.174	-5.234
Polen		-226	-20.140
Spanje		-175	
Verenigd koninkrijk		-151	
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET		-208.866	-311.066

Voor België worden de kostprijzen voornamelijk gegenereerd door Commerce 46 en The Woods voor kantoren en door O'Sea, Lalys en St Roch voor residentiële projecten, terwijl ze voor Luxemburg door Canal, voor Frankrijk door Savigny-sur-Orge, Osny en Bussy-St-Georges en voor Duitsland door Eden Tower Frankfurt gegenereerd worden. In Duitsland heeft het project Eden Tower (Frankfurt) – dat momenteel wordt voltooid – aanzienlijk hogere bouwkosten meegebracht dan verwacht, hetgeen een negatief effect heeft gehad op de nettowinst. De kostprijs van de omzet voor residentiële projecten is lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

6) Administratiekosten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Personeelskosten		-16.939	-7.768
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-50.078	-4.584
Overige bedrijfskosten		-17.486	-14.455
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN		-84.503	-26.807

In het algemeen zijn de administratiekosten gestegen doordat de activiteiten van Immobel Capital Partners in Londen werden opgestart en door de bijzondere waardevermindering van goodwill in Immobel France.

PERSONEELSKOSTEN

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-37.063	-28.488
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		24.572	24.629
Sociale lasten		-3.368	-3.542
Pensioenkosten		-80	-86
Andere		-1.000	-281
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN		-16.939	-7.768

AFSCHRIJVING, WAARDEVERMINDERING EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bijzondere waardevermindering van Goodwill		-43.789	
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-6.161	-4.693
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-128	109
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA		-50.078	-4.584

De stijging van de afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa is voornamelijk het gevolg van de afschrijving van de goodwill met betrekking tot de overname van Nafilyan & Partners in 2019. Dit is naar aanleiding van de beslissing van het management om zich in Frankrijk meer toe te leggen op de ontwikkeling van grote projecten voor gemengd gebruik en kantoren dan op kleine woonprojecten – zie toelichting 12.

OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Diensten en diverse goederen		-12.716	-10.269
Overige exploitatiekosten		-3.767	-4.036
Voorzieningen		-1.003	-150
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN		-17.486	-14.455

Hoofdbestanddelen van diensten en andere goederen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-2.812	-3.185
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden		-2.169	-1.884
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		-7.735	-5.200
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN		-12.716	-10.269

Bedrag van de tijdens het jaar aan KPMG Bedrijfsrevisoren B.V./S.R.L. en haar netwerk toegekende vergoedingen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Ereloon van de commissaris binnen de Groep (België)		-313	-265
Ereloon van de Commissaris voor buitengewone presentaties of bijzondere opdrachten binnen de groep (België)		-118	-82
- Andere controle opdrachten		-92	-57
- Fiscale adviezen			
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht		-26	-25
Ereloon van de commissaris binnen de Groep (Buitenland)		-227	-186
Ereloon van de Commissaris voor buitengewone presentaties of bijzondere opdrachten binnen de groep (Buitenland)			
- Andere controle opdrachten			
- Fiscale adviezen			
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht			
Totaal		-658	-533

De opdrachten buiten de auditopdracht werden goedgekeurd door het Audit & Risk Committee.

Belangrijkste componenten van de schommelingen in de voorzieningen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Voorzieningen betreffende de verkopen		270	17
Overige voorzieningen		733	197
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN		1.003	214
Toevoegingen		1.834	724
Bestedingen en terugnames		-831	-510

7) Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belastingen

Het aandeel in het nettoresultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bedrijfsresultaat		73.549	64.561
Financieel resultaat		-5.168	-4.441
Belastingen		-1.200	-15.589
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		67.181	44.531

Het resultaat van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen is voornamelijk te danken aan de verkoop van Cours Saint-Michel.

Nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen is te vinden in toelichting 16.

8) Netto financiële kosten

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Rentelasten op basis van de effectieve rentemethode		-19.728	-15.612
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		15.553	9.364
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		-89	-358
Renteopbrengsten		4.398	4.983
Overige financiële opbrengsten en kosten		-4.489	-3.471
FINANCIEEL RESULTAAT		-4.355	-5.094

De daling van het financieel resultaat is voornamelijk te wijten aan een hogere kapitalisatie van de rente, voornamelijk wegens een lager aantal projecten in commercialisering, die de hogere rentekosten, voornamelijk wegens een hogere schuld, compenseert.

9) Belastingen

De inkomstenbelastingen zien er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-5.299	-15.416
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		-1.161	505
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		3.705	13.292
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT		-2.755	-1.619
Lopende belastingen		-6.460	-15.236
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		-1.867	8.985
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)		-8.327	-6.251

De geboekte belastinglasten zijn hoger, voornamelijk als gevolg van de lagere boeking van uitgestelde belastingvorderingen die gedeeltelijk gecompenseerd worden door een lager nettoresultaat over de periode.

De aansluiting van de werkelijke belastinglast met de theoretische belastinglast kan als volgt worden samengevat:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		13.128	93.964
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-67.181	-44.531
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		-54.053	49.433
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :		25,00%	25,00%
		13.513	-12.358
Fiscale effecten			
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)		5.022	7.835
- Verworpen uitgaven		-13.618	-959
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren		802	5.802
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		-3.622	-2.853
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		990	1.194
- (Niet-)erkende belastinglatenties		-2.201	1.018
- Verschillende belastingtarieven		-1.320	612
Belastingen van voorgaande boekjaren		-2.321	-1.910
BELASTINGEN		-2.755	-1.619
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR		-5,10%	3,28%

De wijziging in het effectieve belastingtarief is hoofdzakelijk het gevolg van de niet fiscaal aftrekbare waardevermindering op goodwill in Immobel France.

10) Winst per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het jaar te delen door het gemiddeld aantal aandelen.

De gewone winst per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

		31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap	EUR ('000)	10.723	92.150
Globaal resultaat van de periode	EUR ('000)	15.464	91.470
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
Aantal aandelen op 1 Januari		9.997.356	9.997.356
Eigen aandelen op 1 Januari		-26.965	-292.527
Eigen aandelen vervreemd		1.531	265.562
Aantal aandelen uitstaan op 31 December		9.971.922	9.970.391
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)		9.970.986	9.965.823
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		1,075	9,247

Om rekening te houden met het potentiële verwateringseffect van prestatieaandelen die tegen ingekochte eigen aandelen worden verhandeld, wordt de verwaterde winst per aandeel berekend. De berekening van de verwaterde winst per aandeel is gebaseerd op de volgende gegevens:

		31/12/2022	31/12/2021
Nettoresultaat van de periode	EUR ('000)	10.723	92.150
Globaal resultaat van de periode	EUR ('000)	15.464	91.470
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)		9.970.986	9.965.823
Eigen aandelen vervreemd		1.531	3.383
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (verwaterd)		9.972.517	9.969.206
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		1,075	9,247
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		1,551	9,178

11) Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		1.333	1.626
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		1.271	6
Verkoop en buitengebruikstellingen		195	-299
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		2.799	1.333
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-1.087	-1.044
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-153	-216
Annulatie afschrijvingen op verkoop en buitengebruikstellingen		-202	173
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-1.442	-1.087
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		1.357	246

12) Goodwill

De goodwill die sinds 2019 werd erkend vloeide voort uit de overname in 2019 van Nafilyan & Partners, een in Frankrijk gevestigde niet-beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in vastgoedontwikkeling. Door de overname verwierf Immobel 100% van de stemgerechtigde aandelen en de zeggenschap over Nafilyan & Partners. De overname werd aangemerkt als bedrijfscombinatie zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om zijn residentiële dekking op de Franse markt te vergroten en de knowhow, de expertise en de potentiële synergieën te delen met Immobel France.

Als gevolg van de recente wijziging van de strategie om de ontwikkeling van kleine woonprojecten aan de rand van Parijs af te bouwen en zich te concentreren op gemengde projecten in het centrum van de Franse hoofdstad, werden de ramingen van de realiseerbare waarde door het management neerwaarts herzien waardoor de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheid hoger was dan de realiseerbare waarde, gedefinieerd als de hoogste van de reële waarde minus verkoopkosten en de bedrijfswaarde, waarbij de bedrijfswaarde de contante waarde van de toekomstige kasstromen is. Bijgevolg heeft het management het totale bedrag aan goodwill in verband met de overname van Nafilyan en Partners afgewaardeerd (43,8 miljoen EUR).

De boekwaarde van de goodwill aan het begin en einde van de verslagperiode wordt als volgt aangesloten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		43.789	43.789
Aankoop van Immobel France			
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		43.789	43.789
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR			
Waardeverminderingen van het boekjaar		-43.789	
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-43.789	
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021			43.789

De boekwaarde van de goodwill werd als volgt toegerekend aan kasstroomgenererende eenheden:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Frankrijk			43.789
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021			43.789

13) Materiële vaste activa

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		5.693	4.142
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		3.045	1.666
Verkopen en buitengebruikstellingen		-1.369	-115
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		7.369	5.693
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2.900	-2.754
Afschrijvingen		-450	-329
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		103	183
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-3.247	-2.900
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		4.122	2.793

De materiële vaste activa bestaan hoofdzakelijk uit inrichtingskosten van de verschillende maatschappelijke zetels. De stijging tegenover vorig jaar is voornamelijk toe te schrijven aan inrichtingswerken in het hoofdkwartier van Immobel in Brussel.

14) Activa opgenomen als gebruiksrecht

De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		6.708	7.297
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		10.115	770
Verkopen en buitengebruikstellingen		-4.270	-1.359
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		12.553	6.708
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2.936	-2.907
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-2.747	-1.388
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		3.067	1.359
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-2.616	-2.936
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		9.937	3.772

Er werden drie nieuwe kantoren opgenomen onder met een gebruiksrecht overeenstemmende activa.

In mei 2022 is de hoofdzetel van Immobel verhuisd naar de Multi Tower in het centrum van Brussel.

Verder gaat het om de nieuwe kantoren in het Verenigd Koninkrijk en Spanje en de verlenging van de huur van het kantoor in Luxemburg.

15) Vastgoedbeleggingen

Onder deze rubriek valt verhuurd vastgoed dat is verworven om herontwikkeld te worden. De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		178.741	199.415
Intrede in consolidatie kring			
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring		-2.952	-20.649
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden		-103.462	-25
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		72.327	178.741
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-4.742	-2.266
Afschrijvingen		-2.810	-2.747
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring		2.911	271
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-4.641	-4.742
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		67.686	173.999

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Rueil-Malmaison en Thomas. De nettoboekwaarde van Isala werd overgedragen naar de voorraden, aangezien het huurcontract is verstreken en het project klaar is voor ontwikkeling.

De gebruiksduur van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op de contractuele leasetermijn. De gemiddelde gebruiksduur bedraagt 2,5 jaar. De vastgoedbeleggingen omvatten een aantal commerciële gebouwen die aan derden worden verhuurd. Aan het einde van de huurperiode begint de ontwikkelingsfase van het project. Gezien de recente verwerving van vastgoedbeleggingen tegen marktprijs en het feit dat er geen aanwijzingen zijn voor significante veranderingen in de reële waarde (noch naar boven, noch naar beneden), zijn de afschrijvingen van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de resterende leaseperiodes.

16) Investerings in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen ziet het overzicht van de financiële positie en het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Deelnemingen in joint ventures		135.495	148.352
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		9.396	8.179
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		144.891	156.532
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Voorschotten van joint ventures - kortlopende verplichtingen		-29.570	-38.824
TOTAAL VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES		-29.570	-38.824
Voorschotten aan joint ventures - vaste activa		110.097	100.180
Voorschotten aan joint ventures - vlottende activa		1.430	1.490
TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES		111.527	101.670
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vaste activa		3.450	12.964
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vlottende activa			200
TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3.450	13.163
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		67.657	44.831
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-476	-446
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		67.181	44.384

In overeenstemming met de overeenkomst waarbij de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden opgericht, zijn de Groep en de andere investeerders overeengekomen, indien nodig, aanvullende bijdragen te doen in verhouding tot hun belangen om eventuele verliezen te dekken, tot een maximumbedrag van 32.538 duizend EUR. Daarom zijn in deze geconsolideerde jaarrekening, noch voor geassocieerde deelnemingen, noch voor joint ventures waarin de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, toezeggingen opgenomen.

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
WAARDE OP 1 JANUARI		156.532	106.195
Aandeel in het resultaat		67.181	44.531
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		40.233	14.096
Wijzigingen van de consolidatiekring		15.456	1.831
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-43.587	-8.034
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-83.680	4
Terugbetaling kapitaal		-8.827	-2.079
Overige wijzigingen		1.583	-12
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-11.641	50.337
WAARDE OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021		144.891	156.532

DE BOEKWAARDE VAN VOORSCHOTTEN VAN EN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EVOLUEERT ALS VOLGT:

	ACTIVA - EUR ('000)		VERPLICHTINGEN - EUR ('000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
WAARDE OP 1 JANUARI	114.833	130.882	-38.824	-55.634
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	79.217	17.683	-99.848	-840
Wijzigingen van de consolidatiekring	-12.800	-28.061	90.174	3.933
Terugbetaling kapitaal	-67.291	5.062	17.005	12.839
Omrekeningsverschillen			2.202	
Overige wijzigingen	1.018	-10.733	-279	878
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	144	-16.049	9.254	16.810
WAARDE OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021	114.977	114.833	-29.570	-38.824

De verandering in boekwaarde van de investeringen en de voorschotten in joint ventures en geassocieerde ondernemingen weerspiegelt de lopende ontwikkelingen van bestaande projecten en de verwerving van een kantoorpark in Leeds, die gedeeltelijk worden gecompenseerd door de uitkering van een dividend door Möbius II en de verkoop van Cours Saint-Michel.

Van de nieuw opgerichte vennootschappen worden Houilles Jean Jacques Rousseau, Oxy living en Munroe K Luxembourg beschouwd als joint ventures en Arlon 75 als een geassocieerde deelneming. De aandelen in Belux Office Development Feeder CV, dat vroeger voor 30,46% eigendom was en nu voor 26,93% eigendom is, hadden ook een impact op het percentage financiële rechten van de verbonden entiteiten.

Aangezien er geen aanwijzingen van bijzondere waardevermindering zijn, is er geen onderzoek op waardevermindering uitgevoerd voor de deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De gewogen gemiddelde rentevoet op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen bedraagt 3,6% op 31 december 2022. Het aflossingsschema voor leningen wordt vastgesteld op de einddatum van de projecten.

De onderstaande tabel toont het overzicht van de financiële positie en het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN - EUR (000)		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT - EUR (000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita	50%	50%	76	48	28	-6
BONDY CANAL	40%	40%	-37	-37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	86	-2.890	-24	-21
Brouckère Tower Invest	50%	50%	35.981	31.307	3.424	598
CBD International	50%	50%	2.310	122	-243	-150
Château de Beggen	50%	50%	13	16	-3	-1
Cityzen Holding	50%	50%	1.699	-21	-9	-2
Cityzen Hotel	50%	50%	3.017	711	-179	147
Cityzen Office	50%	50%	8.180	1.411	-625	-135
Cityzen Residence	50%	50%	2.756	694	-192	133
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1.424	-256	-577	-196
CSM Development	50%	50%		-12	-1.603	-36
CSM Properties	50%	50%		3.852	62.023	-48
Debrouckère Development	50%	50%	452	497	-45	-52
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	83	90	-7	-12
Debrouckère Leisure	50%	50%	2.253	2.283	-30	-27
Debrouckère Office	50%	50%	3.736	3.740	-4	-30
Gateway	50%	50%		319	-3	-3
Goodways SA	50%	50%	3.168	3.234	-67	-3
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	0%				
Ilot Ecluse	50%	50%	150	163	-13	-2
Immo Marial SàRL	50%	50%			-121	-66
Immo PA 33 1	50%	50%	1.350	1.314	36	43
Immo PA 44 1	50%	50%	504	682	-177	-1
Immo PA 44 2	50%	50%	1.430	2.423	-993	39
Key West Development	50%	50%	292	387	-95	-84
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	170	-2.439	3.109	16
M1	33%	33%	2.034	7.270	1.426	4.992
M7	33%	33%	-12	42	-4	1
Mobius II	50%	33%	686	47.376	19	39.255
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	8.085		-311	
NP_AUBER	50%	50%		-136	-10	-47
NP_AUBER_VH	50%	50%		140	-34	159
NP_AUBERVIL	50%	50%	1.022	324	698	340
NP_BESSANC2	50%	50%		497	86	348
NP_BESSANCOU	50%	50%		102	-56	-169
NP_CHARENT1	50%	50%		33	-263	-1
NP_CRETEIL	50%	33%	-1	-1	-3	
NP_EPINAY	33%	33%		121	-34	170
NP_VAIRES	33%	33%		245	-131	130
ODD Construct	50%	50%	1.292	1.164	128	482
Oxy Living	50%	50%	1.047		-3	
PA_VILLA	51%	50%	107	-40	147	
Plateau d'Erpent	50%	50%	2.290	1.823	467	986
RAC3	40%	50%	3.536	3.403	133	139
RAC4	40%	40%	1.317	1.321	-3	-11
RAC4 Developt	40%	40%	1.544	1.567	-23	-20
RAC5	40%	40%	5.858	5.651	207	200
RAC6	40%	40%	4.223	2.182	2.040	15
Surf Club Hospitality Group SL	50%	40%	5.485	123	-15	-15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21.312	21.772	-83	132
TRELAMET	40%	40%	94	48	46	7
ULB Holding	60%	60%	-5.782	-11.173	-210	-210
Unipark	50%	50%	4.108	4.066	42	3
Universalis Park 2	50%	50%		-1.122	-133	505
Universalis Park 3	50%	50%		-2.487	-280	-238
Universalis Park 3AB	50%	50%	1.988	1.974	14	7
Universalis Park 3C	50%	50%	418	417	1	-1
Urban Living Belgium	30%	30%	8.600	14.013	189	-2.431
TOTAAL JOINT VENTURES			135.495	148.352	67.657	44.831
277 SH	10%	0%	4.423	4.445	-22	
Arlon 75	20%	0%	1.364		-5	
Beiestack SA	20%	22%	1.308	1.498	-16	-73
Belux Office Development Feeder CV	26%	30%	64	57	-6	-83
DHR Clos du Château	33%	33%	23	26	-3	-83
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	19%	22%	1.213	1.152	-399	-206
MONTHLERY 2 BIS	20%	20%			-25	
RICHELIEU	10%	10%	1.001	1.001		
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			9.396	8.179	-476	-446
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			144.891	156.532	67.181	44.384

De onderstaande tabel toont de voorschotten van en aan de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie.

VENNOOTSCHAP	VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VASTE ACTIVA		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VLOTTENDE ACTIVA	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita						
BONDY CANAL				3.582		
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest		3.000				
CBD International			24.388	20.296		
Château de Beggen						
Cityzen Holding			522	8.278		
Cityzen Hotel		500	2.612			1.985
Cityzen Office	1.575	1.375	3.543			900
Cityzen Residence		400	2.633			1.968
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development	50		57		844	1.721
CSM Properties				145		
Debrouckère Development			2.957	1.332	63	297
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	494	-602	349		486	
Debrouckère Leisure		325	2.260	573		
Debrouckère Office	-2.881	-2.838	138		180	
Gateway						
Goodways SA	125	30	3.256	3.088	30	
HOUILLES JJ ROUSSEAU						
Ilot Ecluse						46
Immo Marial SàRL					2.514	
Immo PA 33 1	-1.601	-1.534				
Immo PA 44 1	-419	-400			-50	
Immo PA 44 2	-1.185	-1.132			-150	
Key West Development		75	6.644	5.731		
Les Deux Princes Develop.	-1.001	-1.636			-300	
M1	-6.061	-6.522				
M7						
Mobius II		-11.008		10.994		
Munroe K Luxembourg SA			14.752		226	
NP_AUBER			251			
NP_AUBER_VH			158	158		
NP_AUBERVIL			2.945	2.945		
NP_BESSANG2			1.329	1.329		
NP_BESSANCOU			60	60		
NP_CHARENT1			475	475		
NP_CRETEIL			405	405		
NP_EPINAY			1.176	1.176		
NP_VAIRES						
ODD Construct			584	571		
Oxy Living						
PA_VILLA			31	47		
Plateau d'Erpent			47	7	1.701	1.701
RAC3	-2.990	-2.477				
RAC4	-2.165	-2.172	200			
RAC4 Developpt	320		57		507	267
RAC5	-6.107	-5.817				
RAC6	-1.337	-2.087	1.320		-3.983	
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						3.000
TRELAMET						
Unipark		-4.082			206	16
ULB Holding	-4.141					99
Universalis Park 2			5.869	6.919		
Universalis Park 3			9.305	10.731		
Universalis Park 3AB	-1.901	-1.880				1
Universalis Park 3C	-346	-342				
Urban Living Belgium			21.773	21.087	1.178	963
TOTAAL JOINT VENTURES	-29.570	-38.824	110.097	100.180	3.450	12.964
277 SH				60		
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						200
MONTHLERY 2 BIS						
RICHELIEU			1.430	1.430		
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			1.430	1.490		200
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-29.570	-38.824	111.527	101.670	3.450	13.163

De onderstaande tabellen bevatten beknopte financiële informatie over de joint ventures en geassocieerde deelnemingen van de Groep per entiteit. De vermelde bedragen werden bepaald overeenkomstig de IFRS, vóór eliminatie van intragroeptransacties.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLOBALAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMORGEN		
OP 31 DECEMBER 2022							
Bella Vita	0	56	155	2	152	76	0
BONDY CANAL	0	- 1	8 058	8 048	9	- 37	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 48	55 585	78	55 507	86	0
Brouckère Tower Invest	659	6 848	231 577	159 615	71 962	35 981	0
CBD International	0	- 486	60 999	65 404	-4 405	2 310	24 388
Château de Beggen	0	- 6	42	15	27	13	0
Cityzen Holding	0	- 18	35 022	1 048	33 975	1 699	522
Cityzen Hotel	0	- 358	23 532	17 499	6 033	3 017	2 612
Cityzen Office	0	-1 251	65 036	48 676	16 360	8 180	3 543
Cityzen Residence	0	- 383	22 762	17 250	5 512	2 756	2 633
CP Development Sp. z o.o.	1 482	-1 154	84 158	87 006	-2 847	-1 424	0
CSM Development	0	-3 205	1 168	4 397	-3 229	0	901
CSM Properties	0	-6 040	0	0	0	0	0
Debrouckère Development	0	- 89	10 246	9 342	904	452	3 020
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 14	23 994	23 829	165	83	835
Debrouckère Leisure	0	- 59	9 240	4 733	4 507	2 253	2 260
Debrouckère Office	0	- 9	15 306	7 835	7 471	3 736	318
Garden Point	0	0	0	0	0	0	0
Gateway	0	- 7	0	0	0	0	0
Goodways SA	0	- 133	22 683	19 039	3 644	3 168	3 286
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	0	1	0	1	0	0
Ilot Ecluse	0	- 26	302	2	300	150	0
Immo PA 33 1	0	71	3 216	516	2 700	1 350	0
Immo PA 44 1	1 348	- 354	1 060	52	1 009	504	- 50
Immo PA 44 2	4 043	-1 986	3 027	166	2 861	1 430	- 150
Immobel Marial SàRL	0	- 241	5 052	5 410	- 358	0	2 514
Key West Development	0	- 191	14 022	13 439	584	292	6 644
Les Deux Princes Develop.	- 824	6 218	4 557	4 216	341	170	- 300
M1	19 267	4 278	23 690	17 589	6 101	2 034	0
M7	0	- 12	194	230	- 35	- 12	0
Mobius II	0	39	-36 261	-37 632	1 372	686	0
Munroe K Luxembourg SA	0	- 622	126 857	110 688	16 169	8 085	14 978
NP_AUBER	0	- 138	425	708	- 282	0	251
NP_AUBER_VH	0	- 35	733	739	- 6	0	158
NP_AUBERVIL	21 499	1 393	15 394	13 355	2 039	1 022	2 945
NP_BESSANC2	3 461	351	2 661	2 387	274	0	1 329
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60
NP_CHARENT1	929	- 516	1 764	2 215	- 451	0	475
NP_CRETEIL	0	- 6	- 2	0	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	-6 518	- 116	1 857	1 802	54	0	1 176
NP_VAIRES	0	- 134	1 535	1 560	- 25	0	0
ODD Construct	6 400	257	5 246	2 661	2 585	1 292	584
Oxy Living	0	- 6	2 439	344	2 095	1 047	0
PA_VILLA	0	288	820	610	209	107	31
Plateau d'Erpent	853	933	10 890	6 310	4 580	2 290	1 748
RAC3	1	333	8 851	11	8 840	3 536	0
RAC4	0	- 8	31 588	28 295	3 294	1 317	200
RAC4 Developt	0	- 57	6 142	2 282	3 859	1 544	564
RAC5	0	516	15 275	631	14 644	5 858	0
RAC6	33 386	5 100	12 228	1 672	10 556	4 223	-2 663
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 31	11 014	44	10 970	5 485	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	- 166	46 428	3 803	42 624	21 312	0
TRELAMET	0	115	289	55	234	94	0
ULB Holding	0	- 350	18 260	19 391	-1 132	-5 782	0
Unipark	0	84	10 309	2 093	8 216	4 108	206
Universalis Park 2	0	- 266	24 954	27 464	-2 510	0	5 869
Universalis Park 3	0	- 559	35 178	40 712	-5 534	0	9 305
Universalis Park 3AB	0	27	4 176	201	3 975	1 988	0
Universalis Park 3C	0	2	1 009	173	836	418	0
Urban Living Belgium	30 885	602	202 633	197 023	5 609	8 600	22 951
TOTAAL JOINT VENTURES	116 870	8 531	1287 980	945 246	342 734	135 495	113 547
277 SH	0	- 217	113 600	69 369	44 230	4 423	0
Arlon 75	0	- 26	32 782	26 008	6 774	1 364	0
Beiestack SA	0	- 82	21 157	14 660	6 497	1 308	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 21	31 416	2	31 414	64	0
DHR Clos du Château	0	- 10	85	16	69	23	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	-1 993	36 291	786	35 505	1 213	0
MONTLHERY 2 BIS	0	- 123	1 055	1 179	- 123	0	0
RICHELIEU	0	0	64 724	54 714	10 010	1 001	1 430
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	0	-2 472	301 110	166 734	134 376	9 396	1 430
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	116 870	6 059	1589 090	1111 980	477 110	144 891	114 977

De onderstaande tabellen bevatten beknopte financiële informatie over alle joint ventures en geassocieerde deelnemingen van de Groep, net als een uitsplitsing van de voorraden, vastgoedbeleggingen en financiële schulden. De cijfers worden uitgedrukt aan 100%.

PER 31 DECEMBER 2022

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	143 336		Cityzen Hotel	20 732	13 940
Andere vaste activa	183 059		Cityzen Office	59 863	40 120
Voorraden	952 986		Cityzen Residence	20 415	13 940
Geldmiddelen en kasequivalenten	98 127		RAC4	23 287	28 000
Vorderingen en andere activa	211 582		Universalis Park 2	23 412	12 700
Langlopende financiële schulden		343 130	Universalis Park 3	34 358	15 930
Kortlopende financiële schulden		277 443	Urban Living Belgium	144 734	74 352
Uitgestelde belastingschulden		5 071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	23 973	21 150
Aandeelhoudersleningen		157 052	CP Development Sp. z o.o.	77 964	25 975
Overige schulden		329 284	Brouckère Tower Invest	205 395	142 336
Totaal	1 589 090	1 111 980	Beiestack SA	20 196	
			Overige	667 583	232 130
			Totaal	1 096 322	620 573

PER 31 DECEMBER 2021

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	212 506		Cityzen Office	56 600	40 120
Andere vaste activa	128 129		CSM Properties	100 870	94 750
Voorraden	830 299		RAC4	22 399	28 000
Geldmiddelen en kasequivalenten	200 467		Universalis Park 2	22 786	12 700
Vorderingen en andere activa	274 751		Universalis Park 3	33 444	15 930
Langlopende financiële schulden		347 494	Urban Living Belgium	130 164	73 242
Kortlopende financiële schulden		224 764	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	22 180	21 150
Uitgestelde belastingschulden		17 338	CP Development Sp. z o.o.	69 700	25 956
Aandeelhoudersleningen		254 853	Brouckère Tower Invest	197 695	123 120
Overige schulden		341 169	Beiestack SA	20 988	12 268
Totaal	1 646 152	1 185 619	Surf Club Marbella Beach, S.L.	62 784	
			Overige	386 968	137 290
			Totaal	1 042 805	572 258

In geval van financiële schulden aan kredietinstellingen zijn de terugbetalingen van aandeelhoudersleningen (terugbetaling van contanten aan de moedermaatschappij) achtergesteld bij de terugbetalingen aan kredietinstellingen.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		175.951	265.072
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		299.004	352.449

Voor de voornaamste hierboven vermelde schulden bij kredietinstellingen heeft de vennootschap Immobel NV zich ertoe verbonden de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen om de verschillende projecten tot een goed einde te brengen ('cash deficiency'- en 'cost overrun'-engagements). Er zijn geen significante beperkingen die het vermogen van de Groep om toegang te krijgen tot de activa van joint ventures en geassocieerde deelnemingen beperken, noch specifieke risico's of verbintenissen, behalve die in verband met bankleningen.

17) Uitgestelde belastingvorderingen

Uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden in de balans opgenomen bij aftrekbare of belastbare tijdelijke verschillen, fiscale verliezen en overgedragen belastingkredieten. Wijzigingen in uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen in de resultatenrekening, tenzij zij verband houden met posten die rechtstreeks in de niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

Immobil heeft de realiseerbaarheid van de uitgestelde belastingvorderingen beoordeeld aan de hand van:

- Het feit of er al dan niet voldoende tijdelijke belastbare verschillen beschikbaar zijn
- De waarschijnlijkheid dat de entiteit in de toekomst voldoende belastbare winsten zal hebben, in dezelfde periode als de afwikkeling van het verrekenbare tijdelijke verschil of in de perioden waarin een fiscaal verlies voorwaarts of achterwaarts kan worden gecompenseerd
- Het feit of het al dan niet mogelijk is de fiscale winst te plannen om uitgestelde belastingvorderingen te kunnen realiseren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fiscale verliezen	34.501	35.086		
Tijdsverschil bij de waardering van projecten	2.151	2.891	36.164	43.165
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten			-61	2
Overige elementen	55	60	7	-70
Netting (netto tax positie per entiteit)	-14.974	-16.745	-14.974	-16.745
TOTAAL	21.733	21.292	21.136	26.352

WAARDE OP 1 JANUARI	21.292	26.352
Wijzigingen in de consolidatiekring	7	-1.078
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	434	-4.138
WAARDE OP 31 DECEMBER	21.733	21.136

Immobil France blijft de belangrijkste bijdrager aan de uitgestelde belastingvorderingen met een aantal projecten die nog in ontwikkeling zijn en die nog voldoende winst zullen opleveren om de fiscale verliezen terug te verdienen. Gezien de beslissing van het management om zich in Parijs te concentreren op grote projecten voor gemengd gebruik en kantoren, heeft het management de bestaande uitgestelde belastingvorderingen in vraag gesteld en geoordeeld dat zij nog steeds recupereerbaar zijn.

Immobil en Infinito dragen voor het grootste deel bij tot de uitgestelde belastingverplichtingen.

In Polen kunnen fiscale verliezen slechts vijf opeenvolgende belastingjaren worden overgedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bedrag van het fiscale verlies van een bepaald vroeger jaar in een enkel volgend belastingjaar kan worden gebruikt.

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	EUR ('000)
	7.362
Te vervallen eind 2022	565
Te vervallen eind 2023	220
Te vervallen eind 2024	1.681
Te vervallen eind 2025	1.007
Te vervallen eind 2026	3.889

18) Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en terreinen die zijn verworven voor ontwikkeling en wederverkoop. Uitgesplitst per geografisch segment zien de voorraden er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		436.740	292.874
Luxemburg		152.357	143.801
Frankrijk		218.021	167.192
Duitsland		112.465	59.033
Polen		64.229	34.735
Spanje		1.914	988
TOTAAL VOORRADEN		985.726	698.623

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2022
België	144.431	212.117	80.192	436.740
Luxemburg	1.335	151.022		152.357
Frankrijk	159.962	58.059		218.021
Duitsland		112.465		112.465
Polen		64.229		64.229
Spanje		1.914		1.914
Totaal	305.728	599.806	80.192	985.726

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	29.187	196.989	66.698	292.874
Luxemburg	581	143.220		143.801
Frankrijk	136.134	31.058		167.192
Duitsland		59.033		59.033
Polen		34.735		34.735
Spanje		988		988
Totaal	165.902	466.023	66.698	698.623

De voorraden zijn toegenomen, voornamelijk door de ontwikkeling van het Granaria-project in Polen, de verwerving van Héros in België en Gutenbergstrasse in Duitsland en de kapitalisatie van projectbeheervergoedingen en financieringskosten in alle landen, die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de verkoop van het project The Woods in België. De nettoboekwaarde van Isala werd overgedragen van de vastgoedbeleggingen.

Tot de belangrijkste projecten in de voorraden behoren Isala, O'Sea en Lebeau Sablon in België, Polvermillen en Cat Club in Luxemburg, Saint-Antoine, Tati in Frankrijk, Eden en Gutenbergstrasse in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geactiveerde financieringskosten op Projectfinancieringskredieten en op Obligaties bedroeg 3,6% in 2022 en 2,3% in 2021.

De voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
VOORRADEN OP 1 JANUARI		698.623	683.121
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden		103.462	25
Aankopen van het boekjaar		37.857	72.716
Ontwikkelingen		340.856	246.743
Overdrachten van het boekjaar		-208.866	-311.066
Kosten van leningen		15.553	9.364
Wijziging van de consolidatiekring		-1.759	-1.588
Geboekte waardeverminderingen			-692
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		287.103	15.502
VOORRADEN OP 31 DECEMBER 2022/ 31 DECEMBER 2021		985.726	698.623

Het management heeft bij zijn beoordeling van de opbrengstwaarde rekening gehouden met een stijging van de bouwkosten die (gedeeltelijk) wordt gecompenseerd door hogere verkoopprijzen (doorberekening van de kostenstijging) en schat dat de huidige boekwaarde van de voorraad kan worden gecupereerd door toekomstige verkopen.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ontwikkelingen	Verkopen	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatiekring	Netto boekwaarde van de vastgoedbelegging en overgedragen van / naar voorraden	Net
België		186.430	-160.678	14.652		103.462	143.866
Luxemburg		26.631	-19.204	1.129			8.556
Frankrijk		69.562	-16.974		-1.759		50.829
Duitsland		61.372	-7.417	-523			53.432
Polen		33.792	-4.593	295			29.494
Spanje		926					926
Verenigd koninkrijk							
TOTAAL		378.713	-208.866	15.553	-1.759	103.462	287.103

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Binnen de 12 maanden		175.902	173.046
Langer dan 12 maanden		809.824	525.577
De verdeling van de voorraad per type			
Zonder vergunning		617.759	488.527
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling			
In ontwikkeling		367.967	210.096

De boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven voor schuldbewijzen in verband met vastgoedbeleggingen en de voorraad in zijn geheel bedroeg 893 miljoen EUR, tegenover 759 miljoen EUR eind 2021, wat neerkomt op een stijging met 134 miljoen EUR.

19) Handelsvorderingen

Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		7.737	13.405
Luxemburg		1.050	4.554
Frankrijk		5.133	15.590
Duitsland		3.072	2.204
Polen		179	211
Spanje		420	2.152
Verenigd koninkrijk			
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN		17.591	38.116

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:			
Vervallen < 3 maanden		1.609	11.622
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		710	829
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		333	2.021
Vervallen > 1 jaar		1.230	1.482

De daling van de handelsvorderingen weerspiegelt de verminderde operationele activiteiten in 2022.

KREDIETRISICO

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op vorderingen op hetzij investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, hetzij op klanten. Voor beide soorten vorderingen wordt het kredietrisico als immaterieel beschouwd. Vorderingen op deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode worden gewoonlijk gedekt door een actief in ontwikkeling. Vorderingen op klanten worden gewoonlijk gedekt door het verkochte actief dat als onderpand dient.

De bijzondere waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
TOESTAND OP 1 JANUARI		627	542
Toevoegingen		81	85
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		81	85
TOESTAND OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021		708	627

20) Contractactiva

De activa uit hoofde van contracten, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		5.493	78.552
Luxemburg		1.867	1.403
Frankrijk		25.755	25.367
Duitsland		9.033	12.631
TOTAAL CONTRACTACTIVA		42.148	117.953

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
TOESTAND OP 1 JANUARI		117.953	57.251
Toevoegingen		4.952	60.702
Kortingen		-80.757	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-75.805	60.702
TOESTAND OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021		42.148	117.953

Activa uit hoofde van contracten omvatten de bedragen waarop de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die zij reeds voor een klant heeft geleverd, maar waarvoor de betaling nog niet is verschuldigd of afhankelijk is van de vervulling van een specifieke voorwaarde die in het contract is vastgelegd. Wanneer een bedrag opeisbaar wordt, wordt het overgeboekt naar de debiteurenrekening. Een handelsvordering wordt opgenomen zodra de entiteit een onvoorwaardelijk

recht heeft om een betaling te innen. Dat onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het tijdstip waarop de betaling verschuldigd wordt.

Handelsvorderingen, andere vorderingen en activa uit hoofde van contracten worden eveneens onderworpen aan een analyse op bijzondere waardevermindering overeenkomstig de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Die analyse wijst niet op een significante potentiële impact, aangezien de contractactiva (en de bijbehorende vorderingen) over het algemeen gedekt zijn door de onderliggende activa die het over te dragen gebouw vertegenwoordigen.

Per 31 december 2022 was de wijziging in de contractactiva voornamelijk het gevolg van het feit dat het kantoorproject Commerce 46 tijdens de voltooiing mee in aanmerking werd genomen, net als de residentiële projecten in La Garenne in Frankrijk en Eden in Duitsland.

21) Vooruitbetalingen en overige vorderingen

Deze post omvat de volgende componenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Overige vorderingen		51.304	27.815
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		33.567	20.247
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		17.737	7.568
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten op projecten in ontwikkeling		4.913	8.425
over te dragen kosten		4.550	7.686
verkregen opbrengsten		363	739
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA		56.217	36.240

Deze vorderingen houden voornamelijk verband met BTW-vorderingen op projecten in Savigny sur Orge in Frankrijk en met een vooruitbetaling voor de aankoop van een project in Gasperich in Luxemburg.

22) Informatie over de netto financiële schuld

De netto financiële schuld van de Groep is het saldo van de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (op korte en op lange termijn). Het bedraagt -626.574 duizend EUR op 31 december 2022, tegenover -593.313 duizend EUR op 31 december 2021.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		275.926	273.377
Langlopende financiële schulden (-)		722.777	507.596
Kortlopende financiële schulden (-)		179.723	359.094
NETTO FINANCIËLE SCHULD		-626.574	-593.313

De schuldratio van de Groep¹ bedraagt 53,0% (58,9% op basis van de interne visie) op 31 december 2022, tegenover 52,9% (58,2% volgens de interne visie) op 31 december 2021. Het beleid inzake kapitaalbeheer is erop gericht onder een ratio van 65% te blijven in de interne visie.

De stijging van de financiële schulden op meer dan één jaar en de daling van de financiële schulden op ten hoogste één jaar zijn vooral het gevolg van de terugbetaling van een obligatielening op 5 jaar ten belope van 100 miljoen EUR en de uitgifte van een nieuwe obligatielening op 4 jaar ten belope van 125 miljoen EUR in het eerste halfjaar van 2022.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De kasdeposito's en liquide middelen bedragen 275.926 duizend EUR tegenover 273.377 duizend EUR eind 2021, wat neerkomt op een stijging met 2.549 duizend EUR. De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden		137.804	
Beschikbare geldmiddelen		138.122	273.364
Contant toegezegd			13
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		275.926	273.377

De verklaring van de wijziging in beschikbare geldmiddelen is te vinden in het geconsolideerde kasstroomoverzicht. De geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor de financiering van projecten die eigendom zijn van de verschillende vennootschappen.

Alle bankrekeningen zijn aangehouden bij banken met een 'investment grade'-rating (Baa3/BBB- of beter).

¹ De schuldratio wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de som van de netto financiële schuld en het eigen vermogen (aandeel) van de groep, waarbij de goodwill wordt afgetrokken van het eigen vermogen (aandeel) van de groep.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stegen met 35.810 duizend EUR, van 866.690 duizend EUR op 31 december 2021 tot 902.500 duizend EUR op 31 december 2022. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR			49.903
- 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
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	125.000
- vervaldag 29-06-2026, rentevoet 4,75 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	
Leasecontracten		8.536	2.130
Bankleningen		339.241	205.563
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		722.777	507.596
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR			100.000
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		50.000	
Bankleningen		119.843	253.257
Leasecontracten		2.316	1.630
Niet-vervallen rente		7.564	4.206
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		179.723	359.094
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		902.500	866.690
Financiële schulden met vaste rentevoet		425.000	399.903
Financiële schulden met variabele rentevoet		469.936	462.581
Niet-vervallen rente		7.564	4.206
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		409.558	438.301
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		893.009	759.011

In 2022 werd een nieuwe obligatielening uitgegeven die in 2026 vervalt. De obligatie bevat geen aanvullende of specifieke convenanten in vergelijking met door de Vennootschap uitgegeven vroegere obligaties. Er zijn geen in een contract besloten derivaten, noch bij de obligaties die eerder door de Vennootschap werden uitgegeven.

De financiële schulden evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI		866.690	751.949
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-8.536	-2.130
Aangegane schulden		397.909	249.033
Terugbetaalde schulden		-353.659	-128.872
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat			
Wijzigingen van de consolidatiekring			
Mutaties obligaties - niet-vervallen rente		-7.468	-12.565
Niet-vervallen rente op overige leningen		7.564	9.080
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen			195
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR		35.810	114.741
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021		902.500	866.690

Alle financiële schulden luiden in EUR.

Behalve voor obligaties worden de institutionele kredietleningen die zijn aangegaan voor de financiering van de Groep en de projecten van de Groep, verstrekt op basis van een korte termijn rente, de EURIBOR 1 tot 12 maanden, vermeerderd met een marge.

Op 31 december 2022 kan Immobel gebruikmaken van 672 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen voor het financieren van projecten, waarvan 411 miljoen EUR reeds werd gebruikt. Die kredietlijnen (kredieten voor het financieren van projecten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Op 31 december 2022 bedroeg de boekwaarde van de activa van de Groep die als zekerheid voor het bedrijfskrediet en de projectfinancieringskredieten werden verstrekt 893 miljoen EUR.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de looptijd van de financiële verplichtingen van de Groep:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	50.000		50.000	125.000	75.000	125.000	425.000
Kredietlijnen project financiering	95.398	101.163	196.882	15.695			409.138
Corporate Credit lines	2.000	2.500	23.000				27.500
Commercial paper	22.445						22.445
Leasecontracten	3.236	1.774	1.626	1.058	778	2.382	10.853
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	7.564						7.564
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	180.643	105.437	271.508	141.753	75.778	127.382	902.500

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de looptijd van de rente in verband met de financiële verplichtingen van de Groep:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	14.879	13.688	13.318	8.896	4.379	1.346	56.506
Kredietlijnen project financiering	15.972	9.906	4.697	354			30.929
Corporate Credit lines	138	138	11				287
Commercial paper	219						219
Leasecontracten	64	59	54	22	14	43	256
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	31.272	23.791	18.080	9.272	4.393	1.389	88.197

RENTERISICO

Om haar blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken, maakt de Groep gebruik van verschillende soorten financiële instrumenten.

- In april 2020 sloot de Groep een overeenkomst om de rentevoet op 0,5% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van ongeveer 450 miljoen EUR tot 1 juli 2023.
- In mei 2021 sloot de Groep een andere overeenkomst om de rentevoet op 1,5% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van 225 miljoen EUR voor de periode van 3 juli 2023 tot 1 juli 2024.
- De Groep en/of haar dochterondernemingen zijn renteswapovereenkomsten aangegaan om de blootstelling aan variabele rentevoeten om te zetten naar vaste rentevoeten, zoals aangegeven in de onderstaande tabel. Deze renteswapovereenkomsten vervangen variabele EURIBOR-rentevoeten door vaste rentevoeten op het resterende bedrag. Elk van deze derivaten wordt als cash flow hedge aangemerkt en is tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balans onder overige activa en/of overige passiva.

Renteswaps - EUR (000) Bedrijf	OPENSTAAND BEDRAG	VASTE RENTE	BEGINDATUM	EINDDATUM
Immobil S.A.	27.500	0,05%	01/01/2020	31/01/2025
Infinito S.A.	19.550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito S.A.	5.000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	19.550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	5.000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024

Een stijging van de rentevoet met 1% zou leiden tot een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schulden met 1.857 duizend EUR.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel geeft een overzicht van de verschillende categorieën financiële activa en passiva met hun boekwaarde in de balans en hun respectieve reële waarde, uitgesplitst naar waarderingscategorie.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Indien zij een korte looptijd hebben (bijvoorbeeld: handelsvorderingen en -schulden), wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de boekwaarde,
- Voor vastrentende schulden, gebaseerd op de verdisconteerde toekomstige kasstromen, geschat op basis van de marktrente bij afsluiting,
- Voor schulden met variabel tarief wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de boekwaarde,
- Voor afgeleide financiële instrumenten wordt de reële waarde bepaald op basis van de verdisconteerde toekomstige kasstromen die worden geraamd op basis van de curves van de termijnrente. Deze waarde wordt vermeld door de financiële instelling van de tegenpartij.
- Voor genoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting (niveau 1).

De waardering van financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde kan op een van de volgende wijzen worden gekarakteriseerd:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en passiva met standaardvoorwaarden die verhandeld worden op actieve liquide markten worden bepaald op basis van genoteerde marktprijzen op actieve markten voor identieke activa en passiva,
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en financiële verplichtingen worden bepaald in overeenstemming met algemeen aanvaarde prijsbepalingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyses waarbij gebruik wordt gemaakt van prijzen uit waarneembare actuele markttransacties en prijsnoteringen van handelaars voor soortgelijke instrumenten. Dit betreft voornamelijk afgeleide financiële instrumenten,
- Niveau 3: de reële waarden van de overige financiële activa en financiële verplichtingen worden afgeleid van waarderingstechnieken die inputs bevatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9						
EUR ('000)	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2022	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2022	Cash flow hedging 31/12/2022
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten		275.926	275.926		275.926	
Overige vaste activa	Level 2	1.041	1.041		1.041	
Handelsvorderingen	Level 2	17.591	17.591		17.591	
Overige vorderingen	Level 2	57.205	57.205		57.205	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	3.450	3.450		3.450	3.745
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Level 2	114.977	114.977		114.977	
TOTAAL		470.190	470.190		470.190	3.745
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Level 1	425.000	425.000		405.127	
Rentedragende schulden	Level 2	477.500	477.500		477.500	
Handelsschulden	Level 2	98.384	98.384		98.384	
Overige verplichtingen	Level 2	67.417	67.417		67.417	
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Level 2	29.570	29.570		29.570	
TOTAAL		1.097.871	1.097.871		1.077.998	

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9 (herwerkt)						
EUR ('000)	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2021	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2021	Cash flow hedging 31/12/2021
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten		273.377	273.377		273.377	
Overige financiële vaste activa	Level 2	1.015		1.015	1.015	
Overige vaste activa	Level 2	1.151	1.151		1.151	
Handelsvorderingen	Level 2	38.116	38.116		38.116	
Overige vorderingen	Level 2	37.609	37.609		37.609	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	49	49		49	
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Level 2	114.833	114.833		114.833	
TOTAAL		466.150	465.135	1.015	466.150	
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Level 1	399.903	399.903		410.892	
Rentedragende schulden	Level 2	466.787	466.787		466.787	
Handelsschulden	Level 2	83.546	83.546		83.546	
Overige verplichtingen	Level 2	61.365	61.365		61.365	
Afgeleide financiële instrumenten	Level 2	160		160		160
TOTAAL		1.011.761	1.011.601	160	1.022.590	160

De Groep veranderde in 2022 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

LIQUIDITEITSRISICO

Immobel gebruikt sterk gecentraliseerde structuren voor het poolen van geldmiddelen en kasequivalenten op Groepsniveau. De centrale liquiditeitspositie wordt maandelijks berekend op basis van een bottom-upmethode over een vlottende periode van 12 maanden. De liquiditeitsplanning wordt aangevuld met maandelijks stresstests.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor de hierboven genoemde obligaties en kredietlijnen, onderworpen aan een aantal financiële verbintenissen.

Bij deze covenants wordt rekening gehouden met het eigen vermogen, de netto financiële schuld en de verhouding daarvan tot het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2022 voldeed de Groep, net als voor de voorgaande jaren, aan al deze financiële verplichtingen. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de gevolgen van de schending van de covenant inzake classificatie. Immobel heeft voldoende speelruimte om zulke schendingen te vermijden.

RISICO VAN SCHOMMELINGEN IN VREEMDE VALUTA

De Groep heeft een beperkte blootstelling aan wisselkoersrisico's op haar activiteiten. De functionele valuta van projecten die momenteel in Polen worden ontwikkeld en van de activiteiten in het UK, wordt omgezet van respectievelijk PLN naar EUR (behalve voor Central Point dat in EUR wordt beheerd) en GBP naar EUR, wat een impact heeft op het niet-gerealiseerd resultaat.

23) Eigen vermogen

	2022	2021
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	25.434	26.965
Nominale waarde per aandeel	10	10
Aantal aandelen op 1 januari	9.997.356	9.997.356
Aantal eigen aandelen op 1 januari	-26.965	-292.527
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	1.531	265.562
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december	9.971.922	9.970.391

RISICOBEEHER IN VERBAND MET HET KAPITAAL

De kapitaalstructuur van de Groep bestaat uit kortlopende en langlopende verplichtingen min de geldmiddelen en kasequivalenten die in de balans en in het eigen vermogen worden gerapporteerd. Immobel beheert haar kapitaal met als doel ervoor te zorgen dat alle vennootschappen van de Groep kunnen blijven werken met het oog op de bedrijfscontinuïteit en de kapitaalkosten ondertussen zo laag mogelijk te houden. De kapitaalstructuur wordt op regelmatige basis herzien, waarbij rekening wordt gehouden met de onderliggende financiële en operationele risico's van de vennootschap.

24) Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

De pensioenen en soortgelijke verplichtingen dekken de verplichtingen van de Groep wat betreft de groepsverzekering. Het in de balans opgenomen bedrag vertegenwoordigt de contante waarde van de verplichtingen uit hoofde van de defined benefits programma's, verminderd met de reële waarde van fondsbeleggingen.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE			
Voorzieningen			398
Huidige waarde van de verplichtingen		1.662	1.996
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode		-1.095	-1.398
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN		567	996
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Kost van verleende diensten		-159	-164
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd			
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen		-16	-6
Interestopbrengsten op de activa van het plan		11	4
Administratieve kosten		-3	-5
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING		-167	-171
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:			
- wijzigingen van financiële hypothesen		582	131
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten)		-351	-73
- aanpassingen ten gevolge van ervaring		-121	
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		110	58
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN		-57	-113
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI			
Kost van verleende diensten		159	164
Rentelasten		16	6
Bijdragen van de werknemers		4	12
Actuariële (winsten) / verliezen		-461	-131
Betaalde voordelen		-52	-18
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd			
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER		1.662	1.996
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI			
Interestopbrengsten		11	4
Bijdragen van de werkgever		88	118
Bijdragen van de werknemers		4	12
Actuariële (winsten) / verliezen		-52	-18
Betaalde voordelen		-351	-73
Administratieve kosten		-3	-5
Schikking of bedrijfscombinatie			
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER		1.095	1.398
BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2022 / 2021		67	95
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN			
Actualisatiepercentage		3,75%	0,83%
Verwacht groeipcentage van de bezoldigingen		3,56%	3,08%
Gemiddeld inflatiepercentage		2,20%	1,71%
Gehanteerde overlevingstafel		MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2021			
Actualisatiepercentage		3,25%	3,75%
Bedrag van de verplichtingen		1 766	1 662

De Belgische defined benefits programma's en defined contribution programma's met gegarandeerd rendement worden gefinancierd via verzekeringscontracten van de Groep. De regelingen worden gefinancierd via werkgevers- en werknemersbijdragen. De onderliggende activa van de verzekeringscontracten worden hoofdzakelijk belegd in obligaties. De toegezegd-pensioenregeling wordt gesloten voor nieuwe werknemers. De deelnemers aan de regeling hebben recht op een vast bedrag bij pensionering. Actieve leden krijgen ook een overlijdensuitkering.

De Franse pensioenregeling biedt een forfaitair bedrag bij pensionering zoals bepaald in de collectieve arbeidsovereenkomst van de vastgoedsector. De regeling is niet gefinancierd en staat open voor nieuwe werknemers.

25) Voorzieningen

De voorzieningen bestaan uit de volgende bestanddelen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Voorzieningen betreffende de verkopen		1.823	1.201
Overige voorzieningen		2.006	1.127
TOTAAL VOORZIENINGEN		3.829	2.328

	EUR ('000)	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2022
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI		1.201	1.127	2.328
Wijzigingen in de consolidatiekring		351	147	498
Toevoegingen		340	1.583	1.923
Gebruiken/Terugname's		-69	-851	-920
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		622	879	1.501
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER		1.823	2.006	3.829

De uitsplitsing per operationeel segment ziet er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		105	139
Luxemburg		500	500
Frankrijk		3.224	1.689
TOTAAL VOORZIENINGEN		3.829	2.328

De voorzieningen worden aangelegd op basis van de risico's in verband met geschillen, met name wanneer de voorwaarden voor opname van die verplichtingen zijn vervuld.

Deze voorzieningen stemmen overeen met de beste raming van uitgaande middelen die door de raad van bestuur waarschijnlijk wordt geacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van de uitbetaling of de timing ervan, deze elementen hangen af van rechterlijke beslissingen.

Voor risico's in verband met lopende verkopen en geschillen worden voorzieningen aangelegd wanneer de voorwaarden voor opname van deze verplichtingen zijn vervuld. De voorzieningen betreffende verkopen hebben over het algemeen betrekking op huurgaranties, goede uitvoering van werken, ...

Er werden geen voorzieningen opgenomen voor de andere geschillen die voornamelijk verband houden met:

- problemen met de tienjarige garantie waarvoor de Groep een beroep doet op de aannemer, die hiervoor in het algemeen gedekt is door een verzekering 'tienjarige aansprakelijkheid';
- zuivere administratieve beroepsprocedures inzake stedenbouwkundige en milieuvergunningen die door derden bij de Raad van State worden ingediend zonder financiële gevolgen voor de Groep.

26) Handelsschulden

Uitgesplitst per operationeel segment ziet deze rekening er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		41.955	41.548
Luxemburg		3.889	10.920
Frankrijk		27.534	7.006
Duitsland		16.044	7.980
Polen		2.202	12.065
Spanje		4.175	4.027
Verenigd koninkrijk		2.585	
TOTAAL HANDELSCHULDEN		98.384	83.546

De handelsschulden houden voornamelijk verband met de projecten O'Sea in België, Issy-les-Moulineaux in Frankrijk, Eden in Duitsland, Canal in Luxemburg en Granaria in Polen.

27) Contract verplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van contracten die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		10.254	10.427
Luxemburg		7.778	
Frankrijk		4.987	11.542
Polen		28.466	
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN		51.485	21.969

De contractuele verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de van klanten ontvangen voorschotten voor bouwwerkzaamheden, waarvoor de opbrengsten in de tijd worden opgenomen. Het bedrag van 21.969 duizend EUR dat

per 31 december 2021 in de verplichtingen uit hoofde van contracten was opgenomen, werd in 2022 als opbrengst opgenomen.

De toename van de contractuele verplichtingen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het project Granaria in Polen.

Verplichtingen uit hoofde van contracten omvatten bedragen die door de entiteit zijn ontvangen als vergoeding voor goederen of diensten die nog niet aan de klant zijn geleverd. Verplichtingen uit hoofde van contracten worden afgewikkeld door 'toekomstige' opname van de opbrengsten wanneer aan de IFRS 15-criteria voor de opname van opbrengsten is voldaan.

Alle bedragen die zijn opgenomen in de verplichtingen uit hoofde van contracten hebben betrekking op residentiële activiteiten waarvoor de inkomsten worden opgenomen in de tijd.

Omdat de betalingsvoorwaarden gebaseerd zijn op vooraf gedefinieerde mijlpalen en de opname van opbrengsten gebaseerd is op de voortgang van de werkzaamheden, gemeten aan de hand van de gemaakte en begrote kosten, kunnen zich tussen beide kleine discrepanties voordoen, die resulteren in contractactiva of verplichtingen uit hoofde van contracten.

28) Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden

Deze rekening omvat de volgende componenten:

EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Sociale schulden	3.015	4.244
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	17.005	12.186
Toe te rekenen kosten	13.026	8.568
Dividenden betaalbaar	163	3.339
Overige	2.732	3.303
Overige verplichtingen bij zakenpartners	18.419	15.955
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	54.360	47.595

Overige schulden op korte termijn bestaan hoofdzakelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en toe te rekenen kosten en uitgestelde baten in België en Frankrijk.

29) Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen

EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	480.376	281.015
- andere activa		
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	480.376	281.015
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)	26.493	33.012
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	300	63.207
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)	453.583	184.796
TOTAAL	480.376	281.015
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	83.899	58.852
HYPOTHECAIR MANDAAT - BEDRAG VAN DE INSCHRIJVING	83.899	58.852
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	893.009	759.011
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA	893.009	759.011
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:		
- Langlopende financiële verplichtingen	299.465	205.563
- Kortlopende financiële verplichtingen	110.093	232.739
TOTAAL	409.558	438.301

30) Wijziging in werkkapitaal

De wijziging van het bedrijfskapitaal naar aard is als volgt vastgesteld:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van dochterondernemingen met een specifiek project		-183.641	-15.012
Vorderingen op minder dan één jaar		96.330	-63.254
Uitgestelde kosten en overlopende activa		-19.977	-17.327
Handelsschulden		44.353	15.527
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		3.591	-3.324
Overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten		-9.254	22.465
Overige schulden bij zakenpartners		-4.585	546
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		-73.183	-60.379

Veranderingen in de drijvende krachten achter het werkkapitaal worden behandeld in de respectieve toelichtingen eerder in dit verslag.

De nettoboekwaarde van Isala, die voor een bedrag van EUR 103 462 duizend is overgeboekt van vastgoedbeleggingen naar voorraden, is niet opgenomen in de wijzigingen in het werkkapitaal.

31) Verbintenissen

Op 31 december 2022 bevestigde Immobel een kapitaaltoezegging voor een bedrag van 179.785 duizend EUR voor een aantal projecten in Brussel en Luxemburg.

32) Informatie over verbonden partijen

RELATIES MET AANDEELHOUDERS –BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2022	31/12/2021
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,99%
Immobel (Eigen aandelen)	0,26%	0,26%
Aantal representatieve aandelen	9.997.356	9.997.356

RELATIES MET SENIOR (NIET-)EXECUTIVES

Dit zijn de remuneraties van de leden van het (niet-) uitvoerend comité en van de raad van bestuur.

Op 31 december 2022	EUR ('000)	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité	Niet-Uitvoerend Comité
Basisbezoldiging		1.200	2.529	256
Variabele bezoldiging STI		120	1.297	Nihil
Variabele bezoldiging LTI		Nihil	1.500	Nihil
Individuele pensioentoezegging		Nihil	Nihil	Nihil
Andere		Nihil	Nihil	Nihil

Op 31 december 2021	EUR ('000)	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité	Niet-Uitvoerend Comité
Basisbezoldiging		640	1.700	250
Variabele bezoldiging STI		364	2.479	Nihil
Variabele bezoldiging LTI		28	109	Nihil
Individuele pensioentoezegging		Nihil	Nihil	Nihil
Andere		1.000	Nihil	Nihil

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN

De betrekkingen met joint ventures en geassocieerde deelnemingen bestaan hoofdzakelijk uit leningen of voorschotten; de desbetreffende bedragen worden in de volgende rekeningen in de balans opgenomen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Deelnemingen in join ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep		111.527	101.670
Overige vlottende activa		3.450	13.163
Overige kortlopende verplichtingen		-29.570	-38.824
Financiële lease		-1.299	
Bedrijfsopbrengsten		4.474	9.282
Bedrijfskosten		-4.941	-5.162
Renteopbrengsten		3.679	4.247
Rentelasten		-1.008	-1.260

Deze relaties worden gevoerd volgens formele voorwaarden die met de Groep en zijn partner zijn overeengekomen. Als rentevoet wordt op deze leningen en voorschotten de Euribor + marge toegepast, die bepaald wordt op basis van interne beginselen inzake transfer pricing.

Zie toelichting 16 voor nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

33) Gebeurtenissen na de verslagdatum

Gezien de uitdagingen in verband met de huidige economische context heeft de vennootschap besloten haar specifieke platform voor investment management in Londen (Immobel Capital Partners) begin 2023 te sluiten en deze activiteit vanuit Brussel voort te zetten.

In Frankrijk beperkt de vennootschap haar blootstelling aan kleine woonprojecten in de rand van Parijs en de voorsteden om zich te concentreren op gemengde ontwikkelingen (met hoge marges) in het centrum van Parijs.

34) Vennootschappen die eigendom zijn van de Immobel-groep

Vennootschappen die deel uitmaken van de Groep per 31 december 2022:

DOCHTERONDERNEMINGEN – VOLLEDIG GECONSOLIDEERD

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFD-KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
AIC IMMO OSNY	915 079 438	Parijs	60
BEYAERT NV	837807014	Brussel	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Brussel	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Brussel	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	Brussel	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	Brussel	100
COLONEL STONE	0749467827	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Brussel	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussel	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussel	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussel	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussel	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussel	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussel	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussel	100
FROUNERBOND DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxemburg	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	Luxemburg	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warschau	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warschau	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussel	100
HOLLERICH DEVELOPPEMENT S.À R.L.L	B269856	Luxemburg	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warschau	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussel	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussel	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussel	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londen	90
IMMOBEL CARRY LP (UK)	SL035501	Londen	90
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Parijs	100
IMMOBEL GERMANY 1 GMBH	HRB 110201	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100

IMMOBEL GP (SCOTLAND) LTD	SC720941	Edinburgh	90
IMMOBEL GP LLP LTD	OC440559	Londen	90,1
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GREEN OFFICE IMPACT I LP	LP022346	Londen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Koln	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	Warschau	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussel	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	Brussel	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussel	100
IMZ NV	444 236 838	Brussel	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussel	76,05
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Brussel	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussel	76,05
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussel	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussel	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussel	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussel	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussel	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussel	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warschau	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussel	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussel	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NORTH LIVING BV	786 740 670	Brussel	100
NORTH OFFICES BV	786 726 616	Brussel	100
NORTH PUBLIC BV	786 727 705	Brussel	100
NORTH RETAIL BV	786 740 472	Brussel	100
NORTH STUDENT HOUSING BV	786 726 814	Brussel	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Parijs	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Brussel	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Brussel	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warschau	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussel	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussel	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussel	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Parijs	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Parijs	100

SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Parijs	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Parijs	100
SCCV IMMO AVON 1	911 119 386	Parijs	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Parijs	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Parijs	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Parijs	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Parijs	100
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Parijs	100
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Parijs	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Parijs	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Parijs	100
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Parijs	100
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Parijs	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Parijs	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Parijs	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Parijs	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Parijs	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Parijs	100
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Parijs	100
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Parijs	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Parijs	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Parijs	100
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Parijs	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Parijs	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Parijs	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Parijs	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Parijs	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Parijs	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Parijs	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Parijs	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Parijs	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Parijs	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Parijs	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Parijs	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Parijs	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Parijs	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Parijs	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Parijs	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Parijs	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Parijs	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Parijs	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Parijs	100

SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Parijs	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Parijs	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Parijs	100
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Parijs	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Parijs	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Parijs	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Parijs	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Parijs	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Parijs	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Parijs	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Parijs	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Parijs	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Parijs	100
SNC IMMO ILM 2	913 859 013	Parijs	100
SNC IMMO MDB	882328339	Parijs	100
SQUARE DES HÉROS S.A.	843 656 906	Brussel	100
SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Parijs	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Parijs	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussel	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussel	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussel	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussel	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussel	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warschau	100

JOINT VENTURES – ADMINISTRATIEF VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFD-KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussel	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Brussel	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Warschau	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussel	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussel	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussel	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussel	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Warschau	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussel	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussel	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussel	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussel	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussel	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussel	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussel	50

GOODWAYS SA	405 773 467	Brussel	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussel	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussel	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussel	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussel	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussel	50
M1 SA	B 197 932	Straßen	33,33
M7 SA	B 197 934	Straßen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussel	50
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxemburg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Brussel	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namen	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerpen	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussel	40
RAC 4 SA	819 593 481	Brussel	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerpen	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussel	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Parijs	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Parijs	40
SCCV HOUILLES JJ ROUSSEAU	913 859 013	Parijs	50
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Parijs	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Parijs	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Parijs	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Parijs	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	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussel	50
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Antwerpen	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Antwerpen	30

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN – ADMINISTRATIEF VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFD-KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
ARLON 75 BV	780 650 258	Brussel	20,13
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	20,13
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Brussel	26,93
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Brussel	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxemburg	20
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Parijs	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Parijs	20
SCCV 277 SH	901 400 531	Parijs	10

Er zijn geen significante beperkingen die het vermogen van de Groep beperken om toegang te krijgen tot activa en de verplichtingen van dochterondernemingen af te wikkelen.

In geval van financiële schulden aan kredietinstellingen zijn de terugbetalingen van aandeelhoudersleningen (terugbetaling van contanten aan de moedermaatschappij) achtergesteld bij de terugbetalingen aan kredietinstellingen.

G. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondergetekende personen verklaren dat, naar hun beste weten:

- de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV en zijn dochterondernemingen per 31 december 2022 werd opgesteld overeenkomstig de International Financial Reporting Standards ('IFRS') en een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van alle vennootschappen van de Immobel-groep en van de in de consolidatiekring opgenomen dochterondernemingen;
- het jaarverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Immobel-groep en van de in de consolidatiekring opgenomen dochterondernemingen, en het tevens een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Immobel-groep geconfronteerd wordt.

Namens de raad van bestuur:

Marnix Galle²

Voorzitter de raad van bestuur

² Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba

H. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de “Vennootschap”) en zijn dochterondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 april 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 opgesteld in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2022, alsook de geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie bedraagt 1.748.027 KEUR en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 10.373 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2022, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en 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 de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn 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.

Project ontwikkelingsopbrengsten (inclusief opbrengsten erkend door joint ventures en geassocieerde ondernemingen)

We verwijzen naar waarderingsregels E.5.13) 'Bedrijfsopbrengsten' en E.5.17) 'Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen' en toelichtingen F.1) 'Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment' en F.2) 'Omzet' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), heeft de Groep tijdens boekjaar 2022 377.377 KEUR aan omzet ('project ontwikkelingsopbrengsten') gerealiseerd waarvan 150.149 KEUR toe te rekenen is aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode (die niet opgenomen zijn in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening).

De Groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico- en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract -en opleveringskenmerken. Wij hebben de erkenning en bepaling van project ontwikkelingsopbrengsten, en meer bepaald opbrengsten die erkend worden over een periode, aangemerkt als kernpunt van controle, omwille van het belang ervan in de geconsolideerde resultatenrekening, complexiteit van contractkenmerken, de beoordeling die vereist is met betrekking tot de toepassing van de relevante boekhoudstandaarden en de hoge mate van inschattingsvermogen vereist bij de bepaling van het stadium van voltooiing.

Onze controle werkzaamheden

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen omwille van omvang en/of complexiteit, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

- We hebben een inzicht verkregen in het project opvolgingsproces en het daarmee gepaard gaande opbrengst-erkeningsproces en hebben het ontwerp en de implementatie van de relevante controles getest.
- We hebben de beoordeling van de Groep inzake overdracht van controle geanalyseerd door toetsing van de contractkenmerken van verkoop met de criteria zoals bepaald in de relevante boekhoudstandaarden.
- We hebben de meest recente haalbaarheidsstudies inclusief het stadium van voltooiing besproken met de relevante project manager en/of project controller. We hebben voor deze projecten de redelijkheid van de belangrijke inschattingen van het management beoordeeld en in vraag gesteld door vergelijking met de haalbaarheidsstudies van voorgaande periode en vergelijkbare transacties.
- We hebben de betrouwbaarheid van de belangrijkste inputgegevens van de haalbaarheidsstudies beoordeeld door op steekproefbasis de inputgegevens te reconciliëren met onderliggende documenten.
- We hebben de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge op het project.
- We hebben de toereikendheid van de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot opbrengsterkenning geëvalueerd.

Recupereerbaarheid van project ontwikkelingsvoorraden (inclusief voorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen)

We verwijzen naar waarderingsregels E.5.9) 'Vorraden' en E.5.17) 'Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen' en toelichtingen F.1) 'Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment, F.18) 'Vorraden' en F.16) 'Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), bedragen de voorraden ('project ontwikkelingsvoorraden') op 31 december 2022 1.360.703 KEUR, waarvan 374.977 KEUR betrekking heeft op project ontwikkelingsvoorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen dewelke verwerkt worden via de vermogensmutatiemethode (en dus niet inbegrepen in de rubriek 'voorraden' in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie. Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde op balansdatum. De realiseerbare waarde is de geschatte verkoopprijs in de normale bedrijfsvoering min de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Een afwaardering is noodzakelijk wanneer de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De bepaling van de realiseerbare waarde die toegepast wordt bij de beoordeling van de recupereerbaarheid van de project ontwikkelingsvoorraden vereist een beoordeling van het management aangezien deze beoordeling gebaseerd is op toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig is aan wijzigingen en onzekerheid.

Omwille van de hoge graad van het beoordelingsvermogen voor het vaststellen van de realiseerbare waarde van project ontwikkelingsvoorraden, hebben wij de beoordeling van de netto realiseerbare waarde, en meer bepaald voor deze projecten waarbij er zich een significante vertraging voordoet in het vergunnings-, constructie- of commercialisatieproces, als een kernpunt van controle aangemerkt.

Onze controle werkzaamheden

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen omwille van omvang en/of complexiteit, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

- We hebben een inzicht verkregen in het project opvolgingsproces en hebben het ontwerp en de implementatie van de relevante controles getest.
- We hebben gesprekken gevoerd met het management en de relevante project managers en/of controllers teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt (zoals vergunning, constructie en commercialisatie) en de verwachte financiële resultaten en hebben ook de basis, waarop het management de inschatting van de netto realiseerbare waarde bepaalt, beoordeeld.
- We hebben de meest recente haalbaarheidsstudies gecontroleerd en de gebruikte hypothesen om de verwachte verkoopprijs en nog te maken kosten in te schatten beoordeeld door vergelijking met gelijkaardige transacties.
- Voor de geselecteerde projecten waarbij reeds verkopen werden gerealiseerd, werden de gerealiseerde marges gebruikt als mogelijke indicator voor het afwaarderingsrisico op de respectievelijke nog bestaande project ontwikkelingsvoorraden.
- We hebben de betrouwbaarheid van de belangrijkste inputgegevens van de haalbaarheidsstudies beoordeeld door op steekproefbasis de inputgegevens te reconciliëren met onderliggende documenten.
- We hebben de redelijkheid getest van de geactiveerde intresten en de project opvolgingskosten toegewezen aan de ontwikkelingsprojecten.

- We hebben nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project werd vastgelegd aan de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde.
- We hebben de toereikendheid van de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot project ontwikkelingsvoorraden geëvalueerd.

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 IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en 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 dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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 of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht 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 en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, 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

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening 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 in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Boodschap van de uitvoerend voorzitter
- Kencijfers in 2022
- 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, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht 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.

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), dienen wij na te gaan of het ESEF-formaat in overeenstemming is met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Het jaarlijks financieel verslag en de digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgesteld door het bestuursorgaan, werden ons op de datum van onderhavig verslag nog niet overhandigd. Wij hebben het bestuursorgaan herinnerd aan de wettelijke verplichting betreffende de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vastgelegde termijnen voor het overhandigen van de vereiste documenten aan de commissaris en de aandeelhouders. Bijgevolg zijn we niet in staat geweest om te concluderen of het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Andere vermelding

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 17 maart 2023

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

II. Verkorte statutaire jaarrekening

De jaarrekening van de moedermaatschappij, Immobel NV, wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

Overeenkomstig de Belgische vennootschapswetgeving werden het jaarverslag en de jaarrekening van de moedermaatschappij Immobel NV, samen met het verslag van de commissaris, neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Ze zijn op verzoek verkrijgbaar bij:

Immobel NV
Regentschapsstraat 58
BE-1040 Brussel
België
www.immobelgroup.com

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd bij de jaarrekening van Immobel NV.

A. Overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	31/12/2022	31/12/2021
VASTE ACTIVA	824.784	462.911
Oprichtingskosten	136	194
Immateriële vaste activa	1.152	164
Materiële vaste activa	3.736	2.403
Financiële vaste activa	819.760	460.150
VLOTTENDE ACTIVA	256.995	582.548
Vorderingen op meer dan één jaar		
Voorraden	42.285	43.851
Vorderingen op ten hoogste één jaar	35.690	368.590
Eigen aandelen	1.137	1.205
Liquide middelen	175.411	162.940
Overlopende rekeningen	2.472	5.962
TOTAAL ACTIVA	1.081.779	1.045.459

PASSIVA	31/12/2022	31/12/2021
EIGEN VERMOGEN	331.941	317.010
Kapitaal	97.357	97.357
Reserves	107.076	107.076
Overgedragen winst	127.508	112.577
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	514	296
Voorzieningen voor risico's en kosten	514	296
SCHULDEN	749.324	728.152
Schulden op meer dan één jaar	479.427	374.947
Schulden op ten hoogste één jaar	261.034	348.740
Overlopende rekeningen	8.863	4.465
TOTAAL DER PASSIVA	1.081.779	1.045.459

B. Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (in duizenden EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Bedrijfsopbrengsten	28.495	27.283
Bedrijfskosten	-33.183	-21.177
BEDRIJFSRESULTAAT	-4.688	6.106
Financiële opbrengsten	118.251	35.660
Financiële kosten	-67.555	-15.532
FINANCIEEL RESULTAAT	50.696	20.128
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	46.008	26.234
Belastingen	-664	-375
WINST VAN HET BOEKJAAR	45.344	25.859
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	45.344	25.859

C. Resultatenverwerking (in duizenden EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
TE BESTEMMEN WINST	157.922	143.917
Te bestemmen winst van het boekjaar	45.344	25.859
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	112.577	118.058
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN		
Aan de overige reserve's		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	127.508	112.577
Over te dragen winst	127.508	112.577
UIT TE KEREN WINST	30.414	31.340
Vergoeding van het kapitaal	30.414	30.409
Andere rechthebbenden		931

D. Samenvatting van de grondslagen voor financiële verslaggeving

Materiële vaste activa worden geboekt als activa na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen, tegen hetzij de kostprijs, hetzij de inbrengwaarde (waarde waartegen zij in het bedrijf werden ingebracht), met inbegrip van additionele kosten en niet-afrekbare btw. Waardeverminderingen worden lineair berekend. De belangrijkste afschrijvingspercentages zijn de volgende:

• Gebouwen	3%
• Verbeteringen aan gebouwen	5%
• Kantoormeubilair en -uitrusting	10%
• Computerapparatuur	33%
• Voertuigen	20%

Financiële vaste activa worden geboekt tegen hun aankoopprijs, rekening houdend met de nog niet betaalde bedragen en eventuele afschrijvingen. Ze worden afgeschreven als ze een kapitaalverlies of een gerechtvaardigd waardeverlies op lange termijn ondergaan.

Vorderingen op ten hoogste één jaar en **vorderingen op meer dan één jaar** worden opgenomen tegen hun nominale waarde. Afschrijvingen worden toegepast in geval van duurzame bijzondere waardeverminderingen of indien de terugbetalingswaarde op de afsluitingsdatum lager is dan de boekwaarde.

Voorraden worden geboekt tegen hun aankoopprijs of inbrengwaarde, met inbegrip van, naast de aankoopprijs, de additionele kosten, rechten en belastingen die erop betrekking hebben. De infrastructuurkosten worden geboekt tegen hun kostprijs. De realisatie van de voorraden wordt geboekt tegen de gewogen gemiddelde prijs. Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen kostprijs. **De winst** wordt in beginsel geboekt op basis van het percentage van voltooiing van het werk. Afschrijvingen worden in voorkomend geval toegepast volgens de verkoopprijs of de marktwaarde.

De **verkoop** en de **aankoop** van onroerend goed worden geregistreerd bij de ondertekening van de notariële akte voor zover de eventuele opschortende voorwaarden worden opgeheven en in de onderhandse overeenkomst een clause van uitgestelde eigendomsoverdracht is opgenomen.

Kortetermijnbeleggingen worden als activa geboekt tegen hun aankoopprijs (exclusief additionele kosten) of inbrengwaarde. Hun waarden worden aangepast, mits de waardevermindering duurzaam is.

Liquide middelen worden geboekt tegen hun nominale waarde. De waarden worden aangepast indien de geraamde waarde aan het einde van het begrotingsjaar lager is dan de boekwaarde.

Bij de afsluiting van elk boekjaar onderzoekt de raad van bestuur behoedzaam, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd voor grote herstellingen of groot onderhoud en de risico's die voortvloeien uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, uit betaalde voorschotten, uit technische waarborgen na verkoop of levering en uit lopende geschillen.

Schulden worden geboekt tegen hun nominale waarde.

LEXICON

Alternatieve prestatie-indicatoren (APM)

Immobel evalueert haar financiële prestaties aan de hand van alternatieve prestatie-indicatoren. Wij menen dat deze indicatoren nuttig zijn om inzicht te krijgen in veranderingen en trends in onze historische bedrijfsresultaten, omdat zij ons in staat stellen prestaties op een consistente basis te vergelijken.

- **SCHULDRATIO (DEBT RATIO):** Nettoschuld / (nettoschuld + eigen vermogen - goodwill)
- **EBITDA:** Afkorting voor "Earnings Before Interest, Depreciation and Amortization". Dit is het bedrijfsresultaat (met inbegrip van het aandeel in het resultaat van geassocieerde deelnemingen en joint ventures, na belastingen) vóór afschrijvingen en waardevermindering van activa (opgenomen in de beheerskosten).
- **BRUTOMARGE (GROSS MARGIN):** (bedrijfsopbrengsten - kosten van verkopen) / bedrijfsopbrengsten
- **INVENTARIS:** De inventaris heeft betrekking op vastgoedbeleggingen, investeringen in gemeenschappelijke ondernemingen en geassocieerde deelnemingen, voorshotten aan gemeenschappelijke ondernemingen en geassocieerde deelnemingen, voorraden en activa onder contract.
- **NETTO SCHULD (NET DEBT):** De nettoschuld is de uitstaande financiële schuld op korte en lange termijn, verminderd met de geldmiddelen en kasequivalenten. Financiële schulden op lange en korte termijn + controlerend belang - geldmiddelen en kasequivalenten
- **BEDRIJFSCASHFLOW EXCLUSIEF INVESTERINGEN (OPERATING CASH FLOW EXCLUDING INVESTMENTS):** Cash flow + kosten voor projectbeheer - algemene kosten
- **BRUTO ONTWIKKELINGSWAARDE (BOW) VAN DE PORTEFEUILLE:** Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: totale verwachte inkomsten (Groepaandeel) van alle projecten in de huidige portefeuille (met inbegrip van projecten waarvoor opschortende voorwaarden gelden en waarvan het management denkt dat het zeer waarschijnlijk is dat ze zullen worden afgesloten).
- **BRUTO ONTWIKKELINGSWAARDE (BOW) VAN HET PROJECT:** Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: totale verwachte omzet (Groepsaandeel) van een project.
- **ROE (RENDEMENT OP EIGEN VERMOGEN) (RETURN ON EQUITY):** ROE is het nettowinsttaandeel van de Groep gedeeld door het Groepsaandeel in het eigen vermogen aan het begin van het jaar.
- **ONDERLIGGENDE NETTOWINST:** Nettowinst groepsaandeel vóór waardevermindering van de goodwill.

ALGEMENE inlichtingen

BENAMING

Immobel

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Anspachlaan 1 - 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 openbaarmakingsspllicht 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 2022: 9 maart 2023

Gewone Algemene Vergadering 2023: 20 april 2023

Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2022:

14 september 2023

FINANCIËLE DIENSTEN

BNP Paribas Fortis

KBC Bank

ING België

Bank Degroef Petercam

INVESTOR RELATIONS

Karel Breda

+32 (0)2 422 53 50

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Katrien Huygens

+32 (0)2 422 53 37

GRAFISCHE VORMGEVING & PRODUCTIE

Typografics - www.typografics.be

COPYWRITING

Denzil Walton

BELANGRIJKSTE FOTO'S

Triptyque, Marc Detiffe, Serge Brison,

Georges De Kinder, KSP ENGEL GmbH

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.