



IMMOBEL

since 1863

JAARVERSLAG 2019





INHOUD

OVER IMMOBEL

- 02 BOODSCHAP VAN DE UITVOEREND VOORZITTER
- 04 HOOGTEPUNTEN VAN 2019
- 06 KERNCIJFERS IN 2019
- 06 INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDERS
- 10 DE STAD VAN MORGEN
- 12 • LEBEAU
- 14 • SAINT-ANTOINE
- 16 • GRANARY ISLAND
- 18 • EDEN
- 20 • PANORAMA
- 22 • INFINITY
- 24 • BROUCK'R

ACTIVITEITEN

- 26 • BELGIË
- 28 • FRANKRIJK
- 30 • LUXEMBURG
- 32 • POLEN
- 34 • DUITSLAND
- 34 • SPANJE
- 36 SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID
- 38 BEHEERSVERSLAG
- 53 CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
- 69 BEZOLDIGINGSVERSLAG
- 79 GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

OVER IMMOBEL

Immobel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, is gespecialiseerd in vernieuwende grootstedelijke projecten die aansluiten bij de levensstijl van de hedendaagse gebruiker. Het bedrijf ontwikkelt gemengd vastgoed met een variatie aan functies: wonen, werken, winkelen en ontspannen. Tenslotte is het ook actief op het gebied van verkavelingen. Met een beurswaarde van meer dan EUR 650 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.200.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland), bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europees vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzaamheid op het vlak van stadsontwikkeling. Verder staat de onderneming een deel van haar winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Ongeveer 200 mensen werken bij Immobel.

EUR > 650 mln

beurskapitalisatie

1.200.000 m²

in ontwikkeling

EUR 4,5 mld

Gross Development Value

4 kenmerken



1 ► STADSBEELD-BEPALEND

Door hun grote schaal en gemengd karakter hebben onze projecten een belangrijke impact op de dynamiek van grote Europese steden als Brussel, Parijs, Luxemburg en Frankfurt.



2 ► INTERNATIONAAL EN LOKAAL

We zijn in 6 landen aanwezig, met sterke lokale teams en marktexpertise.



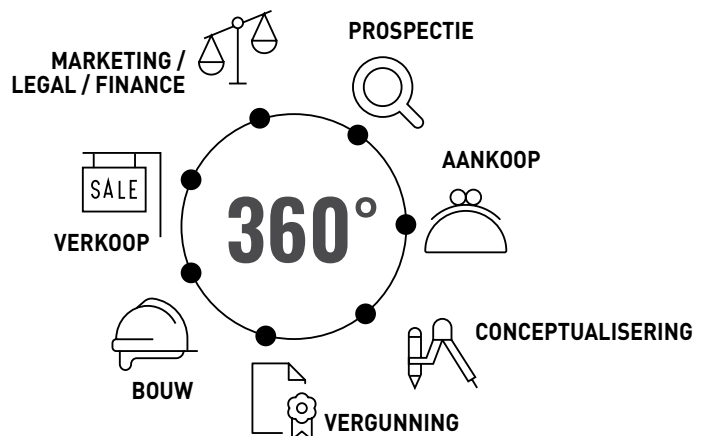
3 ► M/V TALENT

Ongeveer 200 talentvolle mensen werken bij Immobel, met een gelijk aandeel mannen en vrouwen.

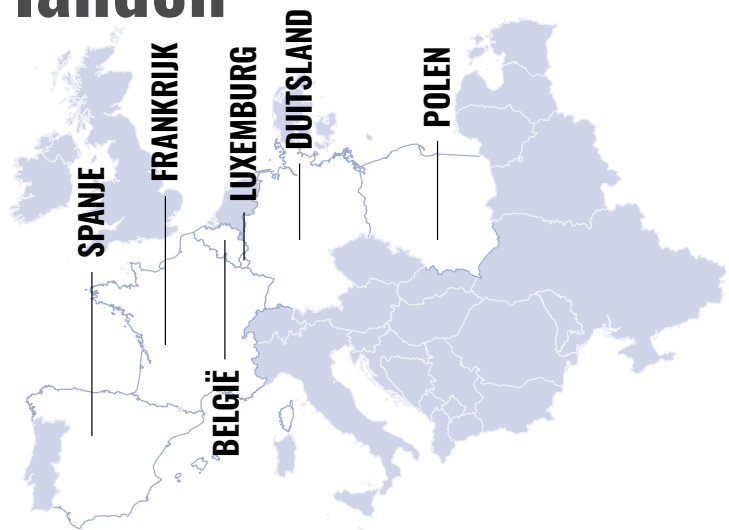


4 ► MAATSCHAPPELIJK BETROKKEN

We willen onze gemengde grootstedelijke projecten duurzaam inrichten, zowel op het vlak van ecologie als mobiliteit. Het Sociaal Fonds Immobel steunt initiatieven op het gebied van gezondheid, cultuur en sociale integratie.



6 landen



ELAN!

BOODSCHAP VAN DE UITVOEREND VOORZITTER

2019 was een jaar van groei, helemaal op koers met onze strategie die rendabiliteit en recurrente inkomsten vooropstelt. Sinds de fusie in 2016 hebben we elk jaar betere cijfers neergezet: tussen 2016 en 2019 zijn onze bedrijfsopbrengsten gegroeid met 40% van bijna EUR 300 miljoen naar EUR 419,5 miljoen en verdubbelden we quasi onze nettowinst van EUR 52,5 miljoen naar EUR 102,4 miljoen. Hiermee hebben we onze doelstellingen ruim overtroffen.

In de meer dan 150 jaar geschiedenis van dit bedrijf bevinden we ons vandaag midden in een boeiende periode van vernieuwing. Enerzijds bouwen we om onze sterke positie in mature markten nog te consolideren met unieke expertise op het gebied van ontwikkeling van grootschalige stadsprojecten. Daarnaast zijn we ook met veel ambitie activiteiten gestart in nieuwe landen waar we eerder de positie van een challenger hebben, een heel andere dynamiek!

In onze thuismarkt België, en vooral in Brussel, boekten we vooruitgang met verschillende stadsbeeldbepalende projecten zoals Lebeau (Zavel), het Muntcentrum, Brouck'R en Panorama (de laatste fase van het Rijksadministratief Centrum), allemaal initiatieven die belangrijke invloed zullen hebben op de dynamiek van het centrum van Brussel. Ook begonnen we een omvangrijk nieuw project in de Europese wijk. In Luxemburg leverden we Infinity op, een gemengd project in een van de meest dynamische wijken van de hoofdstad.

EUR 2,66
dividend per aandeel

Tot **1%**
van de winst geschonken
aan goede doelen!

200
talentvolle mensen

Nieuwe markten, nieuwe energie

De nieuwe markten – Frankrijk en Duitsland – vragen wendbaarheid en sterk teamwerk. In Parijs, een markt die veel potentieel heeft voor ons in het residentiële en het kantorensegment, rondden we de overname af van Nafilyan & Partners en startten we veelbelovende kantoorprojecten. Immobiel Duitsland opende haar deuren en we legden de eerste steen van Eden, één van de hoogste woontorens van Frankfurt met een groene gevel.

Naast onze geografische uitbreiding van activiteit willen we inspelen op de evolutie van de sector. De institutionalisering van vastgoed biedt potentieel en we hebben een professioneel Europees team samengebracht om deze markt grondig en structureel aan te boren.

Dankzij onze talrijke binnen- en buitenlandse roadshows wordt ons bedrijf bij een breder institutioneel investeringspubliek bekend en volgen internationale bankanalisten ons van dichtbij. Recente analyse toont ook dat de markt vertrouwen heeft in de consistente waardecreatie op de lange termijn.

Ons aandeel zette zijn gestage groei voort: eind 2019 was onze beurswaarde gegroeid tot meer dan EUR 650 miljoen. Dankzij onze aanhoudend goede resultaten kunnen we onze aandeelhouders een dividend uitkeren van 2,66 EUR per aandeel. Daarnaast werd het vertrouwen van de markt beloond met een BEL Mid-index notering, en met grote publieke interesse voor een obligatielening waarmee we EUR 75 miljoen ophaalden.

2020: focus op acquisitie

Onze sterke positie en resultaten van 2019 zijn ook welkome brandstof voor de komende jaren waarin we een belangrijke focus zullen leggen op acquisitie. Dit doen we met het oog op uitbreiding van onze huidige portfolio aan lopende projecten die per eind 2019 een GDV² van EUR 4,5 miljard vertegenwoordigt. 2020 wordt een scharnierjaar voor het verkrijgen van vergunningen die we voor talrijke projecten indienden.

Doordat we groeien en internationaal uitbreiden, zien we verder dat we bepaalde manieren van werken kunnen optimaliseren om meer efficiënt en eenvormig te functioneren. Processen worden aangescherpt

MARNIX GALLE, UITVOEREND VOORZITTER



“2019 was een jaar van groei, helemaal op koers met onze strategie die rendabiliteit en recurrente inkomsten vooropstelt.”

voor lange-termijn en risicobestendig beleid. Op het niveau van de Groep versterkten we ons executive committee met sterke professionals van buitenuit. Dankzij de dagelijkse inzet en drive van onze 200 mensen die voor optimale kwaliteit en service gaan, kunnen we doen wat we doen en zijn we op weg om onze toekomstambities waar te maken.

Kwaliteitsvol wonen en werken

Natuurlijk wordt onze business bepaald door onze klanten: de mensen die onze gebouwen gebruiken. Stadscentra worden steeds drukker en dichter bevolkt, trekken gevarieerde sociale klassen en leeftijden aan die kwaliteitsvol willen wonen én werken. We integreren uit-

eenlopende functies (wonen, werken, studeren, shoppen, vrije tijd) in onze projecten, en werken daarvoor samen met een ecosysteem van sterke partners en met architecten van wereldklasse: zij houden de vinger aan de pols van de voortdurend veranderende maatschappelijke context en stemmen hun ontwerpen voor gemengd gebruik daarop af.

Samen voor prettig leefbare steden

Goed bereikbare kantoren, energie-vriendelijke appartementen en een comfortabele leefomgeving met licht, lucht en ruimte, dat wil de gebruiker. Voor elk project bekijken we heel concreet wat we kunnen doen voor

optimale levenskwaliteit. We willen bijvoorbeeld systematisch betere mobiliteitsinitiatieven integreren in al onze stadsprojecten. Tegelijkertijd houden we oog voor de technische en financiële haalbaarheid van toepassingen, zoals voor de optimalisering van energieverbruik, waarvan er veel nog in hun kinderschoenen staan. Door de belangrijke actuele maatschappelijke vraag naar een duurzame aanpak voor onze steden zijn ook institutionele beleggers en overheden gevoelig voor dit aspect. Dankzij de constructieve samenwerking met lokale overheden, en het vertrouwen dat we van hen krijgen tijdens de vaak langdurige en complexe ontwikkelingsprocessen, kunnen we samen bouwen aan betere, prettig leefbare steden.

Naast duurzaamheid die direct betrekking heeft op onze projecten doen we in bredere zin ook een bijdrage aan de maatschappij door tot 1%¹ van onze winst te schenken aan goede doelen op het gebied van gezondheid, cultuur en sociale integratie.

Al met al kunnen we terugkijken op een zeer productief 2019, waar we belangrijke stappen hebben gezet voor verdere groei. Wij werken naarstig verder, met veel elan, om ervoor te zorgen dat onze stakeholders fier kunnen blijven op dit bedrijf.

Marnix Galle
Uitvoerend voorzitter

1. Gemiddelde op 5 jaar

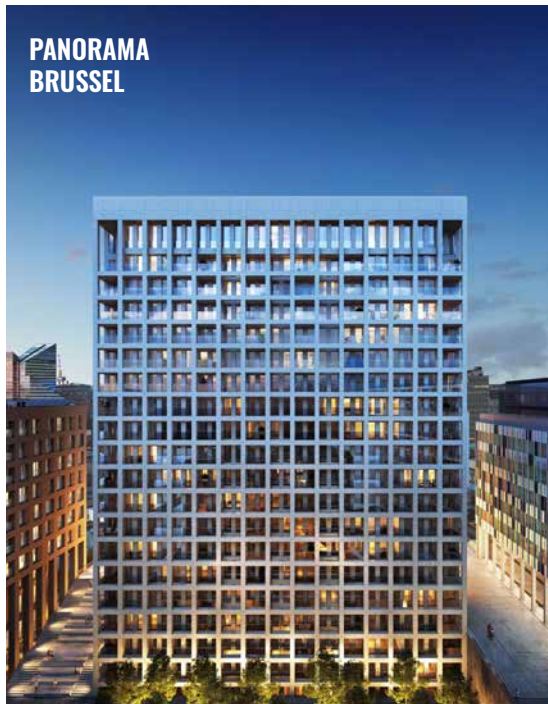
2. Gross Development Value - bruto ontwikkelingswaarde

HOOGTEPUNTEN VAN 2019

KWARTAAL 1

MAART - RESULTATEN 2018: EEN RECORDPRESTATIE

Immobel heeft haar omzet in 2018 meer dan verdubbeld tot EUR 326,1 miljoen, terwijl de EBITDA en de nettowinst recordniveaus van EUR 75,1 miljoen en EUR 56,8 miljoen lieten optekenen. De nettowinst per aandeel stijgt daarmee van 1,26 tot 6,47 EUR. De Groep overtreft haar aankoopdoelstelling voor 2018 met bijna 90% door 189.200 m² aan projecten toe te voegen in België en Luxemburg.



KWARTAAL 2

MEI - HERONTWIKKELING VAN HET MUNTCENTRUM IN BRUSSEL

Immobel en haar partners ronden in mei 2019 een van de belangrijkste vastgoedoperaties af van de laatste jaren. Doel is de herontwikkeling van het Muntcentrum in Brussel. In september schrijven de partners een internationale architectuurwedstrijd uit onder leiding van de Bouwmeester Maître Architecte (BMA) van Brussel. De laureaten van de wedstrijd zijn het Noorse bureau Snøhetta en het Belgische bureau Binst Architects.

JUNI - DE GROEP VERSTERKT DE INTERNATIONALISERING VAN HAAR ACTIVITEITEN EN HAAR DIRECTIE

Om zich voor te bereiden op de volgende stappen in de internationale groei trekt de Groep expertise aan om haar uitvoerend comité te versterken. Immobel breidt ook haar investeringscomité uit. Sinds 1 juli 2019 bekleedt Marnix Galle de functie van CEO.



EMBLEMATISCHE PROJECTEN IN HET HART VAN BRUSSEL

In 2019 boekt Immobel vooruitgang met de ontwikkeling van grote projecten zoals Lebeau (Zavel), het Muntcentrum, Brouck'R en Panorama (laatste fase in de herontwikkeling van het Rijksadministratief Centrum). Deze initiatieven zullen een grote impact hebben op de dynamiek van het centrum van de hoofdstad van Europa.



**EDEN
FRANKFURT**

KWARTAAL 3

JULI - IMMOBEL NEEMT NAFILYAN & PARTNERS VOOR 100% OVER

Ruim voor de geplande datum wordt Immobel voor 100% eigenaar van de Parijse vastgoedgroep Nafilyan & Partners. De Groep versterkt haar positie in Frankrijk en bevestigt haar ambitie om haar lokale vastgoedportefeuille uit te breiden. Fabien Acerbis komt aan het hoofd van het Franse filiaal te staan.

SEPTEMBER - TOETREDING TOT DE BEL MID-INDEX VAN EURONEXT

De upgrade naar de BEL Mid-index – de Mid-Cap beursindex van Euronext Brussels – komt er op basis van de beursprestaties van Immobel. Criteria daarbij zijn zowel de kapitalisatie van haar vrij verhandelbare aandelen als de omloopsnelheid van haar aandeel.



KWARTAAL 4

OKTOBER - DE UITGIFTE VAN EEN OBLIGATIELENING VOOR PARTICULIERE BELEGERS WORDT EEN OVERWELDIGEND SUCCES

Immobel kondigt een obligatie-emissie aan op 7 ½ jaar ("schijf op 7 ½ jaar") voor een totaalbedrag van EUR 75 miljoen. De uitgifte is bijna zes keer overingeschreven, waardoor ze vervroegd wordt afgesloten.

OKTOBER - KOERS NAAR DUITSLAND

Na de overname van Eden, haar eerste project op Duitse bodem in januari 2019, zet Immobel een belangrijke stap en de Groep bevestigt haar ambities met de oprichting van dochteronderneming Immobel Duitsland, onder leiding van Michael Henn.

NOVEMBER - IMMOBEL DRAAGT MET SUCCES BIJ TOT DE STEDELIJKE ONTWIKKELING VAN LUXEMBURG

Op 4 november 2019 verkoopt Immobel de aandelen van de vennootschap die eigenaar is van het Infinity Working & Shopping-project aan de Duitse vastgoedinvesteringsgroep Real I.S.

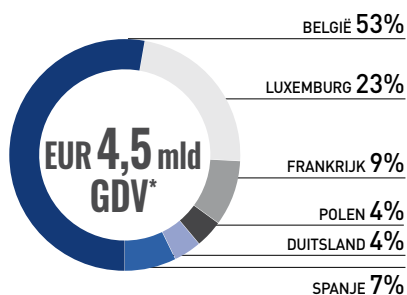
DECEMBER - DE EDENTOREN, EEN UNIEKE GROENE BELEVING IN FRANKFURT

In Duitsland gaat Immobel van start met de bouw van de nieuwe woontoren Eden in de Europawijk van Frankfurt. Een van de bijzonderheden van het project is de verticale begroeiing, waarvoor de gevel van het gebouw voor meer dan 20% van zijn oppervlakte wordt bedekt met 186.000 planten.

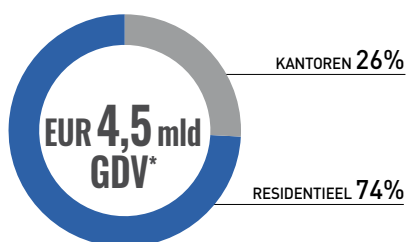
KERNCIJFERS 2019

PORTFOLIO

PORTFOLIO PER LAND



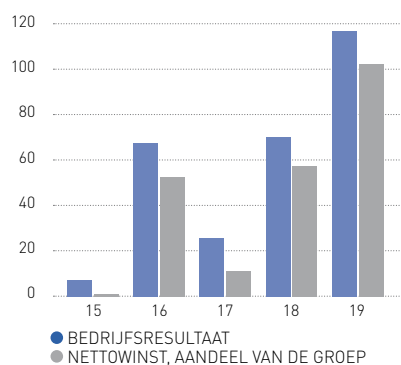
PORTFOLIO PER ACTIVITEIT



* Gross Development Value: de totale verwachte toekomstige omzet (Groepsaandeel) van alle projecten in portfolio

RESULTAAT

BEDRIJFSRESULTAAT / NETTOWINST (EUR MILJOEN)



GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (EUR MILJOEN)

	2015	2016	2017	2018	2019
Nettowinst, aandeel van de Groep	0,7	52,5	11,0	56,8	102,4
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	194,4	311,0	303,6	344,6	426,2
Beurskapitalisatie (inclusief eigen aandelen)	174,2	530,0	551,8	503,9	663,8
Beurskapitalisatie (exclusief eigen aandelen)	174,2	464,7	484,2	442,4	583,3

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR) (EXCLUSIEF EIGEN AANDELEN)

	2015	2016	2017	2018	2019
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4.122	8.767	8.772	8.777	8.785
Nettowinst, aandeel van de Groep	0,2	6,0	1,3	6,5	11,7
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	47,2	35,5	34,6	39,3	48,5
Gewoon bruto dividend	0,00	2,00	2,20	2,42	2,66
Gewoon netto dividend	0,00	1,40	1,54	1,69	1,86

BEURSRATIO'S

	2015	2016	2017	2018	2019
Koers op 31 december (EUR)	42,3	53,0	55,2	50,4	66,4
Hoogste notering (EUR)	52,7	53,8	59,7	57,0	69,0
Laagste notering (EUR)	40,1	38,2	51,0	47,0	50,2
Koers/netto boekwaarde	89,7%	149,4%	159,5%	128,4%	136,9%
Bruto return op 1 jaar**	0,0%	25,3%	9,8%	-4,8%	36,5%
Bruto dividend/koers	0,0%	3,8%	4,0%	4,8%	4,0%
Netto dividend/koers	0,0%	2,6%	2,8%	3,4%	2,8%



BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (EUR MILJOEN)

RESULTATENREKENING

	2015	2016	2017	2018	2019
Bedrijfsopbrengsten	60,6	298,6	149,0	326,1	419,5
Bedrijfskosten	-53,1	-238,7	-127,1	-261,0	-327,2
Verkoop van verbonden ondernemingen	0,0	0,0	0,0	0,0	19,6
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	-0,4	7,7	3,4	5,2	5,0
Bedrijfsresultaat	7,5	60,0	21,9	65,2	117,0
Financieel resultaat	-6,4	-3,9	-4,8	-4,8	-5,3
Resultaat vóór belastingen	1,1	56,1	17,1	60,4	111,6
Belastingen	0,1	-10,2	-9,6	-8,6	-9,4
Resultaat van het boekjaar	1,1	45,9	7,6	51,7	102,2
Aandeel van Immobiel in het resultaat	0,7	52,5	11,0	56,8	102,4

FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	2015	2016	2017	2018	2019
Vaste activa	67,5	88,3	66,2	181,7	213,3
Immateriële vaste activa	0,2	0,1	0,4	0,4	0,5
Goodwill	0,0	0,0	0,0	0,0	43,8
Materiële vaste activa	0,7	0,9	1,0	0,9	1,0
Activa opgenomen als gebruiksrecht	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4
Vastgoedbeleggingen	2,8	2,9	3,0	104,3	81,1
Financiële vaste activa	63,4	70,2	50,7	70,6	65,4
Overige	0,4	14,2	11,0	5,4	15,0
Vlottende activa	379,6	627,9	734,1	784,7	1.087,9
Voorraden	334,5	443,1	518,5	511,8	694,6
Geldmiddelen	17,0	120,6	147,9	170,9	156,1
Overige	28,1	64,1	67,6	102,0	237,2
TOTAAL VAN DE ACTIVA	447,1	716,2	800,2	966,4	1.301,2

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2015	2016	2017	2018	2019
Totaal eigen vermogen	194,4	314,9	303,6	344,7	428,2
Langlopende verplichtingen	145,5	286,7	338,8	332,9	523,4
Financiële schulden	143,8	281,6	330,1	322,0	507,0
Overige	1,8	5,1	8,7	10,8	16,4
Kortlopende verplichtingen	107,3	114,6	157,8	288,7	349,7
Financiële schulden	62,3	40,5	68,8	193,7	200,1
Overige	45,0	74,1	89,0	95,0	149,6
TOTAAL VAN DE PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	447,1	716,2	800,2	966,4	1.301,2

“Onze sterke positie en resultaten van 2019 zijn ook welkome brandstof voor de komende jaren.”

EUR 124,6 mln

EBITDA

EUR 102,4 mln

nettowinst

EUR 428,2 mln

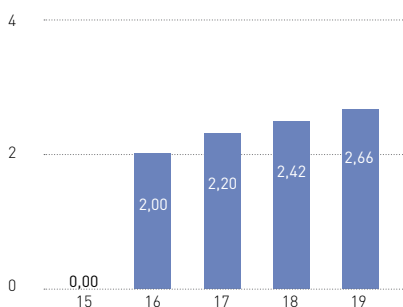
eigen vermogen

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

INFORMATIE VOOR DE AANDEELHOUDERS

DIVIDENDBELEID

EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND OVER DE LAATSTE 5 JAAR (EUR)



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

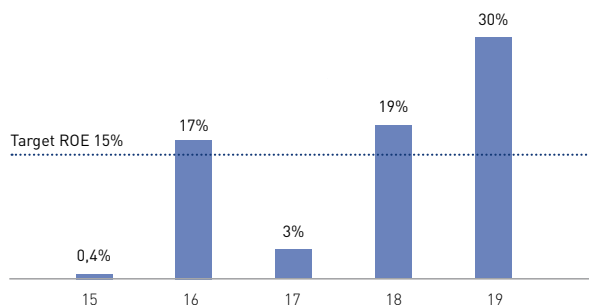
Voor het boekjaar 2019 bevestigt de raad van bestuur van Immobel dat het dividend met 10% stijgt, tot 2,66 EUR per aandeel.

+10%
brutodividend
ten opzichte van 2018



EVOLUTIE VAN DE RETURN ON EQUITY (ROE)

EVOLUTIE VAN DE ROE OVER DE LAATSTE 5 JAAR



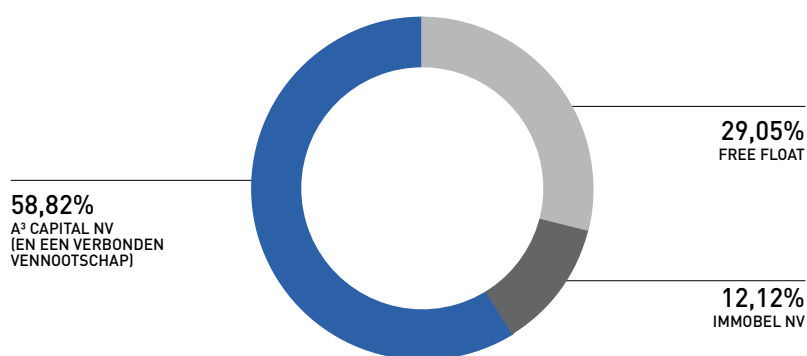
EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER DE LAATSTE 5 JAAR (EUR)



AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

AANDEELHOUDERSCHAP SINDS 04/10/2019 (%)



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

AANDEELHOUDERS	AANTAL AANDELEN	% V/H AANDELENTOTAAL
A³ CAPITAL nv (en een verbonden vennootschap), met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.880.369	58,82%
IMMOBEL SA, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.212.179	12,12%
FREE FLOAT	2.904.808	29,05%
TOTAAL	9.997.356	100%

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2019	10 maart 2020
Gewone Algemene Vergadering 2020	28 mei 2020
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2020	10 september 2020
Bekendmaking van de jaarresultaten 2020	maart 2021
Gewone Algemene Vergadering 2021	27 mei 2021

“Ons aandeel zette zijn gestage groei voort. Dankzij onze aanhoudend goede resultaten kunnen we onze aandeelhouders een dividend uitkeren van 2,66 EUR per aandeel.”

29,7%

ROE

2,66 EUR

/ aandeel bruto dividend

66,40 EUR

/ aandeel (koers op 31/12/2019)



Voor meer informatie:
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>

DE STAD VAN MORGEN



ADEL YAHIA,
ALGEMEEN DIRECTEUR
IMMOBEL BELGIË

“We werken ten dienste van mensen en bouwen functioneel én esthetisch. Dit is geen geïsoleerd gegeven; we worden geïnspireerd door de eindgebruiker, de noodzaak van duurzaamheid en de zich snel ontwikkelende technologie.”



Als ontwikkelaar van vastgoed in moderne, grote steden werken we ten dienste van mensen, en bouwen we functioneel én esthetisch. Natuurlijk is dit geen geïsoleerd gegeven; we worden geïnspireerd door de eindgebruiker, de noodzaak van duurzaamheid en de zich snel ontwikkelende technologie.

Tegenwoordig betekent kwaliteitsvol leven en werken in steden vooral nabijheid. Mensen willen dicht bij hun thuis werken, en er ook hun boodschappen kunnen doen. Dit vereist optimale integratie van de woon-, werk- en commerciële functies.

Door het belangrijke aandeel van de bouwsector in de ecologische footprint¹ en ook het vergrote maatschappelijk bewustzijn rond de milieuproblematiek hebben we verder een grote verantwoordelijkheid om moderne vervoersoplossingen te creëren en te zoeken naar initiatieven om mensen duurzamer te laten wonen en werken.

Dankzij de nieuwste technologieën is het mogelijk om energie, data en materialen slim in te zetten. We maken bijvoorbeeld gebruik van geothermie en warmterecuperatie waar mogelijk, geven gebruikers de mogelijkheid om hun energieverbruik te optimaliseren door data-inzicht en stimuleren gebruik van materialen met een lage CO₂ uitstoot die op het einde van hun lifecycle kunnen worden gerecycleerd. Altijd met oog voor de kosten, want het moet betaalbaar blijven.

Dit alles vereist sterk teamwerk met een heel netwerk van partners. Een groot stuk begint al aan de tekentafel, bij de architect die esthetiek moet verenigen met functionaliteit en leefbaarheid. In de volgende pagina's geven we het woord aan de vakmensen die samen met onze ontwikkelaars de steden van morgen inrichten, en onze gebouwen hun karakter en uitstraling geven.

1. 40% van het totale energieverbruik is afkomstig van gebouwen (The Future of the European Built Environment, Arcadis, 2019)



Bekijk de video's "In dialoog met onze architecten" op <https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>

IN DIALOOG MET ONZE ARCHITECTEN

GRANARY ISLAND

LEBEAU



▲
Gerard Maccreanor
MLA+, Nederland

→ zie pagina 12

SAINT-ANTOINE



▲
Vera Matovic
B.Architecture, Frankrijk

→ zie pagina 14



▲
Maciej Maka
Mąka Sojka, Polen

→ zie pagina 16

EDEN



▲
Helmut Jahn
Jahn, Verenigde Staten

→ zie pagina 18

PANORAMA



▲
Thomas Spranger
Max Dudler, Duitsland

→ zie pagina 20

INFINITY



▲
Bernardo Fort-Brescia
Arquitectonica, Verenigde Staten

→ zie pagina 22

BROUCK'R



▲
Jacob Kurek
Henning Larsen, Denemarken

→ zie pagina 24

LEBEAU



HERONTWIKKELING MET OOG VOOR DETAIL



Opnieuw verbinding tussen boven- en benedenstad met meer diversiteit en dynamiek

Dit project wil de buurt rond de Brusselse Grote Zavel opnieuw in zijn oude glorie herstellen aan de hand van een harmonieuze herontwikkeling. Op het programma staan verschillende vernieuwingen, met een mix van appartementen, winkels, hotelkamers en kantoorruimtes. Het complex, dat ervoor wil zorgen dat mensen zich verbonden voelen met de buurt, is ook gemengd in de zin dat nieuwbouw met renovatie wordt gecombineerd.

Om ervoor te zorgen dat de architectuur van hetzelfde niveau is als de locatie, organiseerde Immobel een internationale wedstrijd in samenwerking met de Bouwmeester Maître Architecte (BMA) van Brussel-Hoofdstad, het Gewest en de Stad Brussel. De winnaars deden een voorstel waarin de handel en de residentiële voorzieningen van het perceel terug werden gebracht. Door een elegante architecturale stijl wil het project zich zo goed mogelijk in de wijk integreren. Daartoe wordt een ontwerp voorzien dat aansluit bij de omliggende gebouwen, en bijdraagt tot een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Architecten:
Maccreanor Lavington Architects,
Korteknie Stuhlmacher Architecten,
Assar Architects

Bouwperiode: Q4 2020 / Q4 2023



Bekijk de video op
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>



Gerard Maccreanor,
Architect, MLA+

“De locatie was echt een uitdaging: het is een zone die heel wat geschiedenis met zich meedraagt, in het hart van de stad. Ons antwoord daarop was een resoluut eigentijds programma met 210 appartementen, kantoren, winkels en een hotel. Het project heeft een dagelijkse impact op meer dan duizend gebruikers die allemaal zullen bijdragen aan de levendigheid van de openbare ruimtes, winkels en cafés.

Er was hier echt behoefte aan verschillende architecturale stijlen, en een schaal die was aangepast aan de omgeving. Als architecten is het onze taak om het stadsplan te herstellen en de relatie tussen de bewoners, hun dagelijkse leefomgeving en de openbare ruimte te verbeteren.”



Raphaël Legendre,
Ontwikkelaar Immobel

“Immobel had een heel duidelijke visie voor dit complexe project: nieuwe woningen voorzien en opnieuw leven en diversiteit creëren in een straat die haar dynamiek verloor toen ze een doorgangsweg werd. Het voorstel van MLA+ en KSA toont een perfect inzicht in de stedelijke omgeving. Het sluit naadloos aan bij de bestaande omgeving dankzij de vakkundige materiaalkeuze, de detailafwerking van de gevels en een tijdloze esthetische aanpak.”

41.500 m²
totale oppervlakte

**Opnieuw een verbinding
tussen de boven- en
benedenstad**

**Renovatie in
combinatie met
nieuwbouw**

2.500 m²
binnentuin

EEN PROGRAMMA DAT AANSLUIT BIJ DE TIJDGEEST



Herstructurering van een parkeergarage in de iconische Parijse wijk Le Marais

Het doel van het project is om de industriële waarde van een bovengrondse parkeergarage met 350 plaatsen in de Parijse wijk Le Marais te behouden en het potentieel van de site te benutten door het een nieuwe bestemming te geven. De site zal worden opgewaardeerd tot een prachtig complex dat voornamelijk op diensten zal zijn gericht, in overeenstemming met de omgeving en de tijdsgeschiedenis.

Het programma voorziet de ontwikkeling van verschillende activiteiten, met een kantoorgebouw, een appartementsgebouw met nieuwe woningen die hoognodig zijn in deze regio en een winkelruimte aan de rue Saint-Antoine.

Het project is de eerste aanwinst van Immoel France Tertiaire, en werd acht maanden nadat de onderneming werd opgericht, aangekocht. Het toont de ambities van de Groep op de vastgoedmarkt in Île-de-France en is een mooi staaltje van de operationele capaciteiten van het team, namelijk de inzet van knowhow en expertise om complexe projecten in de wacht te slepen en uit te werken met een hoge toegevoegde waarde.

Architect:
B.Architecture

Bouwperiode: Q3 2021 / Q2 2023



Bekijk de video op <https://www.immoelgroup.com/jaarverslag-2019>



Vincent Noirot,
Ontwikkelaar Immoel

“Voor dit project wilden we samen met de architect een dynamische ruimte ontwerpen met respect voor het erfgoed en de identiteit van de site – inclusief de hellende stroken, gewelven en vloeren – en de structuur van het gebouw. We wilden de site ook toegankelijker maken, licht binnenbrengen voor het comfort van de gebruikers, groen introduceren in deze dicht bebouwde wijk en de grens vervagen tussen de binnen- en buitenruimtes.”



Vera Matovic,
Architect, B.Architecture

“We hebben voor elke ontwerpfase de meest geschikte oplossing gezocht waarbij we zo weinig mogelijk moesten afbreken. Zo verkleinen we niet alleen onze koolstofvoetafdruk, maar houden we ook het verleden van het gebouw in ere.

Het project zal het leven in deze zeer dichtbevolkte centrale wijk van Parijs algemeen verbeteren en de mobiliteit en de voetgangersstromen op straat vlotter laten verlopen. Bovendien zal het de wijk toegankelijker maken door nieuwe diensten aan te bieden die nu nog ontbreken en waarvan de wijkbewoners makkelijk gebruik kunnen maken.”

5.300 m²
totale oppervlakte

1^{ste} aanwinst van Immoel France Tertiaire

Bestaande gebouwen behouden, het Parijse erfgoed in stand houden

4.400 m²
kantoorgebouw

SAINT-ANTOINE



PARIJS

STAD VAN MORGEN

GRANARY ISLAND



UITZONDERLIJK HERWAARDERINGS-PROJECT IN HET HISTORISCHE CENTRUM VAN GDANSK



Een emblematische wijk nieuw leven inblazen met behoud van de 17^e eeuwse resten en met oog voor de levenskwaliteit

Het Granary Island-project wordt gebouwd op de locatie van de oude traditionele graanschuren van Gdansk die tijdens WO II werden vernietigd. Door deze uitzonderlijke plek te herwaarderen, op een eiland in het hart van de stad, wordt een buurt die lange tijd is verwaarloosd en zo goed als braak lag nieuw leven ingeblazen. Het project omvat een complex van winkelruimtes, appartementen, kantoren en twee hotels.

De ligging aan het water wordt ten volle benut door de aanleg van een nieuwe jachthaven en de bouw van een voetgangersbrug die het eiland met het stadscentrum verbindt. Het nieuwe complex werd ontworpen met respect voor de resten van de historische graanschuren en aangepast aan het moderne leven en de stadsactiviteiten. Zo kan men van het culturele aanbod van het centrum genieten in een veilige voetgangerszone, aangepast aan de stad, haar inwoners en toeristen.

Architecten:
Mąka Sojka Architekci, RKW Architektura +,
Kwadrat Studio Architektoniczne

In partnerschap met Multibud

Bouwperiode: Q1 2017 / Q2 2023



Bekijk de video op
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>



Maciej Maka, Architect,
Mąka Sojka Architekci

“Door de bijzonder complexe ligging, op een eiland in het historische hart van Gdansk, en de mix van functies is dit project een uitstekend voorbeeld van de richting die steden moeten uitgaan om zich positief te ontwikkelen. Bij dit project gaat het erom zich niet te beperken tot één enkele bestemming, maar ze te vermenigvuldigen, rekening houdend met het maatschappelijke aspect en de behoeften van de bewoners.

Dat is, naar mijn mening, de huidige rol van de architect. Kwaliteitsvolle ruimtes bedenken, niet alleen vanuit esthetisch oogpunt, maar met een toegevoegde waarde, zowel op het gebied van het welzijn van de gebruikers als van duurzaamheid, om zo te kunnen inspelen op toekomstige veranderingen.”



Olivier Thiel,
Algemeen directeur Immobel
Polen

“Het Granary Island-project sluit perfect aan bij het DNA van Immobel: uitgaan van een braakliggend gebied om een grootschalig stadsproject te ontwerpen en er een nieuwe levendige buurt van te maken. We hebben een mix van bestemmingen samengebracht die interessant is voor alle doelgroepen. Daarnaast werkten we nauw samen met de overheden om de uitzonderlijke overblijfselen van het Hanzeverleden van de stad te respecteren.”

62.000 m²
totale oppervlakte

**Respect voor
17^e eeuwse resten**

**Herwaardering van
een verwaarloosde
buurt**

**Inrichting van
een jachthaven**

GROENE HEROPLEIVING IN HET CENTRUM VAN FRANKFURT



Een verticaal ecosysteem voor meer groen in de stad

De emblematische Edentoren is het eerste project van Immobel in Duitsland en een van de hoogste 'groene' woongevels van Europa. Dit ontwerp van de architecten Helmut Jahn en Magnus Kaminiarz is uitzonderlijk goed gelegen aan de ingang van de Europa Allee en in de onmiddellijke nabijheid van de zakenwijk, het station en het expocomplex.

Waar voordien een parking was met een oppervlakte van meer dan 2.000 m², wordt met de nieuwe woontoren een verticaal plantenecosysteem gecreëerd, dat 2,5 keer groter is dan de grondoppervlakte. De groene gevel omvat 186.000 planten van 15 bijzonder robuuste soorten die in staat zijn zich voortdurend te regenereren, ongeacht de hoogte. De aanwezige diensten en de conciërge bieden de bewoners extra comfort.

Architecten:

Jahn Architects, Magnus Kaminiarz & Cie Architektur, Jaspers-Eyers Architects en Tilman Lange Braun Schlockermann Architekten

Bouwperiode: Q3 2019 / Q1 2022

Het project wordt opgevolgd door Immobel Luxemburg



Muriel Sam,
Ontwikkelaar Immobel

“We werden aangetrokken door het project van een centraal gelegen woontoren met een unieke groene gevel, als een sterk signaal in het hart van de stad. De meeste appartementen zijn compacte woningen met één tot drie ruimtes, een aanbod dat goed aansluit bij de bevolking van Frankfurt, waar je veel jonge professionals treft die op zoek zijn naar een eerste woning in de stad of een alternatief voor hotels.”



Helmut Jahn,
Architect, Jahn

“Ons leven als architect zou saai zijn zonder spannende uitdagingen zoals deze groene toren met zijn zelfirrigerende groene gevelsysteem, een prototype dat veel innovatie vereist. De Edentoren brengt groen in een dichte stedelijke buurt zonder afhankelijk te zijn van de zorg van de bewoners.

De buitenruimtes zijn ontworpen als een verlengstuk van de appartementen: een echte extra ruimte die bijdraagt tot het comfort ervan. Dankzij het groen wordt de Edentoren een geweldige plek om te wonen en ik ben blij dat Immobel dit project uitvoert, trouw aan de geest waarin het werd bedacht.”

20.000 m²
totale oppervlakte

Een van de hoogste groene woongevels van Europa

Eerste Immobel-project in Duitsland

186.000
planten van robuuste soorten



Bekijk de video op
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>

EDEN



FRANKFURT

PANORAMA



SCULPTURALE ESTHETIEK



Een gebouw met een uitgepuurd ontwerp en duurzame materialen

Panorama is de ultieme fase van de grootschalige herontwikkeling van het voormalige Rijksadministratief Centrum in Brussel. Het is ontworpen om bewoners en bezoekers een modern en aangenaam complex te bieden. Het project maakt deel uit van een stedelijk programma aan de tuin van Pechère, tussen het Congresplein met zijn beroemde zuil en de Pachecolaan. Het bestaat uit vijf gebouwen en biedt ruime woningen met een spectaculair uitzicht op de stad, naast aantrekkelijke winkelruimtes, kantoren en groene ruimtes, met name de gerenoveerde tuin van Pechère. Wat betreft openbare voorzieningen omvat het project een school en een kinderdagverblijf.

Met zijn trap en uitgestrekte esplanade wil het complex de verbinding tussen de boven- en benedenstad verbeteren, zodat voetgangers het stadscentrum via deze dwarswegen kunnen bereiken. Een programma dat ontworpen is voor de lange termijn.

Architecten:
Office Max Dudler, Archi2000, Jaspers-Eyers Architects

In partnerschap met Triple Living

Bouwperiode: Q1 2021 / Q4 2025



Bekijk de video op
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>



Rob Ragoen,
Ontwikkelaar Immobel

“De keuze van het architectenbureau was cruciaal om een verbinding te creëren tussen de verschillende zones van de site en de toegankelijkheid en toegangswegen tot de benedenstad te verbeteren. We kozen daarom voor het Zwitsers-Duitse bureau Max Dudler, dat veel expertise heeft in dit soort grootschalige projecten en een voorstel uitwerkte met een uitgepuurd ontwerp. Het past perfect bij deze site die wordt gekenmerkt door een aanzienlijke oppervlakte en belangrijke volumes.”



Thomas Spranger,
Architect, Office Max Dudler

“We vinden dat hedendaagse architectuur in dialoog moet staan met de omgeving. Vanuit hun historische context ontwikkelen we tijdloze gebouwen die staan voor continuïteit van de Europese stad. In het geval van Panorama bouwen we verder op de bestaande structuren uit de jaren '60 naast gebouwen uit de 19^e eeuw en de jaren 20. Het resultaat is een stedelijk geheel van gebouwen dat, met zijn plein, doorgangen en de nabijheid van groen, een sociaal klimaat creëert, een stad in de stad.

We creëren sculpturale gevels die rust en eenheid uitstralen. Door natuurlijke materialen te gebruiken zoals baksteen en natuursteen, bouwen we voor de lange termijn en leggen we de nadruk op duurzaamheid.”

58.100 m²
totale oppervlakte

Panoramisch uitzicht op de stad Brussel

Alle gevels worden behandeld als hoofdgevels

9.000 m²
bestemd voor de bouw van een school en een kinderdagverblijf

MAJESTUEUS DRIELUIK AAN DE POORTEN VAN KIRCHBERG



Een grafisch en iconisch complex gericht op een nieuwe levenskunst in Luxemburg

Infinity is het prestigeproject van Immoebel in Luxemburg. Het combineert een exclusief concept, een aantrekkelijke locatie op het Kirchbergplateau en de signatuur van een internationaal gerenommeerde architect. Dit iconische gemengde programma is een prachtig voorbeeld van de expertise van Bernardo Fort-Brescia van het mondiale architectenbureau Arquitectonica op het gebied van woontorens.

Het Infinity-concept verenigt drie gebouwen om te voldoen aan de drie functies van het project: LIVE. SHOP. WORK. Een woontoren van 150 luxeappartementen, een winkelcentrum en een iconisch kantoorgebouw, met elkaar verbonden door een nieuw openbaar plein en bediend door een nabijgelegen tramstation. Een project dat een nieuwe levenskunst wil neerzetten in Luxemburg en een grote bijdrage zal leveren om van Kirchberg een hippe eigentijdse wijk te maken. De snelle commercialisering en de verkoop van het project aan de Duitse investeerder Real I.S. in november 2019 bevestigen het succes ervan.

Architecten:
Arquitectonica, M3 Architects

Bouwperiode:
Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019
Living: Q4 2017 / Q4 2020



Olivier Bastin,
Algemeen Directeur Immoebel
Luxemburg

“Infinity combineert twee sculpturale torens die met elkaar verbonden zijn door een winkelcentrum met een groen dak. Dankzij de ideale ligging aan de poort van de Europese wijk en het kwaliteitsvolle programma is het een van de projecten die momenteel het best voldoen aan de behoeften van stedelingen, doordat het de nodige voorzieningen biedt en een onschatbare tijdwinst betekent in de dagelijkse verplaatsingen.”



Bernardo Fort-Brescia,
Architect, Arquitectonica

“Voor een meer duurzame aanpak moet stedelijke groei neigen naar verticaliteit. Infinity is uniek door de diversiteit in schaal. Met een slanke woontoren, een kantoorgebouw op mensenmaat en een gezellig winkelcentrum creëert het een levendige openbare ruimte die de bewoners en bezoekers uit de omliggende gebouwen aantrekt, zoals het Gerechtshof of de Philharmonie. Het gebouw slaat een brug tussen de zakenwijk en de rest van de stad, en herdefinieert zo het leven in de hoofdstad. Door de diverse functies creëert het een stedelijke microkosmos, een nieuwe gemeenschappelijke ruimte, een beetje zoals een nieuw dorp.”

33.300 m²
totale oppervlakte

**1^{ste} hoogbouw-
woontoren in
Luxemburg**

ongeveer
4.000 m²
groen dak



Bekijk de video op
<https://www.immoebelgroup.com/jaarverslag-2019>

INFINITY



LUXEMBURG-STAD

BROUCK'R



EEN GEREVITALISEERDE, DUURZAME EN TOEGANKELIJKE WIJK



Een combinatie van harmonieuze ruimtes met respect voor de Brusselse identiteit

Immobel is gestart met de herontwikkeling van het De Brouckèrecomplex. Het gemengde project is gericht op een kwaliteitsvolle invulling van gebruiksdoeleinden, groene ruimte en toegankelijkheid. De innovatieve en ambitieuze transformatie wil de gebouwen, deels in de Belle Époque-stijl, omvormen tot een gerevitaliseerde wijk met een veelzijdig aanbod aan kantoren, winkels, een hotel, appartementen en studentenverblijven.

De grote binnentuin met groene gevels vormt het hart van het programma. Om de kwaliteit van het bestaande bouwweefsel en de identiteit van het stadscentrum te beschermen, blijven de historische gevels met uitzicht op het De Brouckèreplein behouden. Mobiliteit is een bepalende factor in deze uitgesproken centraal gelegen wijk die direct is verbonden met de voetgangerszone. Het is dan ook een van de belangrijkste aandachtspunten van de transformatie, waarbij een visie en een project worden ontwikkeld die relevant zijn voor de toekomst.

Architecten:

Henning Larsen, A2RC Architects

In partnerschap met BPI Real Estate

Bouwperiode: Q1 2021 / Te bepalen



Bekijk de video op
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>



Rob Ragoen,
Ontwikkelaar Immobel

“Een van de uitdagingen van het project was om een mix van bestemmingen voor te stellen en zo in te spelen op de diversiteit van de gebruikers in deze historische wijk in het stadscentrum. Het resultaat zal dag en nacht uiteenlopende doelgroepen aantrekken: toeristen, werkende mensen, winkeliers, studenten ... Het elegante ontwerp contrasteert en gaat tegelijk een dialoog aan met de verschillende volumes van het gebouwenpatrimonium van de wijk.”



Jacob Kurek,
Architect, Henning Larsen

“Tijdens het ontwerp van dit programma wilden we strategisch denken en oog hebben voor alle menselijke aspecten: wie zijn de mensen die de komende decennia in deze buurt zullen wonen, werken en rondlopen? Een project van deze omvang vraagt om een verhaal dat rekening houdt met het verleden van de wijk, haar tradities en haar ambachten.

We hopen dat, eens het programma is afgewerkt, de burgers hun draai zullen vinden in het centrum en alle aspecten die we voor ogen hadden naar waarde zullen schatten. Aangename materialen, nissen, leefruimtes ... We zien het als een bestemming, meer dan alleen maar een gebouw.”

41.000 m²
totale oppervlakte

Binnentuin met groene gevels

Uitgepuurd design

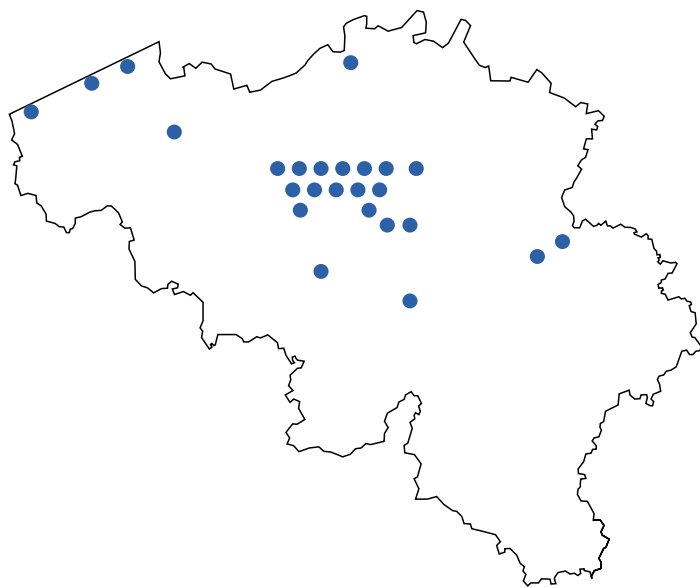
Behoud van Belle Époque gevels

ACTIVITEITEN IN BELGIË



Adel Yahia,
Algemeen Directeur
Immobel België

“In 2019 presteerden we zeer goed op het vlak van verkoop, en dienden we een recordaantal vergunningen in voor grootstedelijke Brusselse projecten die we in de komende jaren zullen bouwen en opleveren.”



155.465 m²

kantoren

4.581

wooneenheden

10.328 m²

handelsruimtes

MARKTANALYSE¹

KANTOORMARKT

- De take-up van kantoren in Brussel bedroeg 544.000 m² in 2019 en steeg met 40% ten opzichte van het jaar tevoren.
- In Brussel zitten er met 725.000 m² flink wat ontwikkelingen in de pijplijn voor 2021, maar voor meer dan 60% daarvan is reeds een afnemer gevonden.
- Het totale investeringsvolume in Belgisch commercieel vastgoed bedroeg EUR 5 miljard. Dit is een van de hoogste investeringsvolumes ooit op de Belgische vastgoedmarkt.

RESIDENTIËLE MARKT

- In het derde kwartaal 2019 bedroeg de gemiddelde prijs in België 240.000 EUR voor een (half-) open bebouwing en 195.000 EUR voor een appartement. Dit is een groei op jaarbasis van respectievelijk 6,7% en 7,1%.
- Het residentiële gebouwenbestand in België bedroeg 5.464 miljoen eenheden begin 2019, na een netto toename van 50.458 eenheden het jaar tevoren.
- De nieuwe ontwikkelingen in België, vooral in de steden, betreffen bijna uitsluitend appartementen.

VERKAVELINGEN

- Het aandeel van appartementen in het totale woningbestand is gestegen van 19% in 2001 tot 26% in 2019.
- Zowel in Vlaanderen als in Brussel daalde het aantal vergunningen YTD (oktober 2019), terwijl in Wallonië een stijging van bijna 5% werd geregistreerd.
- De conversietrend van kantoren naar woningen zet zich door, wat op de Brusselse gedecentraliseerde markten leidt tot grondprijzen van 700 tot 1.000 EUR/m².

1. Bron: CBRE, 31 december 2019

OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

NAAM	OPPERVLAKTE (M ²)	LIGGING	GEbruik	BOUWPERIODE	AANDEEL IMMOBEL
Slachthuisite	240.000	Antwerpen	Residentieel	Q3 2020 / Te bepalen	30%
Universalis Park	110.000	Brussel	Gemengd	Q4 2015 / Q4 2025	50%
O'Sea	88.500	Oostende	Gemengd	Fase 1: Q1 2017 / Q4 2019; Fase 2: Q3 2019 / Q2 2022	100%
Cours St-Michel	80.000	Brussel	Gemengd	2023 / 2030	50%
Centre Monnaie	62.000	Brussel	Gemengd	2022 / 2024	50%
Key West	61.300	Anderlecht	Gemengd	Q4 2020 / Te bepalen	50%
Möbius	60.000	Brussel	Kantoren	Toren I: Q1 2018 / Q4 2019; Toren II: Q4 2018 / Q2 2021	100%
Panorama	58.100	Brussel	Gemengd	Q1 2021 / Q4 2025	40%
Ernest	50.000	Brussel	Gemengd	Fase 1: Voltocoid (2014 - 2016); Fase 2: Q4 2017 / Q4 2020	50%
Lebeau	41.500	Brussel	Gemengd	Q4 2020 / Q4 2023	100%
Brouck'R	41.000	Brussel	Gemengd	Q1 2021 / Te bepalen	50%
Domaine des Vallées	37.000	Grez-Doiceau	Residentieel	Q4 2015 / Q4 2019	50%
Ilot Saint-Roch	26.000	Nijvel	Residentieel	Q1 2021 / Q3 2024	100%
Cala	20.000	Luik	Kantoren	Q3 2018 / Q4 2020	30%
Lalys	19.000	Astene	Residentieel		100%
Vue Verte	10.000	Jambes	Residentieel	Q2 2017 / Q1 2020	30%
Commerce 46	14.200	Brussel	Residentieel	Q4 2020 / Q3 2022	100%
Vaartkom	13.500	Leuven	Gemengd	Q2 2018 / Q3 2020	100%
Parc Seny	13.200	Oudergem	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Domaine du Fort	12.000	Barchon	Residentieel	Q3 2020 / Q4 2024	100%
Les Cinq Sapins	8.800	Waver	Residentieel	Q2 2019 / Q4 2023	100%
Royal Louise	8.000	Brussel	Residentieel	Q1 2018 / Q4 2020	100%
Greenhill Park	6.000	Brussel	Residentieel	Q3 2017 / Q1 2020	100%
Crown	5.300	Knokke	Residentieel	Q3 2020 / Q3 2022	50%
T Zout	4.700	St-Idesbald	Residentieel	Q4 2017 / Q4 2019	100%

776.785 m²

totaal van de Belgische portfolio

370 ha

verkavelingen in voorraad



ERNEST, BRUSSEL



O'SEA, OOSTENDE



KEY WEST, ANDERLECHT



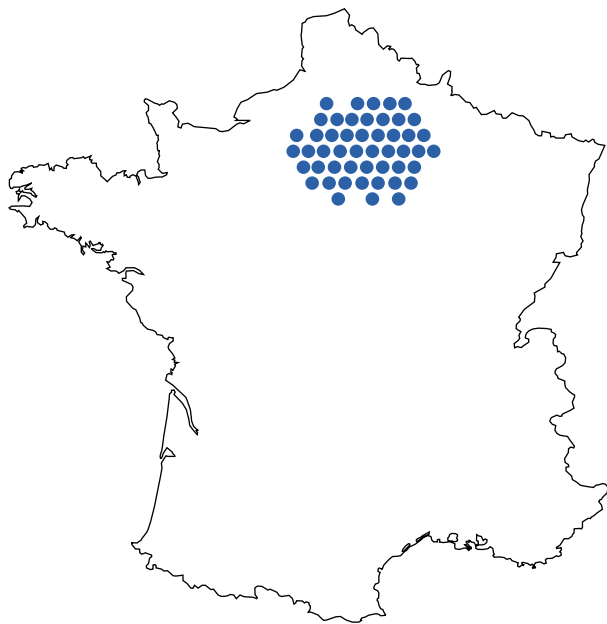
Zie gedetailleerde projectfiches op <https://www.immobelgroup.com/nl/portfolio>

ACTIVITEITEN IN FRANKRIJK



Fabien Acerbis,
Algemeen Directeur
Immobel Frankrijk

“Vroeger dan verwacht hebben we in 2019 de overname van Nafilyan & Partners kunnen afronden en zijn we gestart met de integratie van de residentiële en kantoorvastgoed-activiteiten van Immobel France. Kwaliteit en klanttevredenheid zijn de essentie en de basis voor de verdere uitbouw van onze activiteiten in Parijs.”



42.000 m²

kantoren

4.744

wooneenheden

7.303 m²

handelsruimtes

MARKTANALYSE¹

KANTOORMARKT

- De Parijse kantoormarkt liet in 2019 een take-up van 2.317 miljoen m² optekenen.
- Er is een aanbodschaarste in de meest geëerde districten doordat de totale beschikbaarheid terugviel tot onder de 3 miljoen m².
- In 2019 werd EUR 24 miljard geïnvesteerd in kantoren, een historisch record.

RESIDENTIËLE MARKT

- De woningprijzen in Parijs blijven stijgen en vertoonden in het derde kwartaal 2019 een stijging van 6,1% tegenover een jaar tevoren.
- De economische activiteit in de grootste agglomeraties buiten Parijs blijft verder aantrekken, wat een positieve impact heeft op de residentiële markten.
- Na een periode van stabilisatie was het aantal bouwvergunningen in het vierde kwartaal 2019 gestegen met 5,3% ten opzichte van een jaar tevoren.



Zie gedetailleerde projectfiches op
<https://www.immobelgroup.com/nl/portfolio>

1. Bron: CBRE, 31 december 2019

OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

NAAM	OPPERVLAKTE [M²]	LIGGING	GEBRUIK	BOUWPERIODE	AANDEEL IMMOBEL
ZAC de l'Echat - Phase 1	39.564	Créteil	Residentieel	Q4 2021 / Q4 2023	25,5%
Colmart	28.000	Rueil	Tertiaire	Q1 2022 / Q4 2023	100%
ZAC du Fort - Ilôt A	23.548	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2020 / Q3 2023	50,1%
BHV	19.841	Montlhery	Residentieel	Q4 2016 / Q1 2019	100%
Figaret	18.834	Croissy-sur-Seine	Residentieel	Q4 2016 / Q2 2019	100%
Golf	14.730	Bussy St Georges	Residentieel	Q1 2022 / Q1 2024	100%
Navat	14.591	Vaires sur Marne	Residentieel	Q4 2017 / Q2 2020	50,1%
17/27 rue Chateaubriand	13.090	Savigny sur Orge	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
F. Mitterrand	10.600	Chelles	Residentieel	Q4 2018 / Q2 2021	100%
ZAC du Fort - Ilôt B	9.686	Aubervilliers	Residentieel	Q1 2021 / Q4 2023	50,1%
Ch des Poutils / Route D'Orléans	9.461	Montlhery 2	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Lannelongue (Montrouge)	8.700	Paris	Tertiaire	Q4 2021 / Q2 2023	100%
ZAC des Meuniers - tranche 2	7.291	Bessancourt	Residentieel	Q1 2020 / Q1 2022	50,1%
RPA Domitys	7.247	Combs la Ville	Residentieel	Q4 2017 / Q2 2020	60,0%
Rte de St Germain	7.188	Louveciennes	Residentieel	Q4 2016 / Q4 2019	100%
Gal de Gaulle	7.069	Le Plessis Trevisé	Residentieel	Q3 2018 / Q1 2021	100%
11 Avenue Jean-Jacques Rousseau	6.422	Livry Gargan	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Les Terrasses du Canal	6.278	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2018 / Q1 2021	50,1%
Pépinière / Fleurilège	5.877	Croissy-sur-Seine	Residentieel	Q4 2018 / Q1 2021	46,0%
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5.780	Houilles	Residentieel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
Coeur village	5.664	St Arnout	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Le Clos Mazarine	5.620	Chilly Mazarin	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Rue de l'Aigle	5.584	La Garenne Colombes	Residentieel	Q2 2019 / Q1 2022	100%
Buttes Chaumont (Crimée)	5.360	Paris	Residentieel	Q2 2021 / Q1 2023	100%
Rue de Provence - rue Michelet	5.315	Drancy 2	Residentieel	Q1 2019 / Q2 2021	100%
Saint-Antoine	5.300	Paris	Tertiaire	Q3 2021 / Q2 2023	100%
3F	5.140	Aubergenville	Residentieel	Q4 2019 / Q4 2021	100%
28 avenue Pasteur	4.861	Tremblay en France	Residentieel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
33/37 Rue des Ardennes	4.290	Tremblay en France	Residentieel	Q3 2021 / Q3 2023	100%
Les Terrasses de l'Orge	4.081	Epinay sur Orge	Residentieel	Q2 2020 / Q2 2022	50,1%
Peri Charles	3.959	Bezons	Residentieel	Q4 2016 / Q2 2019	100%
Villa Hurteaux	3.835	Franconville	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	90,0%
48-50 Avenue Paul Doumer	3.834	Montesson	Residentieel	Q2 2020 / Q2 2022	51,0%
Le Belair	3.795	Bezons 2	Residentieel	Q3 2018 / Q4 2020	100%
Rue de Meaux	3.606	Vaujours	Residentieel	Q4 2017 / Q4 2019	100%
32 rue Saint Léger	3.196	St Germain en Laye	Residentieel	Q4 2020 / Q4 2022	100%
Les Terrasses de Montmagny	3.125	Montmagny	Residentieel	Q2 2019 / Q4 2021	100%
Jean Pigeon	3.052	Charenton le Pont	Residentieel	Q3 2018 / Q4 2021	51,0%
Val Joli - Lot E	2.905	Eaubonne	Residentieel	Q2 2020 / Q2 2022	100%
23-25 rue Pierre Le Guen	2.843	Conflans St Honorine	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
11 rue du Murget	2.740	Bougival	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
143 Strasbourg	2.694	Nogent-sur-Marne	Residentieel	Q2 2021 / Q2 2023	100%
Rue Henri Barbusse	2.676	Bois d'Arcy	Residentieel	Q1 2018 / Q1 2020	100%
59 Avenue de la République	2.676	Villejuif	Residentieel	Q4 2017 / Q3 2019	100%
Aristide Briand	2.652	Issy les Moulineaux	Residentieel	Q3 2016 / Q1 2019	85,0%
Président Wilson	2.246	Romainville	Residentieel	Q4 2017 / Q1 2020	100%
Avenue Parmentier	2.151	Paris 11	Residentieel	Q2 2018 / Q4 2020	100%
33-35 rue d'Hennemont	1.435	St Germain en Laye 2	Residentieel	Q1 2018 / Q1 2020	100%
Nations Unies	1.386	Meudon	Residentieel	Q3 2018 / Q4 2020	100%

297.443 m²

totaal van de Franse portfolio

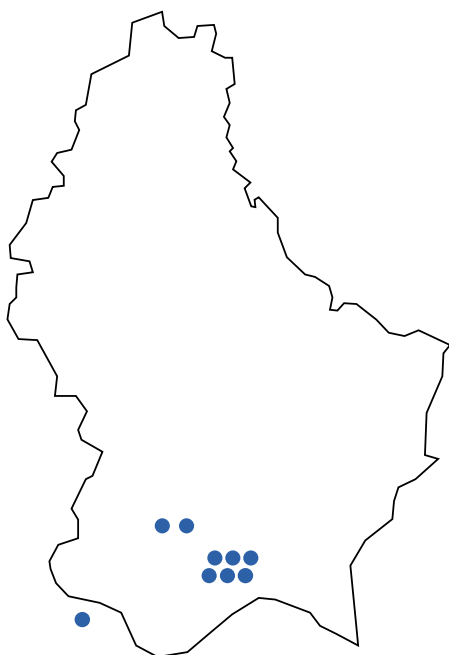


ACTIVITEITEN IN LUXEMBURG



Olivier Bastin,
Algemeen Directeur
Immobel Luxembourg

“2019 was een van de beste jaren ooit voor Immobel Luxembourg. Een echte highlight was de afronding en verkoop van Infinity Working en Shopping, een project waar we trots op zijn. Het is een landmark voor de Luxemburgse skyline, en heeft een belangrijke verbindende functie in de stad.”



18.300 m²

kantoren

1.115

wooneenheden

8.546 m²

handelsruimtes

MARKTANALYSE¹

KANTOORMARKT

- Luxemburg blijft een uitmuntende markt, met over de hele lijn sterke cijfers qua prijzen en bezettingsgraad.
- De take-up op de Luxemburgse kantoormarkt bedroeg 267.000 m² en steeg daarmee licht ten opzichte van het vorige jaar tot het hoogste niveau sinds 2015.
- Het totale investeringsvolume in commercieel vastgoed bedroeg EUR 2,23 miljard in 2019.

RESIDENTIËLE MARKT

- De positieve economische en demografische dynamiek zorgde voor een prijsstijging van nieuwe appartementen tot 7.921 EUR/m².
- De bouw van appartementen zit in de lift: meer dan 63% van de nieuwe residentiële ontwikkelingen in Luxemburg betreft appartementen.
- Naarmate de stad duurder en dichter bevolkt wordt, kijken de inwoners steeds meer naar gedecentraliseerde en perifere zones voor meer betaalbare prijzen.

1. Bron: CBRE, 31 december 2019

OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

NAAM	OPPERVLAKTE (M ²)	LIGGING	GEBRUIK	BOUWPERIODE	AANDEEL IMMOBEL
Livingstone	36.000	Luxemburg	Gemengd	Fase 1: Q3 2018 / Q4 2020 Fase 2: Q4 2018 / Q1 2021 Fase 3: Q3 2020 / Q4 2022	33%
Infinity	33.300	Luxemburg	Gemengd	Working & Shopping: Q4 2017 / Q4 2019 Living: Q4 2017 / Q4 2020	100%
Polvermillen	26.600	Luxemburg	Residentieel	Fase 1: Q3 2021 / Q3 2023 Fase 2: Q2 2022 / Q4 2023 Fase 3: Q3 2022 / Q4 2023	100%
Laangfur	25.500	Luxemburg	Gemengd	Te bepalen	100%
Mamer	13.800	Mamer	Residentieel	Te bepalen	100%
Rue de Hollerich	10.000	Luxemburg	Gemengd	Te bepalen	100%
Fuusbann	8.100	Differdange	Gemengd	Q1 2017 / Q2 2019	33%
Thomas	5.700	Strassen	Kantoren	Te bepalen	100%
Nova	4.200	Luxemburg	Kantoren	Q1 2021 / Q4 2022	100%

133.653 m²

**totaal van de Luxemburgse
portfolio**



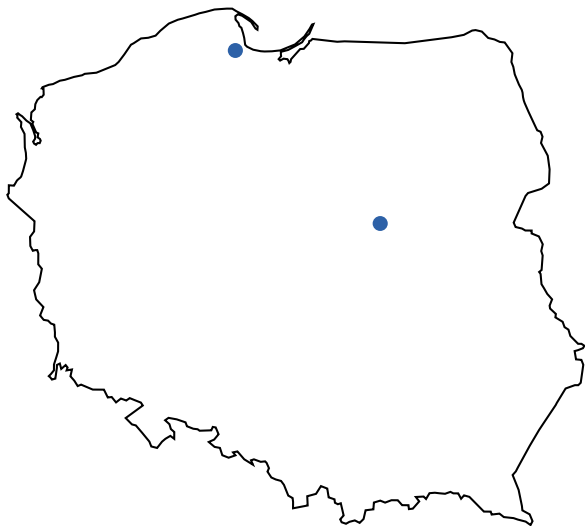
Zie gedetailleerde projectfiches op
<https://www.immobelgroup.com/nl/portfolio>

ACTIVITEITEN IN POLEN



Olivier Thiel,
Algemeen Directeur
Immobil Polen

“In Polen leverden we onder meer de eerste fase op van Granary Island, een grootschalig project op een eiland in de rivier in de historische binnenstad van Gdansk dat ook indruk maakte op de jury van MIPIM Awards 2020 en een finalistenplaats veroverde.”



9.000 m²

kantoren

676

wooneenheden

5.500 m²

handelsruimtes

MARKTANALYSE¹

KANTOORMARKT

- De kantoormarkt van Warschau is met 5,6 miljoen m² veruit de grootste in Polen, goed voor de helft van de moderne kantoorruimte in het land.
- De grootste regionale kantoormarkten zijn Krakau, Wrocław en Driestad. Door de krapte op de arbeidsmarkt richten bedrijven zich ook op middelgrote steden als Katowice, Poznań en Łódź om personeel te vinden.
- Het Poolse investeringsvolume in commercieel vastgoed bedroeg ongeveer EUR 7,7 miljard in 2019, waarvan EUR 3,8 miljard op de kantoormarkt.

RESIDENTIËLE MARKT

- De residentiële markt in Polen is dynamisch met een sterke ontwikkeling van nieuwe wooneenheden.
- De voorlopige cijfers geven aan dat er in 2019 207.224 eenheden werden afgewerkt, dit is een stijging van 12% tegenover het jaar voordien.
- Gemiddeld stegen de residentiële prijzen in het eerste kwartaal 2019 tot 4.388 PLN/m², een stijging van 6,20% in vergelijking met dezelfde periode in 2018.

1. Bron: CBRE, 31 december 2019

OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

NAAM	OPPERVLAKTE (M ²)	LIGGING	GEBRUIK	BOUWPERIODE	AANDEEL IMMOBEL
Granary Island	62.000	Gdansk	Gemengd	Q1 2017 / Q2 2023	90%
Central Point	19.100	Warschau	Gemengd	Q2 2018 / Q2 2021	50%



Zie gedetailleerde projectfiches op <https://www.immobelgroup.com/nl/portfolio>



GRANARY ISLAND, GDANSK

65.350 m²

totaal van de Poolse portfolio



CENTRAL POINT, WARSCHAU

ACTIVITEITEN IN DUITSLAND



Michael Henn,
Algemeen Directeur
Immobel Duitsland

“In het najaar van 2019 openden we ons Immobel Duitsland kantoor. We kijken ernaar uit om, steunend op de expertise van de Groep, dit filiaal succesvol uit te bouwen.”

MARKTANALYSE¹

KANTOORMARKT

- De grootste kantoormarkten van Duitsland zijn Berlijn en Frankfurt, goed voor een take-up van respectievelijk 998.900 m² en 619.200 m².
- De vraag op de Duitse kantoormarkt was in 2019 bijzonder sterk. In de kantoormarkt van de hoogste categorie stond een lage beschikbaarheid en een beperkt aantal nieuwe projecten een hoge take-up in de weg.
- Het totale investeringsvolume in commercieel vastgoed in Duitsland bedroeg EUR 20,8 miljard tijdens de eerste drie kwartalen van 2019.

RESIDENTIËLE MARKT

- De bevolkingsgroei in de agglomeraties, het gebrek aan capaciteit in de bouwsector en het ontoereikende volume van nieuwe woningen oefenen druk uit op de woningmarkt.
- De sterke vraag, de hoge huur- en aankooprijzen, de lage leegstand en het beperkte aantal nieuwbouwprojecten ondanks het stijgende aantal bouwvergunningen bestendigten de krapte op de markt.
- De residentiële woningprijzen liggen in Oost-Duitsland veel lager dan in West-Duitsland.



1. Bron: CBRE, 31 december 2019

ACTIVITEITEN IN SPANJE



Javier Reviriego,
Algemeen Directeur
Immobel Spanje

65.000 m²

totaal van de Spaanse
portfolio

“Het eerste project van Immobel Spanje, het Four Seasons complex in Marbella, is van start gegaan. De eerste steen is gepland voor het einde van 2020.”



SOCIAAL MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Als grote speler in stadsontwikkeling neemt Immobel ook voor 100% haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het Sociaal Fonds Immobel ondersteunt organisaties en verenigingen die zich inzetten op vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie.

HET SOCIAAL FONDS IMMOBEL ENGAGEERT ZICH VOOR BURGERS

Het Fonds is ontstaan uit een onweerlegbare vaststelling: ondanks inspanningen in de onderwijssector om de ongelijkheid in het Brussels Gewest weg te werken, hangen het succes en welzijn van mensen vaak nog altijd samen met hun sociale achtergrond en woonplaats. Sommige jongeren uit achtergestelde wijken lopen een reëel risico om af te haken op school en dat kan rampzalige gevolgen hebben voor hun toekomst, gezin en de maatschappij in haar geheel. Het Immobel Fonds verschaft financiële steun aan professionele organisaties die actief zijn in het onderwijs in ruime zin en die jongeren van kwetsbaardere afkomst nieuwe kansen geven zodat ze zich kunnen integreren in de maatschappij en toegang krijgen tot de arbeidsmarkt. Deze middelen moeten de begunstigden de kans geven om hun talenten te ontdekken en opnieuw zelfvertrouwen te krijgen, zodat ze op een positieve manier kunnen groeien in de maatschappij.



Tot **1%**
van de winst geschonken
aan goede doelen¹

IJVEREN VOOR EEN INCLUSIEVERE STAD

Immobel zet zich niet alleen in voor duurzame ontwikkeling, maar richtte ook een programma met liefdadigheidsinitiatieven op. Dit programma vormt een zwaartepunt voor Immobels groei en identiteit. Het Fonds wil financiële steun verlenen aan professionele verenigingen en organisaties die actief zijn in de volgende drie domeinen:

Gezondheid

Immobel engageert zich voor medisch onderzoek en verschaft financiële steun aan onder meer Bordet en Saint-Luc.

Cultuur

De Groep steunt verenigingen die ijveren voor de verspreiding, bescherming en promotie van alle kunsten en de bewaring van het erfgoed. In deze optiek steunt Immobel De Munt en de Muziekkapel Koningin Elisabeth.

Sociale integratie

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



SOCIALE INTEGRATIE

1 ▶ TADA²

Deze vzw is een educatief netwerk om sociaal kwetsbare jongeren en hun omgeving te integreren en op eigen benen te leren staan. In Brussel coacht TADA meer dan 1.000 jongeren via weekendscholen en zijn oud-leerlingennetwerk.

2 ▶ VZW MUSIQUE ESPÉRANCE BELGIQUE FRANCOPHONE²

Het programma van de vereniging is een onderdeel van het lessenpakket in de Ecole Saint-Pierre in Anderlecht en maakt gebruik van artistieke disciplines om lees-, schrijf- en rekenvaardigheden te versterken en taal, geheugen en creativiteit te stimuleren.

3 ▶ CALAME VZW²

Calame richt zich op jongeren in de laatste jaren van de lagere school en van de middelbare school in Sint-Joost, Brussel-stad, Schaarbeek, Anderlecht en bestrijdt ongelijkheid door middel van schoolondersteuning om jongeren betere toekomstperspectieven te bieden.

4 ▶ SCHOLA ULB²

De vzw biedt kwetsbare leerlingen op de lagere en middelbare school gratis schoolondersteuning met de hulp van universiteits- en hogeschoolstudenten en in nauwe samenwerking met Franstalige scholen in Brussel.

5 ▶ REMUA²

Het programma El Sistema Belgium geeft kinderen tussen 3 en 12 jaar uit kansarme wijken de kans om muziek te leren tijdens en na de schooluren, in de vorm van workshops gegeven door beroepsmuzikanten.

6 ▶ BIJEVA VZW

Deze vereniging bindt de strijd aan met kinderarmoede. Bijeva zet zich in om de dringendste noden van kinderen in te vullen, zowel op materieel als op administratief, financieel en psychologisch vlak.



CULTUUR

1 ▶ MUNTfonds

Financiële steun zorgt ervoor dat De Munt een voortreffelijk artistiek seizoen met nieuwe producties kan voorstellen, dat opera voor iedereen toegankelijk wordt dankzij betaalbare tarieven en dat het theater kan werken aan duurzame ontwikkeling.

2 ▶ MUZIEKKAPEL KONINGIN ELISABETH

Deze stichting van openbaar nut promoot jong talent, muziek en Belgisch erfgoed door jonge, getalenteerde artiesten de kans te geven om zich te vervolmaken in een uniek kader met een programma op maat.



GEZONDHEID

1 ▶ SCHENKING FONDATION SAINT-LUC

De stichting financiert geavanceerd klinisch onderzoek en de opleiding van teams in gerenommeerde onderzoekscentra in België en het buitenland. Dankzij Immobel kwam er steun voor een klinisch onderzoeksproject in de pneumologie.

2 ▶ LES AMIS DE BORDET

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

3 ▶ TÉLÉVIE

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

ANDERE INITIATIEVEN IN 2019

De Duve Instituut, Fetus For Life, Koning Boudewijnstichting, Kom op tegen Kanker, Lutte contre le Sida Asbl, Kunstberg, deelname gala Aide Haiti, Biestebroekwijk, Kunstwijk - 50^e verjaardag (sponsoring), Kunstwijk - Red het Justitiepaleis (sponsoring).

1. Gemiddelde op 5 jaar.

2. Initiatieven gesteund door de Koning Boudewijnstichting.

MARKTANALYSE: BELGIË

I. KANTOORMARKT IN BELGIË

A. BRUSSEL

De Brusselse kantoormarkt evolueert. In 2019 werd de hoogste take-up in tien jaar opgetekend en dit weerspiegelt de grote vraag naar kwalitatieve kantoorruimte, aangezien bedrijven bewustere keuzes maken in hun vastgoedstrategie. Een kantoor is tegenwoordig niet alleen een plek om te werken, maar een middel om toptalent aan te trekken en te behouden en de waarden van de organisatie te weerspiegelen. Het resultaat is dat de voorverhuur van nieuwe ruimten met diensten, voorzieningen en toegankelijkheid in de lift zit. Deze dynamiek zien we vooral in het CBD, maar breidt zich ook uit naar gedecentraliseerde markten en de periferie.

B. REGIO'S

De regionale take-up van kantoren bedraagt 306.500 m² in 2019. Dit is het vierde opeenvolgende jaar met een take-up van meer dan 300.000 m², wat aantoont dat er leven is buiten Brussel. Door de mobiliteitsproblemen en de flexibiliteit die van werknemers verwacht wordt, zien we dat werkplekken steeds regionaler worden om dichterbij de werknemers te zijn. Grote steden blijken aantrekkelijk, met een geregistreerde take-up van 112.000 m² in Antwerpen en van 46.000 m² in Gent. Locaties met een uitstekende bereikbaarheid, zoals rond treinstations, zijn populair.

C. VRAAG

De Brusselse kantoormarkt was goed voor een take-up van 544.000 m², terwijl de totale take-up van kantoren in België 850.500 m² bedroeg in 2019. De hoge take-up is deels te danken aan het feit dat er relatief veel ontwikkelingen in de pijplijn zitten, waarvoor gezien de vraag naar nieuwe ruimten reeds grotendeels een afnemer is gevonden. Flexibele kantooruimtes blijven belangrijk in 2019, goed voor 11 % van de kantoeropname in Brussel in 2019.

D. LEEGSTAND

Jaren van geringe ontwikkeling die hebben geleid tot een gebrek aan kwaliteitsvolle kantoorruimte, conversie van oude kantoren voor alternatieve doeleinden en een gestaag groeiende economie hebben gezorgd voor een afname van de beschikbare ruimte. Het gemiddelde leegstandspercentage voor de Brusselse markt daalde in vergelijking met vorig jaar tot 7,3 %, terwijl het daalde tot 7,7 % in Antwerpen en 4,4 % in Gent. Grotere Waalse markten zoals Namen en Luik kampen met nog lagere cijfers. De onmiddellijk beschikbare ruimte van klasse A is beperkt in alle deelmarkten.

E. ONTWIKKELING

Er werd in Brussel in totaal 75.000 m² kantoorruimte afgewerkt. Een deel van de projecten die normaal in 2019 waren gepland werden 2020 en 2021 verschoven. In Brussel zitten er met 725.000 m² flink wat ontwikkelingen in de pijplijn voor 2021, maar voor meer dan 60 % daarvan is reeds een afnemer gevonden. De Noordwijk vormt het hart van de bouwzone, omdat de markt zichzelf wil heruitvinden voor de moderne kantoorgebruiker. In de regionale steden zorgen ontwikkelingszones als The Loop in Gent, Raghen Park in Mechelen, Left Side Business Park in Charleroi en Paradis Express in Luik voor een aanzienlijke uitbreiding. De pijplijn op korte termijn is echter vrij beperkt, vooral in de binnensteden.

F. HUURPRIJS

De top huurprijs op de Brusselse markt bleef in 2019 op 315 EUR/m²/jaar. In de Noordwijk en vergelijkbaar met het stadscentrum stegen de top huurprijzen tot 240 EUR/m²/jaar. Een groot aantal aan voorverhuringen zorgde ervoor dat de top huurprijzen stegen tot 240 EUR/m²/jaar in de Noordwijk en in het centrum. Regionale markten met veel nieuwbouw activiteit bereiken ook recordhuurprijzen in het topsegment. De top huurprijs blijft op 155 EUR/m²/jaar in Gent en op 145 tot 150 EUR/m²/jaar in Mechelen en Leuven. Ook in Wallonië blijven de top huurprijzen op 160 EUR/m²/jaar in Namen en Luik. In Antwerpen zijn de huurprijzen gestegen tot 170 EUR/m²/jaar. In wijken met beperkte nieuwe ruimte in het vooruitzicht staan de top huurprijzen onder opwaartse druk.

G. INVESTERINGEN

Het totale investeringsvolume in commercieel vastgoed in België bedroeg 5 miljard euro in 2019. Dit is een van de hoogste investeringsvolumes ooit geregistreerd op de Belgische vastgoedmarkt. 42 % van het totale volume werd geïnvesteerd in Brussels kantoorvastgoed, wat in lijn is met de historische evolutie, maar qua volume toch hoog is met meer dan 2 miljard euro. Hoewel opportunistische beleggers overeenkomsten met een hoog rendement sloten, ging de meeste belangstelling toch uit naar eersteklas kantoorruimte. Belgische en buitenlandse investeerders waren elk verantwoordelijk voor ongeveer 50 % van het totale investeringskapitaal. Over het algemeen daalden de beste rendementen voor kantoren voor standaardhuurovereenkomsten tot 3,90 % naar aanleiding van de sterke vraag naar kantoorruimte in het topsegment in het CBD.

Kerncijfers: 7,29 % leegstand in Brussel; 315 EUR/m²/jr top huurprijs; 3,90 % beste rendement voor standaardhuurovereenkomsten
bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN BELGIË

A. BRUSSEL

De gemiddelde prijzen op de Brusselse residentiële vastgoedmarkt blijven stijgen, ondersteund door (nog steeds) lage rentevoeten, een gestaag groeiende bevolking en een solide ontwikkeling. Uit recente BGHM-enquêtes blijkt dat de huurprijzen, die al enkele jaren enigszins stagneerden, opnieuw lijken toe te nemen. Er is een groeiende diversiteit in woningtypes, met name cohousing, aangezien institutionele beleggers steeds meer geïnteresseerd zijn in het huurmarktpotentieel van residentieel vastgoed in Brussel. De prijzen voor nieuwe ontwikkelingen lopen op tot 5.000 euro/m² en nog hoger in het luxesegment.

B. BEVOLKING

Op 1 januari 2019 telde België 11.431 miljoen inwoners. Dit is een matige stijging van 0,49 % ten opzichte van het jaar ervoor, als gevolg van de vertraging van de internationale immigratie. Het Federaal Planbureau voorspelt voor België een gelijkaardige groei in het volgende decennium. Het aantal huishoudens steeg op één jaar met 8.978 tot 4,948 miljoen. Dat levert gemiddeld 2,3 personen per huishouden op. Op lange termijn zal de bevolking over het algemeen vergrijzen en zullen de huishoudens kleiner worden.

Brussel volgt een gelijkaardige trend als de algemene bevolking met een jaar-op-jaargroei van 0,80 % tot 1,209 miljoen inwoners. Brussel wordt echter jonger terwijl de gezinnen groeien.

C. WONINGBESTAND

De nieuwe ontwikkelingen in België, vooral in de steden, betreffen bijna uitsluitend appartementen. Het residentiële gebouwenbestand in België bedroeg 5.464 miljoen eenheden begin 2019, na een netto toename van 50.458 eenheden het jaar tevoren. In Brussel werden 6.440 nieuwe appartementen opgeleverd in 2018.

D. VASTGOEDPRIJZEN

De Belgische mediaanprijs voor een (half)open woning bedroeg in het derde kwartaal van 2019 240.000 EUR, volgens Statbel. De gemiddelde prijs voor een appartement was 195.000 EUR. Dit betekent een aanzienlijke groei ten opzichte van 2018 van respectievelijk 6,7 % en 7,1 %, hoewel de jaarcijfers waarschijnlijk een gematigder beeld zullen geven. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de duurste regio, waar de mediaanprijzen voor (half)open woningen en appartementen respectievelijk 425.000 EUR en 215.000 EUR bedroegen in Q3 2019.

E. NIEUWBOUW

Nieuwe gebouwen zijn doorgaans kleiner en van hogere kwaliteit dan bestaande eenheden. De marktprijzen voor nieuwe Brusselse standaardappartementen variëren van 2.200 EUR/m² in het westen van de regio tot 5.000 EUR/m² in de binnenstad en de Louizawijk. Voor luxeprojecten liggen de prijzen nog hoger. In Antwerpen bedragen de marktprijzen 2.500 EUR/m² tot 3.700 EUR/m² en meer dan 5.000 EUR/m² in exclusieve nieuwe gebouwen. In Gent worden nieuwe appartementen in de binnenstad gecommercialiseerd aan 5.000 EUR/m².

III. VERKAVELINGEN

A. WONINGBESTAND

De verdeling van het Belgische woningbestand over de Gewesten bedraagt 58 % in Vlaanderen, 31 % in Wallonië en 11 % in Brussel. Gezien de omvang en dichtheid van de gewesten bedraagt het aandeel appartementen t.o.v. de voorraad 59 % in Vlaanderen, 19 % in Wallonië en 23 % in Brussel. Het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand is gestegen van 19 % in 2001 naar 26 % in 2019, tot op zekere hoogte ten koste van de gesloten bebouwingen.

B. BOUWVERGUNNINGEN

De statistieken over bouwvergunningen zijn beschikbaar tot en met oktober 2019. Voor België werden in die periode 47.746 vergunningen voor nieuwe eenheden afgeleverd. Dit is een daling met 12 % in vergelijking met dezelfde periode in 2018, maar wel hoger dan de twee voorgaande jaren tot en met oktober. Zowel in Vlaanderen als in Brussel daalde het aantal vergunningen YTD (oktober 2019), terwijl in Wallonië een stijging van bijna 5 % werd geregistreerd.

C. GRONDPRIJZEN

De FOD Economie rapporteert de prijzen van bouwpercelen niet meer. Er zijn weinig bouwgronden beschikbaar in Brussel. Bijgevolg zijn ontwikkelingen gebruikelijk het slopen/converteren van de bestaande gebouwen voor alternatieve doeleinden. Een beschikbare bouwgrond is daarom interessanter voor investeerders en ontwikkelaars. In Brussel kan de grondprijs oplopen tot 1.800 tot 2.000 EUR/m² voor eigendommen met een hoog marktwaardepotentieel, bijvoorbeeld voor een kantoorproject van graad A in de Europese wijk. In andere deelmarkten, zoals gedecentraliseerde gebieden, ligt dit dichterbij 700 tot 1.000 EUR/m².

Kerncijfers: 2,3 personen per huishouden in België; stijging van de gemiddelde transactieprijs voor appartementen in Brussel tot het 3e kwartaal 2019 met 8 %; 50.458 netto nieuwe woningen in België op 1 januari 2019.

bronnen: FOD Economie, BISA, CBRE, Federaal Planbureau

De marktanalyse werd geschreven in januari 2020, en de bevindingen zijn gebaseerd op de periode van het 4de kwartaal van 2019, eindigend op 31 December 2019.

De teksten en bevindingen houden daarom geen rekening met de uitbraak van het nieuwe Coronavirus (Covid-19), hetwelke door de Wereldgezondheidsorganisatie werd uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie op 11 maart 2020.

Voorzichtigheid is geboden bij het lezen van deze marktanalyse, aangezien het geen rekening houdt met het Covid-19 virus en zijn potentiële impact op de vastgoedmarkten.

Net door de onzekere toekomstige impact van covid-19 op economie en vastgoed, kunnen we de blijvende validiteit van dit rapport niet garanderen.

MARKTANALYSE: FRANKRIJK

I. KANTOORMARKT IN FRANKRIJK

A. REGIO PARIJS

De kantoormarkt in Frankrijk presteert goed, met een sterke vraag en een lage leegstand, wat zorgt voor een opwaartse druk op de reeds op één na hoogste kantoorhuursprijzen in Europa. Het totale aanbod aan kantoorruimtes in Parijs wordt geraamd op ongeveer 58,2 miljoen m².

In 2019 bleef de activiteit in de regio van de Franse hoofdstad sterk, ondanks een daling van de take-up met 10 % in vergelijking met vorig jaar. Deze daling is deels te wijten aan het gebrek aan aanbod en de wens van de verhuurders om hun Parijse eigendommen te behouden. In 2019 noteerde Parijs een take-up van 2,317 miljoen m².

Er waren 72 transacties van meer dan 5.000 m². Qua volume waren hightech services, de productiesector en de energiesector het meest actief. Zij ondertekenden deals voor 432.000 m².

Het voorbije jaar werd 672.500 m² kantoorruimte afgewerkt (nieuw/gerenoveerd), een lichte stijging tegenover het jaar voordien.

Ondanks de zwakkere take-up van 2019 is het onmiddellijke aanbod eind 2019 laag met slechts 2,717 miljoen m². Het leegstandspercentage in Parijs Île-de-France heeft een historisch dieptepunt bereikt van 4,67 %. Paris Centre Ouest heeft met 1,6 % de laagste leegstand. Voorts bedraagt de leegstand 4,7 % in la Défense en 8,6 % in de zone Croissant Ouest.

Onder invloed van een ontoereikend aanbod en een sterke vraag namen de huurprijzen in 2019 toe in de regio Île-de-France. In Parijs en Centraal-West-Parijs viel de stijging van de huurprijzen vooral op omdat bewoners blijven zoeken naar een centrale ligging. Na een stagnatie van de prijzen voor lange tijd rond 850 EUR/m²/jaar, heeft de huurprijs in het centraal zakendistrict vandaag 880 EUR/m²/jaar bereikt, een stijging van 3,5 %.

B. REGIONALE KANTOORMARKT

Hoewel Parijs de bevoorrechte bestemming blijft, noteerden de regionale markten een volumetoename, waarbij sommige profiteerden van de regio rond Parijs en een positieve evolutie van de huurprijzen. De grootste kantoormarkten na Parijs CBD zijn Parijs (La Défense), Lyon, Marseille, Bordeaux, Straatsburg, Rijsel, Toulouse en Nice.

C. INVESTERINGEN

Het totale investeringsvolume in Frankrijk bereikte een nieuw record van 36 miljard euro, waarvan 24 miljard euro in kantoren. Het totale investeringsvolume in Parijs bedroeg 28 miljard euro, waarvan 22 miljard euro in kantoren doorheen Q3 2019. Deze recordcijfers bevestigen dat Frankrijk en zijn grootste kantoormarkt, Parijs, een zeer aantrekkelijke bestemming blijven voor zowel gebruikers als investeerders. Het CBD en in het algemeen het westelijke deel van de stad (1e, 2e, 8e, 9e, 16e en 17e arrondissement) zijn de meest gevraagde locaties. In 2019 daalden de beste rendementen van 3,0 % tot 2,85 %.

Kerncijfers: 2,32 miljoen m² take-up; 4,67 % leegstand; EUR 880 /m² top huurprijs; 22 miljard euro geïnvesteerd in Parijse kantoren; 2,85 % beste rendement

bronnen: CBRE Research

II. RESIDENTIËLE MARKT IN FRANKRIJK

A. BEVOLKING

Op 1 januari 2020 telde Frankrijk 67 miljoen inwoners. In 2019 groeide de bevolking met 0,3 %. Net als in voorgaande jaren is deze stijging vooral te wijten aan het natuurlijk evenwicht (+141.000 personen).

B. PARIJS

Over het algemeen is de Franse vastgoedmarkt de afgelopen twee jaar sterk gegroeid. Volgens het Chambre des Notaires de Paris bedragen de gemiddelde prijzen van appartementen in het centrum van Parijs 10.080 EUR/m². Dit weerspiegelt een evolutie van 6,1 % op jaarbasis en een groei van 24,5 % over de laatste 5 jaar. In de binnenstad van Parijs is het 6e arrondissement het duurste met appartementen voor een gemiddelde prijs van EUR 14.180/m². De grootste stijging situeert zich in het 10e arrondissement met een groei van 9,7 % over één jaar en 32 % over 5 jaar.

C. REGIO'S

De economische activiteit in de grootste agglomeraties buiten Parijs blijft verder aantrekken, wat een positieve impact heeft op de residentiële markten. In sommige steden stijgen de prijzen zelfs sneller dan in Parijs. Er waren echter enkele verschillen tussen de grote en kleine steden en de prijsgroei is niet overal in het land gelijk. De prijzen van appartementen in Nantes stegen doorheen Q3 2019 met 14,3 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar, met een gemiddelde prijs van 4.260 EUR/m² (binnen een bereik van 3.080 EUR/m² tot 5.760 EUR/m²). De prijzen in Lyon stegen met 11,5 % en de gemiddelde prijzen voor appartementen werden opgedreven tot 4.260 EUR/m². In 2019 daalden de appartementsprijzen met 1,3 % in Bordeaux en respectievelijk met 1,1 % en 1,7 % in Toulouse en Reims.

D. WONINGBESTAND

Het Franse woningbestand wordt begin 2019 geschat op 36,6 miljoen (waarvan 81,9 % hoofdverblijven) en is de laatste 30 jaar gegroeid met ongeveer 1,1 % per jaar. 16 % van alle hoofdverblijven ligt in de regio Parijs, 39 % van de tweede woningen op het platteland. 58 % van de huishoudens zijn eigenaars van woningen, een aandeel dat sinds 2010 stabiel is gebleven.

E. NIEUWBOUW

Na een periode van stabilisatie was het aantal bouwvergunningen in het vierde kwartaal 2019 gestegen met 5,3% ten opzichte van een jaar tevoren. Bovendien lijkt de PINEL-wet de Franse woningmarkt te hebben beïnvloed, aangezien het aantal kopers dat een verkoopcompromis ondertekent met 1,8 % is gestegen (doorheen Q3 2019). De wet voorziet in een belastingvermindering (tussen 12 % en 21 %) met als doel de stagnerende nieuwbouwvastgoedmarkt aan te moedigen en de bouw van nieuwe huizen en appartementen te stimuleren in het licht van bevolkingsprognoses en meer betaalbare woningen aan te bieden voor Franse millennials. Het aanbod van nieuwe woningen is echter noch steeds ontoereikend. Dit heeft de Franse regering aangezet tot een verdere verlaging van de meerwaardebelasting om grondbezitters aan te moedigen grond te verkopen voor ontwikkeling.

Kerncijfers: 10.080 EUR/m² gemiddelde appartementsprijzen in Parijs; stijging van uitgegeven bouwvergunningen met 5,3 %

De marktanalyse werd geschreven in januari 2020, en de bevindingen zijn gebaseerd op de periode van het 4de kwartaal van 2019, eindigend op 31 December 2019.

De teksten en bevindingen houden daarom geen rekening met de uitbraak van het nieuwe Coronavirus (Covid-19), hetwelke door de Wereldgezondheidsorganisatie werd uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie op 11 maart 2020.

Voorzichtigheid is geboden bij het lezen van deze marktanalyse, aangezien het geen rekening houdt met het Covid-19 virus en zijn potentiële impact op de vastgoedmarkten.

Net door de onzekere toekomstige impact van covid-19 op economie en vastgoed, kunnen we de blijvende validiteit van dit rapport niet garanderen

MARKTANALYSE: LUXEMBURG

I. KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

A. LUXEMBURG-STAD

Over het algemeen was 2019 een goed jaar voor de kantoorverhuur- en investeringsmarkt in Luxemburg. Twee stadsdistricten presteerden beter dan in 2018 – het CBD en Kirchberg. De overheids- en Europese instellingen waren er actief, met de bouw van de derde toren van het Europees Hof van Justitie (39.750 m²) en het ministerie van Jeugd en Onderwijs nam meer dan 10.000 m² in gebruik in het CBD en zelfs in de Hamm-wijk, die deel uitmaakt van Luxemburg-stad.

B. PERIFERIE

Het luchthavendistrict was in 2019 bijzonder actief. Met de oplevering van het nieuwe hoofdkwartier van Ferrero van 29.000 m² werd er een hoge take-up geregistreerd. De Luxemburgse staat investeerde, naast de stadswijken, ook in het luchthavendistrict met de aankoop van het Findel Business Park B-gebouw, vroeger ingenomen door Ferrero, voor zijn politiedienst die ook het A-gebouw al in gebruik had.

In buurten als Contern, Esch/Belval, Howald en Leudelange werd de leegstaande ruimte goed opgenomen, terwijl de beperkte beschikbaarheid in Strassen onder druk staat.

Esch/Belval blijft groeien en biedt nieuwe afgeleverde kantoorruimte aan met de oplevering van Naos in het begin van het jaar (14.000 m²) en een bijkomend gebouw voor de universiteitscampus (Maison des Laboratoires, 38.000 m²).

C. VRAAG

De take-up op de Luxemburgse kantoormarkt bedroeg 267.000 m² en steeg daarmee licht ten opzichte van het vorige jaar tot het hoogste niveau sinds 2015. 2019 kende nochtans een moeilijke start, met de zwakste eerste jaarhelft ooit. In de tweede jaarhelft maakten een aantal opleveringen de zwakke eerste jaarhelft goed. Toch is het aantal transacties relatief laag, wat erop wijst dat de marktvraag sterk blijft met grote transacties die de take-up opvoeren.

Het bankwezen, financiën en verzekeringen (BFI) en Europese instellingen waren de sterspelers van 2019 en noteerden een take-up van respectievelijk 57.000 m² en 51.000 m². Europese instellingen maakten een comeback na hun afwezigheid op de markt in 2018. Niet ver achter kwamen de industriële, overheids-, bedrijfs- en consumentendiensten met een zo goed als stabiele 38.000 m².

D. LEEGSTAND

Op een totale voorraad van 4,40 miljoen m² is circa 150.000 m² kantooroppervlakte beschikbaar, waardoor de leegstand op het einde van Q4 op een lage 3,4 % stond. Dit is het laagste niveau sinds 2008. In stadswijken ligt dit percentage nog lager: de leegstand bedraagt minder dan 2 % in CBD, Kirchberg en Station. De markten buiten de stad variëren sterk. In Leudelange en Strassen werden veel leegstaande panden ingevuld, terwijl de leegstand in het luchthavendistrict licht steeg. In andere wijken loopt het percentage op tot 10 %.

E. ONTWIKKELING

De totale ontwikkeling voor 2019 bedroeg 183.000 m², een stijging van 36 % tegenover vorig jaar. In 2020 wordt er een belangrijke oplevering verwacht bij de realisatie van de eerste fase van de uitbreidingsbouw KAD 2 van het Europees Parlement voor +/- 160.000 m². In 2019 werd reeds een gedeelte van 10.000 m² opgeleverd. Vanaf Q3 2019, werd er voor 389.000 m² aan nieuwe projecten geïdentificeerd met een oplevering in 2020. Hiervan is nog 30 % beschikbaar.

F. HUURPRIJS

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurprijzen goed. Gezien de sterke groei van de totale markt blijven de top huurprijzen in Luxemburg stabiel op 50 EUR/m²/maand in het CBD, exclusief btw, hoewel Cloche d'Or gestegen is tot 30 EUR/m²/maand gezien de recente verhuuractiviteit van het nieuwe deel van de Cloche d'Or. De gemiddelde huurprijzen voor de stadswijken bedragen 36,4 EUR/m²/maand terwijl het gemiddelde in de periferie 23,6 EUR/m²/maand bedraagt.

G. INVESTERINGEN

De totale investering in commercieel vastgoed in Luxemburg bedroeg 2,23 miljard euro en behoort tot de hoogste volumes die ooit geregistreerd werden op de markt. Kantoorinvesteringen waren met meer dan 2 miljard euro de grootste drijvende kracht. In Cloche d'Or waren investeerders zeer actief, aangezien de hoofdzetel van Deloitte in minder dan een jaar twee keer werd verkocht. Eind 2019 was het kantoor Helios (70.000 m²) goed voor bijna 400 miljoen euro.

Kerncijfers: 3,4 % leegstand; 50 EUR/m²/maand top huurprijs; 3,75 % beste rendement,

bronnen: CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN LUXEMBURG

A. LUXEMBURG-STAD

De bevolkingsgroei als gevolg van de sterke internationale immigratie in combinatie met een robuuste economie en een hoge koopkracht gaf een boost aan residentieel vastgoed in Luxemburg. De prijzen voor nieuwbouwappartementen zijn in de stad opgedreven tot boven de 7.000 EUR/m².

B. REGIO'S

Naarmate de stad duurder en dichter bevolkt wordt, kijken de inwoners steeds meer naar gedecentraliseerde en perifere zones voor meer betaalbare prijzen. Voor wie toch nog comfort wil, zijn er ontwikkelingen van luxewoningen, hoewel prijzen van 5.000 tot 6.000 EUR/m² nog steeds courant zijn.

C. BEVOLKING

Vorig jaar groeide de Luxemburgse bevolking met 11.889 personen (2 %) tot 613.894. Hoewel buitenlanders meer dan 48 % van de bevolking vertegenwoordigen, maken ze slechts 3.230 van deze stijging uit, terwijl er 8.659 Luxemburgers bijkwamen.

D. WONINGBESTAND

De bouw van appartementen zit in de lift: de hoge levenskwaliteit in Luxemburg en de hoge lonen maken dat Luxemburg heel wat nieuwe inwoners aantrekt. Hierdoor zijn appartementen in stedelijke centra in het centrum en het zuiden van het land populair geworden.

De voorraad van nieuwe woningen is in 2017 met 3.544 eenheden gestegen (de laatste cijfers). Daarvan waren er 2.241 (63,2 %) appartementen.

De ontwikkeling van nieuwe woningen is grotendeels geconcentreerd in het zuiden van het land, zoals Luxemburg-Stad (914 eenheden – woningen/appartementen in 2017) en Esch (1.188 eenheden – woningen/appartementen).

E. PRIJZEN

In het tweede kwartaal van 2019 stegen de woningprijzen met 11,4 % tegenover vorig jaar. Die stijging van de verkoopprijzen is relatief homogeen in verschillende segmenten: bestaande appartementen, appartementen in aanbouw (VEFA) en oude huizen. In 2018-2019 bedroeg de gemiddelde prijs per m² van bestaande appartementen 5.742 EUR/m², de prijs van de appartementen in aanbouw 6.646 EUR/m² en de gemiddelde prijs van een eengezinswoning EUR 742.335.

F. NIEUWBOUW

Een appartement in aanbouw is gemiddeld tussen 15 % en 20 % duurder dan een bestaand appartement met een vergelijkbare oppervlakte. De laatste cijfers voor de gemiddelde prijzen van nieuwe appartementen in Luxemburg bedroegen in het 3e kwartaal van 2019 gemiddeld 598.007 euro. Dit vertaalt zich in een relatieve prijs van 7.988 EUR/m².

Meer in detail liggen de gemiddelde transactiepreisen voor nieuwe appartementen het hoogst in Hesperange met 7.921 EUR/m² voor de periode van juli 2018 tot juni 2019 en van 6.001 tot 9.522 EUR/m².

Van januari 2018 tot juni 2019 bedroeg het aantal nieuwe bouwvergunningen 2.744.

Kerncijfers: 598.007 euro was de gemiddelde prijs voor nieuwe appartementen t.e.m. Q3 2019; 2.744 bouwvergunningen uitgereikt t.e.m. juni 2019; 48 % buitenlanders wonend in Luxemburg op 1 januari 2019

bronnen: Statec, LISER, Observatoire de l'Habitat

De marktanalyse werd geschreven in januari 2020, en de bevindingen zijn gebaseerd op de periode van het 4de kwartaal van 2019, eindigend op 31 December 2019.

De teksten en bevindingen houden daarom geen rekening met de uitbraak van het nieuwe Coronavirus (Covid-19), hetwelke door de Wereldgezondheidsorganisatie werd uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie op 11 maart 2020.

Voorzichtigheid is geboden bij het lezen van deze marktanalyse, aangezien het geen rekening houdt met het Covid-19 virus en zijn potentiële impact op de vastgoedmarkten.

Net door de onzekere toekomstige impact van covid-19 op economie en vastgoed, kunnen we de blijvende validiteit van dit rapport niet garanderen

MARKTANALYSE: POLEN

I. KANTOORMARKT IN POLEN

De kantoormarkt in Polen doet het goed met een sterke vraag, lage leegstand en stabiele huurprijzen. Door de positieve dynamiek neemt de ontwikkeling toe. Het totale aanbod aan kantoorruimtes in Polen werd berekend op ongeveer 11 miljoen m².

A. WARSCHAU

De kantoormarkt van Warschau is met 5,6 miljoen m² veruit de grootste in Polen, goed voor de helft van de totale voorraad in het land.

De vraag naar kantoren bedroeg 583.900 m² in 2019, tegenover 647.600 m² in 2018. In deze cijfers zijn heronderhandelingen niet meegerekend.

De nieuwe kantoortontwikkeling was in 2019 eerder beperkt, met slechts 162.000 m², maar de ontwikkeling zal naar verwachting toenemen. Vanaf Q3 2019, werd er voor 800.000 m² aan nieuwe projecten geïdentificeerd voor 2021. Het grootste deel van deze ruimtes zullen gelegen zijn in de centrale kantoorzones.

Een strenge vraag naar kantoren gekoppeld aan een beperkt nieuw kantooraanbod in 2019 heeft de onmiddellijke beschikbaarheid van kantoorruimte doen dalen. De leegstand in Warschau schommelt rond 7,8 % voor de totale markt, tegenover 8,7 % eind 2018 en 15,4 % in Q2 2016.

De top huurprijs voor Poolse kantoorruimte is gestegen van 24 EUR/m²/maand eind 2018 naar 25 EUR/m²/maand eind 2019.

B. REGIONALE KANTOORMARKT

De regionale kantoormarkten in Polen hebben zich snel ontwikkeld. Van de totale regionale moderne kantoorvoorraad van ongeveer 5 miljoen m² werd meer dan 2 miljoen m² ontwikkeld na 2015. Ongeveer 8 % van de kantoorvoorraad wordt als beschikbaar beschouwd.

De grootste regionale kantoormarkten zijn Krakau, Wrocław en Driestad. Door de krapte op de arbeidsmarkt richten bedrijven zich ook op middelgrote steden als Katowice, Poznań en Łódź om personeel te vinden.

C. INVESTERINGEN

Wat vastgoedinvesteringen betreft is Polen een sterke speler in Centraal en Oost Europa. Het Poolse investeringsvolume bedroeg ongeveer EUR 7,7 miljard in 2019, waarvan EUR 3,8 miljard in de kantoormarkt. Het investeringsvolume steeg met bijna 40 % ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. De beste rendementen van de kantoorsector krompen dit jaar met 50 bp tot 4,25 % in Warschau.

Kerncijfers: 7,8 % leegstand in Warschau; top huurprijs van 25 EUR/m²/maand in Warschau; beste rendement kantoorsector van 4,25 % in Warschau

bronnen: CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN POLEN

De Poolse huizenmarkt blijft goed presteren, ondanks de beperkte bevolkingsgroei. De markt profiteert van een dalende werkloosheid en toenemende koopkracht bij huishoudens, in combinatie met historisch lage rentevoeten.

De residentiële markt in Polen is dynamisch met een sterke ontwikkeling van nieuwe wooneenheden. De voorlopige cijfers geven aan dat er in 2019 207.224 eenheden werden afgewerkt. Dat is een stijging van 12 % tegenover het jaar voordien. Hiervan werd 33,5 % gebouwd voor privégebruik, 63,2 % voor verkoop of verhuur en de rest voor andere doeleinden. In de loop van het jaar werden bijkomend 268.483 vergunningen verleend voor woningbouw.

Gemiddeld stegen de residentiële prijzen in het eerste kwartaal 2019 tot 4.388 PLN/m², een stijging van 6,20% in vergelijking met dezelfde periode in 2018. 4.484 PLN/m² in Q2 2019 (+4,42 %) en 4.376 PLN/m² in Q3 2019 (-0,21 %).

A. WARSCHAU

De residentiële markt in Warschau doet het goed. Uit gegevens voor de eerste drie kwartalen van 2019 blijkt dat de vraag in het topsegment op een hoog niveau blijft. De vraag naar nieuwe appartementen blijft sterk, vooral bij private investeerders. Maar er is ook een toenemende belangstelling van institutionele beleggers.

Daarintegen worden flats minder betaalbaar, zowel door prijsstijgingen als door een afnemend aanbod. Hierdoor groeit de huurmarkt. Het aanbod op deze huurmarkt bestaat grotendeels uit appartementen aangekocht door private investeerders.

De ontwikkeling van wooneenheden neemt af in Warschau, aangezien ontwikkelaars geconfronteerd worden met toenemende bouwkosten en het steeds moeilijker wordt om aantrekkelijke grond te kopen. De residentiële ontwikkelingsactiviteit is nu het sterkst in de districten Bialoleka, Wola, Praga, Poludnie en Mokotow.

Warschau heeft de duurste woningen van Polen, met een gemiddelde verkoopprijs van meer dan 10.000 PLN/m² in september 2019, volgens NBP.

Kerncijfers: 2.065 EUR/m² gemiddelde residentiële prijs voor nieuwbouw in Warschau;

66.700 nieuwe eenheden op de markt gebracht, bouw van 131.100 nieuwe wooneenheden gestart

bronnen: Nationale Bank van Polen (NBP), Nationaal Statistisch Instituut Polen

De marktanalyse werd geschreven in januari 2020, en de bevindingen zijn gebaseerd op de periode van het 4de kwartaal van 2019, eindigend op 31 December 2019.

De teksten en bevindingen houden daarom geen rekening met de uitbraak van het nieuwe Coronavirus (Covid-19), hetwelke door de Wereldgezondheidsorganisatie werd uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie op 11 maart 2020.

Voorzichtigheid is geboden bij het lezen van deze marktanalyse, aangezien het geen rekening houdt met het Covid-19 virus en zijn potentiële impact op de vastgoedmarkten.

Net door de onzekere toekomstige impact van covid-19 op economie en vastgoed, kunnen we de blijvende validiteit van dit rapport niet garanderen

MARKTANALYSE: DUITSLAND

I. KANTOORMARKT IN DUITSLAND

A. KANTOORMARKT

De vraag op de Duitse kantoormarkt was in 2019 sterk. In de kantoormarkt van de hoogste categorie stond een lage beschikbaarheid en een beperkt aantal nieuwe projecten een hoge take-up in de weg. De vijf Duitse kantoormarkten bereikten hoge huurniveaus en de leegstand daalde tot een nieuw dieptepunt.

- Berlijn
Berlijn is een van de meest dynamische steden van Europa en dat geldt ook voor haar kantoormarkt. De kantoormarkt kende er de laatste jaren een gestage dynamiek en noteerde eind 2019 een take-up op een recordniveau van 998.900 m². De aanhoudend sterke vraag naar ruimte in combinatie met een beperkt aantal nieuwe projecten, heeft geleid tot een stijging van de kantoorhuurprijzen, met een groeipercentage van twee cijfers ten opzichte van vorig jaar en top huurprijzen van 37,5 EUR/m²/maand. In 2019 bereikte de huurleegstand een historisch dieptepunt van 1,14 %. In individuele deelmarkten, zoals City-East, Mediasspree en Berlin Nord, is het leegstandspercentage al onder de 1 % gedaald.
- Düsseldorf (Duitsland)
De deelstaathoofdstad Düsseldorf is een van de steden met de hoogste levenskwaliteit ter wereld en wordt erkend als een internationaal belangrijke zakenmetropool. Daarnaast is de kantoormarkt in Düsseldorf al jaren een van de vijf beste Duitse vastgoedbolwerken. Deze sterke positie werd nog eens bevestigd door een nieuwe recordtake-up van 514.400 m², goed voor een stijging van 29 % op jaarbasis. Qua volume was de publieke sector met 13 % van het marktaandeel de belangrijkste speler op de markt. De top huurprijzen van kantoren zijn circa 2 % gestegen ten opzichte van vorig jaar en bereikten een nieuw historisch hoogtepunt van 28,5 EUR/m²/maand. In vergelijking met andere toplocaties zoals Berlijn en München ligt de leegstand met een historisch dieptepunt van 7,32 % hoger. Dit laat potentiële gebruikers echter nog een zekere keuzevrijheid toe die op andere markten niet meer mogelijk is. Sinds het einde van 2019 zijn er ongeveer 375.000 m² aan nieuwe projecten gepland doorheen 2022, waarvan de helft nog beschikbaar is.
- Frankfurt
Frankfurt am Main is een van Europa's meest toonaangevende locaties voor bedrijven en is een financieel en dienstencentrum van wereldklasse. De stad profiteert van haar centrale ligging, uitstekende infrastructuur en heeft een van de grootste luchthavens op het continent. De vraag naar kantoorruimtes van topniveau is hoog en versnelde nadat het Verenigd Koninkrijk besloot om de Europese Unie te verlaten. Daarnaast is er een grote vraag naar grotere kantoorruimtes tot 5.000 m², wat zorgt voor een stevige kantorenverhuurmarkt. In 2019 bereikte de kantoortake-up in Frankfurt 619.200 m². Hoewel dit een y-o-y daling is van 11 %, is dit vooral te wijten aan het gebrek aan kantoorruimte in de stad. De nood aan kantoorruimte, gecombineerd met de historisch lage leegstand van 6,93 % en een top huurprijs van 44 EUR/m²/maand, verklaart de beperkte vraag naar kantoorruimte in de stad.
- Hamburg
Hamburg is de op één na grootste stad in Duitsland en is vanwege zijn uitgebreide haven een van de belangrijkste verkeers- en handelsroutes van Europa. Het belang van Hamburg als bedrijfslocatie werd bevestigd met een take-up van 520.200 m² in 2019. Net zoals in andere Duitse kantoormarkten was er een daling in de take-up. In Hamburg was dit 7 % op het einde van 2019. Dit heeft de huurprijzen en de leegstand onder druk gezet, met recordlaagtes op het einde van 2019. Dit tekort wordt ook weerspiegeld in de huidige kantoorpijprijzen waarvan meer dan 70 % voorverhuurd is.
- München
De mix van wereldmarktleiders in München en het grote aantal kleine en middelgrote ondernemingen geven de hele regio een gezonde economische basis. De stijgende werkgelegenheidscijfers en met name de toenemende werkgelegenheid in kantoren hebben gezorgd voor een positieve vraag naar kantoorruimte in München. Er is echter een onevenwicht tussen een hoge vraag en een gebrek aan beschikbare ruimte. In 2019 bereikte de kantoormarkt in München een take-up van 763.500 m², een daling van 22 % op jaarbasis. Bovendien heeft dit onevenwicht geleid tot een historische lage leegstand van 2,7 % en de hoogste huurprijs in het land van 39,5 EUR/m²/maand. Van de ontwikkelingen in de pijprijzen voor 2021 is momenteel meer dan de helft voorverhuurd.

B. INVESTERINGEN

Zowel binnenlandse als buitenlandse investeerders zijn actief op de Duitse kantoormarkt. De dynamische ontwikkeling op de kantorenmarkten, gekenmerkt door een afname van de leegstand en de daaruit voortvloeiende stijging van de huurprijzen. Het investeringsvolume op de Duitse kantoormarkt bedroeg in de eerste drie kwartalen van 2019 20,8 miljard euro, wat een lichte daling van 1 % betekent ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar.

Doorheen Q3 2019 waren 28 % van de het totale aantal kantoorinvesteringen in Berlijn. In vergelijking met dezelfde periode vorig jaar is het investeringsvolume hier bijna verdubbeld (+ 97 % tot 5,8 miljard euro). München stond op de tweede plaats met 3,9 miljard euro, hier steeg het transactievolume met bijna een derde, terwijl de volumes op andere toplocaties wat terugvielen.

Kerncijfers: top huurprijs voor kantoren in Duitsland: 44 EUR/m²/maand in Frankfurt; laagste leegstand in Duitsland in Berlijn: 1,4 %, Duits investeringsvolume 8,6 miljard euro

bronnen: CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN DUITSLAND

A. BEVOLKING

Volgens eerste ramingen van het Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) telde Duitsland eind 2019 ongeveer 200.000 inwoners meer dan het jaar ervoor. Met 83,2 miljoen bereikte het bevolkingsaantal van het land een nieuw recordniveau.

B. RESIDENTIËLE MARKT IN DUITSLAND

Bouwen in Duitsland wordt steeds duurder. De bevolkingsgroei in de agglomeraties, het gebrek aan capaciteit in de bouwsector en het ontoereikende volume van nieuwe woningen oefenen druk uit op de woningmarkt.

De sterke vraag, de hoge huur- en aankooprijzen, de quasi afwezigheid van leegstand en het beperkte aantal nieuwbouwprojecten ondanks het stijgende aantal bouwvergunningen bestendigden de krapte op de markt. Dit heeft dan ook geleid tot een stijging van de grondprijs in grootstedelijke gebieden en de geringe beschikbaarheid van bouwgronden.

Eind 2018 telde het Duitse woningbestand 19.053.216 residentiële gebouwen. Eind 2019 bedroeg het aantal bouwvergunningen voor nieuwe gebouwen en renovatiewerken aan bestaande gebouwen 346.810.

De residentiële woningprijzen liggen in Oost-Duitsland veel lager dan in West-Duitsland. Ondanks de verschillende niveaus zijn de prijzen in het oosten en westen aan bijna hetzelfde tempo gestegen in alle activaklassen.

Kerncijfers: Duits woningbestand: 19.053.016 residentiële gebouwen. 346.810 bouwvergunningen

bronnen: Destatis

De marktanalyse werd geschreven in januari 2020, en de bevindingen zijn gebaseerd op de periode van het 4de kwartaal van 2019, eindigend op 31 December 2019.

De teksten en bevindingen houden daarom geen rekening met de uitbraak van het nieuwe Coronavirus (Covid-19), hetwelke door de Wereldgezondheidsorganisatie werd uitgeroepen tot een wereldwijde pandemie op 11 maart 2020.

Voorzichtigheid is geboden bij het lezen van deze marktanalyse, aangezien het geen rekening houdt met het Covid-19 virus en zijn potentiële impact op de vastgoedmarkten.

Net door de onzekere toekomstige impact van covid-19 op economie en vastgoed, kunnen we de blijvende validiteit van dit rapport niet garanderen

BEHEERSVERSLAG



Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van Immobel tijdens het boekjaar 2019.

Immobel publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2019.

- De bedrijfsopbrengsten van Immobel stegen in 2019 met 28,6% tot EUR 419,5 miljoen, terwijl de EBITDA¹ en de nettowinst² (groepsaandeel) respectievelijk EUR 124,6 miljoen en EUR 102,4 miljoen bedroegen. Dit resulteert in een nettowinst van 11,66 EUR/aandeel tegenover 6,47 EUR/aandeel in 2018 of een stijging van 80,2% en een rendement op eigen vermogen van 29,7%.
- De sterke resultaten waren vooral te danken aan hogere residentiële en kantoorverkopen in België, Luxemburg en Frankrijk. In deze markten blijft de vraag naar nieuwe wooneenheden en kantoren sterk.
- Het bedrijf verwierf voor meer dan EUR 900 miljoen Gross Development Value³ van nieuwe residentiële en kantoorprojecten in zijn kernmarkten (België, Frankrijk, Luxemburg en Duitsland), waardoor de Gross Development Value van zijn volledige portefeuille steeg tot EUR 4,5 miljard.
- Het bedrijf behoudt een sterke balans, met een eigen vermogen van EUR 428,2 miljoen en een nettoschuld van EUR 550,9 miljoen per eind 2019, wat resulteert in een schuldgraad van 56,3%.
- Met zijn sterke portefeuille zou het bedrijf de komende jaren sterke recurrente resultaten moeten blijven boeken. Uitzonderlijke transacties zoals de verkoop van Infinity, Möbius II en Nova (het vroegere Centre Etoile) in 2019 komen bovenop de sterke basis van recurrente resultaten en dit type niet-recurrente grote transacties zal naar verwachting frequenter optreden naarmate Immobel blijft groeien.
- In juli 2019 verwierf Immobel 100% van Nafilyan & Partners, zijn dochteronderneming voor residentiële ontwikkeling in Frankrijk, goed voor EUR 68 miljoen inkomsten in de tweede jaarhelft.
- Sinds 23 september 2019 is Immobel opgenomen in de BEL Mid-index, de Mid-Cap Stock Index van Euronext Brussels, wat het vertrouwen van de markt en de toegenomen interesse van investeerders in de onderneming weerspiegelt.
- Immobel heeft beslist om zijn dividend met 10% te verhogen, wat resulteert in een dividend van 2,66 EUR per aandeel⁴.
- Het bedrijf zette in 2019 belangrijke stappen om zijn management te versterken in lijn met zijn ambitieuze groeipad.

¹ Nettoresultaat of -winst verwijst naar het jaarresultaat (groepsaandeel).

² EBITDA (earnings before interest, taxes, depreciation and amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen (zoals opgenomen in de administratiekosten).

³ De bruto-ontwikkelingswaarde is de totale verwachte toekomstige omzet (groepsaandeel) van alle projecten in portefeuille.

⁴ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering op 28 mei 2020

I. EVOLUTIE VAN DE ACTIVITEITEN (art. 3:6 §1, 1° en art. 3:32, 1° Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, hierna "WVV")

A. ACTIVITEITEN VAN IMMOBEL

A) UITZONDERLIJKE FINANCIËLE RESULTATEN ...

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2019 (in miljoen EUR):

Resultaat	31/12/2019	31/12/2018	Evolutie
Bedrijfsopbrengsten	419,5	326,1	+29%
EBITDA	124,6	75,1	+66%
Nettowinst groepsaandeel	102,4	56,8	+80%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	11,66	6,47	+80%
Rendement op eigen vermogen	29,7%	18,5%	

Balans	31/12/2019	31/12/2018	Evolutie
Inventaris	961,1	744,0	+29%
Eigen vermogen	428,2	344,7	+24%
Netto financiële schuld	550,9	344,9	+60%
Gross Development Value (In miljard euro)	4,5	3,8	+19%

De inkomsten in 2019 vloeiden voornamelijk voort uit residentiële verkopen in België, Frankrijk, Luxemburg en Duitsland (EUR 224 miljoen), verkavelingen (EUR 38 miljoen) en de verkoop van 2 kantoorgebouwen (Nova en Infinity Working & Shopping) in Luxemburg (EUR 137 miljoen). De belangrijkste bijdragen aan de residentiële verkoop werden geleverd door Nafilyan & Partners (EUR 68 miljoen), O'Sea (EUR 25,4 miljoen), Parc Seny (EUR 20,8 miljoen) en Royal Louise (EUR 18,1 miljoen) in België, Infinity Living (EUR 37,2 miljoen) in Luxemburg en Eden (EUR 17,1 miljoen) in Duitsland.

De groei van de EBITDA en het nettoresultaat was vooral te danken aan bedrijfsopbrengsten en de verkoop van 50% van Möbius II in Brussel.

De inventaris⁵ steeg met EUR 217,1 miljoen na de overnames van nieuwe projecten in Duitsland, Frankrijk, België en Luxemburg, waardoor de Gross Development Value van Immobels portefeuille met meer dan EUR 900 miljoen aangroeide tot EUR 4,5 miljard.

De stijging van de nettoschuld met EUR 206 miljoen is voornamelijk het gevolg van nieuwe aankopen in 2019, vervolginvesteringen in bestaande projecten, de overname van de resterende 85% van Nafilyan & Partners en de betaling van het jaarlijkse dividend. Dit resulteert in een vermindering van de kasmiddelen met EUR 15 miljoen en een stijging van de brutoschuld met EUR 191 miljoen.

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

B) ... GEDREVEN DOOR STERKE PRESTATIES EN UITZONDERLIJKE TRANSACTIES.

De ontwikkelingsportefeuille omvatte eind 2019 meer dan 1.200.000 m² (inclusief Nafilyan & Partners) verspreid over zes landen (België, Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje en Duitsland) met een verwachte verkoopwaarde van EUR 4,5 miljard.

België

In België lanceerde Immobel, naast tien residentiële projecten die reeds operationeel waren in 2018 en drie operationele projecten die deel uitmaken van de overname van Urban Living Belgium in 2018, nog vier nieuwe residentiële projecten en realiseerde het een omzet van EUR 145 miljoen. In april 2019 werd 50% van de Möbius II-aandelen verkocht aan Fidentia, een beheerder van vastgoedbeleggingsfondsen.

Momenteel worden diverse grote residentiële projecten gecommercialiseerd en gebouwd. De onderstaande tabel geeft de verkoopprestaties van Immobels teams weer:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Universalis Park	110.000 (Fase 1: 15.000)	98% (van fase 1)	ging van start in Q4 2015	Q4 2018
O'Sea	88.500 (Fase 1: 18.000)	86% (van fase 1)	ging van start in Q1 2017	Q4 2019
	(Fase 2: 24.000)	22% (van fase 2)	ging van start in Q3 2019	Q4 2022
Vaartkom	13.500	100%	ging van start in Q2 2018	Q3 2020
Ernest	50.000 (Fase 1: 23.800)	100% (van fase 1)	ging van start in 2014	2016
	(Fase 2: 26.200)	97% (van fase 2)	ging van start in Q4 2017	Q2 2020
Lake Front	12.000 (Fase 1: 7.000)	100% (van fase 1)	ging van start in Q3 2014	Q3 2016
	(Fase 2: 5.000)	100% (van fase 2)	ging van start in Q2 2016	Q3 2018
Riverview	11.000	100%	ging van start in Q3 2015	Q4 2017
Parc Seny	13.200	87%	ging van start in Q4 2017	Q1 2020
Royal Louise	8.000	98%	ging van start in Q1 2018	Q4 2020
Greenhill Park	6.000	87%	ging van start in Q3 2017	Q1 2020
't Zout	4.700	97%	ging van start in Q4 2017	Q4 2019
Tunnelplaats	26.000	60%	ging van start in Q3 2018	Q2 2020
Jambes	28.400 (Fase 1: 10.000)	69%	ging van start in Q2 2017	Q1 2020
Bree	30.000	24%	ging van start in Q2 2019	Q4 2026
Kattendijkdok	5.400	91%	ging van start in Q2 2015	Q2 2018
Erpent	17.000	23%	ging van start in Q3 2018	Q3 2021
Crown	4.500	78%	gaat van start in Q3 2020	Q3 2022
Waver	8.800	36%	ging van start in Q1 2019	Q4 2023

Via verkaveling (370 hectare) werden 154 percelen verkocht.

De volgende kantoorprojecten zijn in aanbouw: Möbius I (28.000 m², 100% verkocht), Möbius II (32.000 m²) in Brussel CBD en Cala (20.000 m²) in Luik.

Er zijn vergunningsaanvragen ingediend voor verschillende projecten in of bij Brussel zoals Universalis Park (57.000 m²), Brouck'R (41.000 m²), Îlot Saint-Roch (26.000 m²), Lebeau (41.500 m²), Panorama (RAC 4) (58.100 m²), Commerce 46 (14.200 m²) en Key West (61.300 m²).

Immobel verwierf ten slotte het Muntcentrum (62.000 m²) in Brussel, de huidige hoofdzetel van bpost en de administratieve diensten van de stad Brussel, samen met Whitewood, een eigendoms- en vermogensbeheerder, en DW Partners, een in de VS gevestigde private equity-groep. Immobel verhoogde zijn belang in het Key West-project (61.300 m²) in Anderlecht tot 50%.

Luxemburg

In Luxemburg zette Immobel in 2019 een omzet van EUR 174,7 miljoen neer na de verkoop van de kantoorgebouwen Nova en Infinity en de verdere commercialisering van residentiële projecten in aanbouw.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van diverse grote residentiële projecten die momenteel in voorverkoop zitten:

Project	m ²	% verkocht	Bouw	Oplevering
Livingstone	36.000	100% (van fase 1)	ging van start in Q3 2018	Q4 2020
		100% (van fase 2)	ging van start in Q4 2018	Q1 2021
Infinity	21.500	100% (Wonen)	ging van start in Q4 2017	Q3 2020
Fuussbann	8.100	100%	ging van start in Q1 2017	Q2 2019

Het Infinity Living-project is nu volledig uitverkocht.

Immobel Luxemburg verkocht 100% van zijn aandelen in Centre Étoile S.à.r.l., dat eigenaar is van het kantoorgebouw Nova (voorheen Centre Étoile) gelegen op de Place de l'Étoile in Luxemburg, aan de Franse verzekeringsgroep Monceau Assurances. Immobel verkocht voorts Infinity Working & Shopping (13.300 m²) in november 2019 bij oplevering van het project aan REAL I.S., een Duitse vastgoedbeheerder.

Het Polvermillen-project (26.600 m²) zit in de aanvraagfase van de bouwvergunning.

Frankrijk

In Frankrijk zette Immobel de integratie van zijn residentiële (Nafilyan & Partners) en kantooractiviteiten (Immobel Frankrijk) voort. Immobel zette een omzet van EUR 68 miljoen neer (in de tweede helft van 2019), voornamelijk uit de residentiële verkoop die momenteel onder druk staat omdat de vergunning van nieuwe projecten vertraagt in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2020.

Voorts verwierf het drie kantoorprojecten, Saint-Antoine (5.300 m²), Rueil Malmaison (28.000 m²) en Montrouge (8.700 m²). De vergunningsaanvraag voor Montrouge werd reeds ingediend.

Polen

In Polen voltooide Immobel de bouwwerken voor de eerste fase van Granary Island, dat al voor 100% van tevoren werd verkocht. De voorlopige oplevering van de appartementen is gestart. Voor de volgende fasen van Granary Island (41.700 m²) werd een aanvraag voor een bouwvergunning ingediend.

Immobel Polen ging verder met de bouw van Central Point, een kantoorproject en vlaggenschip in Warschau. Het project zal uiteindelijk 19.000 m² vloeroppervlakte beslaan, waarvan 18.000 m² kantoorruimte en 1.100 m² winkelruimte.

Duitsland

In Duitsland verwierf Immobel zijn eerste project (Eden) in het centrum van Frankfurt, tussen de centrale zakenwijk, het station en het evenementencentrum. De bouw van het project ging in oktober 2019 van start. De commercialisering werd met succes gelanceerd. 21% van het project is reeds verkocht en de omzet voor 2019 bedraagt EUR 17,1 miljoen.

In oktober 2019 werd Michael Henn CEO van Immobel Duitsland.

Spanje

In Spanje boekte Immobels vrijetijdproject (65.000 m²) aan de kust van Marbella flink wat vooruitgang. Het bedrijf sloot een overeenkomst met hotelgroep Four Seasons en bereikte de eindfase van de algemene vergunningsprocedure.

[Klik hier](#) voor meer informatie over de projecten.

C) EEN STERK TEAM, KLAAR VOOR GROEI

Vandaag bevindt Immobel zich middenin een boeiende periode van ontwikkeling en groei: het bedrijf blijft zijn solide positie in volwassen markten verstevigen door unieke expertise op het vlak van grote stedelijke projectontwikkeling. Tegelijkertijd startte Immobel met veel ambitie activiteiten in andere landen waar het bedrijf eerder een positie heeft van *challenger*. Dit vereist flexibiliteit en sterk teamwerk.

Daartoe heeft Immobel in 2019 belangrijke stappen gezet om zijn managementstructuur af te stemmen op zijn ambitieuze groeipad en interne controlemechanismen. Het bedrijf breidde zijn directiecomité uit met sterke profielen: Fabien Acerbis – CEO Immobel Frankrijk (voormalig Algemeen Directeur bij Bouygues Immobilier), Johan Bohets – General Counsel / Chief Legal Officer (voormalig Chief Risk Officer en uitvoerend lid van de Raad van Bestuur van Dexia), Filip Depaz – Chief Operating Officer (voormalig COO en lid van de Raad van Bestuur van NN Insurance Belgium) en Alexis Prevot – Chief Investment Officer (voorheen Senior Portfolio Manager in de afdeling Vastgoed & Infrastructuur van de Abu Dhabi Investment Authority (ADIA). Verder stelde Immobel twee leiders aan voor de Duitse en Spaanse dochterondernemingen, Michael Henn en Javier Reviriego, beiden experts in hun respectievelijke markten.

Marnix Galle, uitvoerend voorzitter van de raad van bestuur, combineert sinds 1 juli 2019 zijn taken als uitvoerend voorzitter met die van CEO van de Groep.

Het personeel van Immobel bestaat voor 50% uit mannen en voor 50% uit vrouwen.

Tot slot kwam Thierry Vanden Hende, voormalig Managing Director van Morgan Stanley Real Estate Fund, het Investment Committee versterken als gespecialiseerd extern lid.

D) ONZE BIJDRAGE AAN EEN DUURZAMERE SAMENLEVING

Immobel is een grote speler in stadsontwikkeling en heeft een belangrijke rol op het vlak van duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid.

De nijpende behoefte aan een duurzame aanpak van onze steden en aan betere levenskwaliteit vereist een systematische integratie van duurzaamheidsaspecten in onze projecten. Immobel engageert zich om initiatieven te zoeken en te implementeren die mensen toelaten om duurzamer te leven en te werken, bijv. door de aanleg van groene en open ruimtes in de stad, door betere mobiliteitsoplossingen, door de optimalisatie van energieverbruik.

Naast initiatieven op het vlak van projectgerelateerde duurzaamheid, schonk Immobel tot 1%⁶ van zijn nettowinst aan organisaties en verenigingen die actief zijn op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale inclusie.

B. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A) KERNINDICATOREN

GECONSOLIDEERDE OMZET PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	174,67	144,99
Groothertogdom-Luxemburg	204,73	174,70
Frankrijk	70,26	68,23
Polen	3,80	3,69
Duitsland	17,17	17,17
Totaal	470,63	408,78

GECONSOLIDEERD VOORRAAD PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	475,56	338,50
Groothertogdom-Luxemburg	152,12	143,60
Frankrijk	117,46	117,14
Polen	56,93	40,10
Duitsland	54,95	54,95
Spanje	3,70	0,29
Totaal	860,72	694,58

⁶ Gemiddelde over 5 jaar

B) GECONSOLIDEERDE REKENINGEN

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2019	31/12/2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	419 547	326 131
Omzet	408 784	313 420
Overige bedrijfsopbrengsten	10 763	12 711
BEDRIJFSKOSTEN	-327 192	-260 953
Kostprijs van de omzet	-291 027	-235 325
Kosten voor commercialisatie	-3 160	-1 193
Administratiekosten	-33 005	-24 435
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	19 618	- 114
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19 618	- 114
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	4 985	5 285
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	4 985	5 285
BEDRIJFSRESULTAAT	116 958	70 349
Renteopbrengsten	3 240	2 099
Rentelasten	-7 524	-5 215
Overige financiële opbrengsten	738	1 095
Overige financiële kosten	-1 782	-2 786
FINANCIEEL RESULTAAT	-5 328	-4 807
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	111 630	65 542
Belastingen	-9 390	-8 629
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	102 240	56 913
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	102 240	56 913
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 196	99
AANDEEL VAN IMMOBEL	102 436	56 814
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	102 240	56 913
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		77
Omrekeningsverschillen		77
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	- 1	45
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	- 1	45
Uitgestelde belastingen		
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	- 1	122
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	102 239	57 035
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 196	99
AANDEEL VAN IMMOBEL	102 435	56 936
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11,66	6,48
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11,66	6,49
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11,65	6,47
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11,65	6,48

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	31/12/2019	31/12/2018
VASTE ACTIVA	213 311	181 670
Immateriële vaste activa	543	427
Goodwill	43 789	
Materiële vaste activa	983	947
Activa opgenomen als gebruiksrecht	6 441	
Vastgoedbeleggingen	81 123	104 290
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	55 899	46 451
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9 492	24 151
Overige financiële vaste activa	4 920	806
Uitgestelde belastingvorderingen	6 374	4 501
Overige vaste activa	3 747	97
VLOTTENDE ACTIVA	1 087 903	784 700
Voorraden	694 580	511 837
Handelsvorderingen	72 516	20 734
Contractactiva	42 228	10 954
Fiscale vorderingen	2 703	921
Overige vlottende activa	41 937	22 562
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	77 743	46 328
Overige financiële vlottende activa	50	478
Geldmiddelen en kasequivalenten	156 146	170 886
TOTAAL ACTIVA	1 301 214	966 370
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2019	31/12/2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	428 162	344 749
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL	426 151	344 633
Kapitaal	97 256	97 256
Ingehouden winsten	328 693	247 174
Reserves	202	203
MINDERHEIDSBELANGEN	2 011	116
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	523 379	332 875
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	633	618
Uitgestelde belastingschulden	15 447	9 681
Financiële schulden	507 008	322 040
Afgeleide financiële instrumenten	291	536
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	349 673	288 746
Voorzieningen	3 882	1 896
Financiële schulden	200 063	193 749
Handelsschulden	59 564	48 470
Contract verplichtingen	5 690	7 259
Fiscale schulden	1 354	5 303
Overige kortlopende verplichtingen	79 120	32 069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 301 214	966 370

C) MAATSCHAPPELIJKE REKENINGEN VAN IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt EUR 15.4 miljoen voor het afgesloten boekjaar. De bedrijfswinst komt vooral voort uit de verkoop van 50 % van Immobel's aandeel in Möbius II aan Fidentia.

Het financieel resultaat komt op EUR -0.1 miljoen, bestaande uit rente kosten op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) gecompenseerd door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen.

Het maatschappelijk boekjaar van Immobel wordt afgesloten met een nettowinst van EUR 15.3 miljoen.

Balans

Het balanstotaal bedraagt EUR 802.6 miljoen en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (EUR 643.4 miljoen), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van Immobel NV (EUR 54.1 miljoen), eigen aandelen (EUR 54.2 miljoen) en geldmiddelen en kasequivalenten (EUR 35.5 miljoen).

Op 31 december 2019 beloopt het eigen vermogen EUR 300.8 miljoen. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden (EUR 275 miljoen) en kortetermijnschulden (EUR 220.9 miljoen).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van EUR 96.4 miljoen.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2019, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020 voor om een bruto dividend van 2.662 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2019, een bedrag dat elk jaar zou moeten toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

- Het marktrisico

Veranderingen in de algemene economische voorwaarden op de markten waar Immobel activa bezit, kunnen een negatief effect hebben op de waarde van haar vastgoedportefeuille, op haar ontwikkelingsstrategie en meteen ook op haar groeivoorzichten.

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

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

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

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

- Het operationeel risico

Immobel zou er niet kunnen in slagen om haar vastgoedprojecten voor een deel of volledig over te dragen.

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

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

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

De strategie in vastgoedontwikkeling van Immobel kan ongeschikt blijken.

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

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

De ontwikkelingsprojecten van Immobel zouden vertraging kunnen oplopen of met andere moeilijkheden kampen.

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

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

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

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

Immobel kan aansprakelijk gesteld worden voor milieufactoren die verband houden met haar portefeuille in vastgoedontwikkeling.

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

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

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

Immobel kan haar belangrijkste bedrijfsleiders en haar kernpersoneel verliezen of er niet in slagen om deskundig personeel aan te werven en te houden.

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

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

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

Het beheer van haar leidinggevende teams, in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Polen, wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Benoemingscomité, als orgaan van de Raad van Bestuur.

Immobel loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële garantieklachten die verband houden met de verhuur, de ontwikkeling en de verkoop van vastgoed.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De financiering van Immobel wordt vooral gewaarborgd op basis van de intrestvoet op korte termijn (gebaseerd op de Euriborrentes voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiften van 2017, 2018 en 2019, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde Immobel een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobil is blootgesteld aan het risico in verband met de opstelling van de financiële informatie

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

II. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN DIE ZICH VOORDEDEN NA DE AFSLUITING VAN HET BOEKJAAR (art. 3:6 §1, 2° en art. 3:32, 2° WVV)

Covid-19 heeft een impact op de activiteiten van het bedrijf in 2020 en de sector als geheel, vooral op de verkoop van woningen, op bouwwerken en op vergunningen, die aanzienlijke vertraging opliepen sinds de regeringen lockdownmaatregelen afkondigden in markten zoals België en Frankrijk. Als buffer tegen deze plotse wijziging van de marktomstandigheden beschikt de vennootschap eind maart 2020 over een kaspositie van meer dan EUR 130 miljoen, beschikbare bedrijfskredietlijnen van EUR 30 miljoen en aanzienlijke marge op de convenanten in haar belangrijkste schuldovereenkomsten. Bovendien rolde de vennootschap een kostenbesparingsprogramma uit om haar vaste kostenstructuur aanzienlijk te reduceren.

De vennootschap is momenteel niet in staat om de omvang en de duur van deze economische terugval in te schatten, maar het is zeer waarschijnlijk dat de opgelegde lockdownmaatregelen en de economische vertraging een negatieve impact zullen hebben op de resultaten van de onderneming.

III. OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVLOEDEN (art. 3:6 §1, 3° en 3:32, 3° WVV)

Belangrijke inschattingen & ramingen

We verwijzen naar de nota over Covid-19 onder de rubriek "Gebeurtenissen na balansdatum". De uitbraak van Covid-19 wordt behandeld als een gebeurtenis na de balansdatum die niet leidt tot een aanpassing van deze jaarrekening. Bijgevolg houden de belangrijkste inschattingen en ramingen bij het opstellen van de jaarrekening geen rekening met de economische terugval als gevolg van Covid-19.

Continuïteitsbeginsel

Rekening houdend met de impact van Covid-19 op de economische omstandigheden en op de huidige financiële prestaties van de vennootschap, heeft de raad van bestuur op 17 april 2020 het continuïteitsbeginsel van de vennootschap opnieuw beoordeeld op basis van een door de vennootschap uitgevoerde stresstest.

Covid-19 heeft een impact op de activiteiten van het bedrijf in 2020 en de sector als geheel, vooral op de verkoop van woningen, op bouwwerken en op vergunningen, die aanzienlijke vertraging opliepen sinds de regeringen lockdownmaatregelen afkondigden in markten zoals België en Frankrijk. Als buffer tegen deze plotse wijziging van de marktomstandigheden beschikt de vennootschap eind maart 2020 over een kaspositie van meer dan EUR 130 miljoen, beschikbare bedrijfskredietlijnen van EUR 30 miljoen en aanzienlijke marge in haar belangrijkste schuldovereenkomsten. Bovendien rolde de vennootschap een kostenbesparingsprogramma uit om haar vaste kostenstructuur aanzienlijk te reduceren.

Hoewel de vennootschap momenteel geen problemen ondervindt bij het afsluiten van nieuwe financieringsfaciliteiten voor projecten, zou volgens deze stresstest het grootste risico voor de vennootschap kunnen bestaan uit de beschikbaarheid van nieuwe (of de verlenging van) financieringsfaciliteiten voor de financiering van haar lopende activiteiten. In een dergelijk ongunstig scenario zou de vennootschap echter nog steeds in staat zijn om haar kasuitstroom te beheersen door de lancering of ontwikkeling van nieuwe projecten te vertragen en als zodanig het continuïteitsbeginsel over de komende 12 maanden veilig te stellen.

Op basis van beschikbare en toegezegde kredietlijnen en beschikbare geldmiddelen en rekening houdend met de stresstest is de raad van bestuur van mening dat de vennootschap in staat is om het continuïteitsbeginsel te handhaven.

IV. ACTIVITEITEN INZAKE ONDERZOEK EN ONTWIKKELING (art. 3:6 §1, 4° en art. 3:32, 4° WVV)

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

V. GEBRUIK VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN (art. 3:6 §1, 8° en art. 3:32, 5° WVV)

De raad van bestuur bevestigt dat Immobil financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt 0,3 MEUR op 31 december 2019.

VI. VERANTWOORDING VAN DE ONAFHANKELIJKHEID EN DESKUNDIGHEID VAN TEN MINSTE ÉÉN LID VAN HET AUDIT- & FINANCIËEL COMITÉ (art. 3:6 §1, 9° en art. 3:32, 6° WVV)

Mevrouw Astrid DE LATHAUWER⁷ en Mevrouw Karin KOKS - van der SLUIJS alsook de heer Pierre NOTHOMB⁸ en de heer Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁹, die bestuurder zijn sedert respectievelijk 26 augustus 2015, 17 november 2016, 25 september 2015 en 1 januari 2019, voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 7:87 WVV en in bepaling 3.5 van de Code 2020, en zetelen in de raad van bestuur en het audit & financieel comité van Immobel als onafhankelijke bestuurders. Ze zijn houder van een universitair diploma, bekleden functies als bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

VII. AANVULLENDE INFORMATIE

Voor zover nodig, herinnert de raad van bestuur eraan dat :

- Immobel geen bijkantoren heeft opgericht (art. 3:6 §1, 5° WVV); en
- gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 3:6 §1, 6° WVV).

Wat betreft de in te voeren informatie krachtens art. 3:6 §1, 7° van het WVV, meldt de raad van bestuur:

- dat tijdens het afgelopen boekjaar de raad van bestuur van de Vennootschap niet heeft beslist om het kapitaal van Immobel te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 7:203 WVV);
- dat noch Immobel, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch enig ander persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van Immobel of een rechtstreekse dochtervennootschap aandelen van Immobel heeft verworven of verkocht (art. 7:220 WVV), met uitzondering van de aan- en verkopen van eigen aandelen in uitvoering van het liquiditeitscontract met Kepler Cheuvreux, in voege tot 27 maart 2019.

VIII. TOEPASSING VAN DE PROCEDURES INZAKE BELANGENCONFLICTEN / "ZAKENKANSEN"

De raad van bestuur meldt dat gedurende het voorbije boekjaar de procedure voor belangenconflicten voorschreven door het vroegere artikel 523 W. Venn (huidige artikel 7:96 WVV) éénmaal werd toegepast. De procedures voorschreven door artikel 524 W. Venn. (huidige artikel 7:97 WVV) alsook deze inzake "Zakenkansen" dienden niet te worden geïmplementeerd.

De raad van bestuur herinnert eraan dat hij de procedure voor belangenconflicten heeft toegepast m.b.t. de volgende besluiten:

- enerzijds de ondertekening van een "overeenkomst ter beëindiging van de bezoldiging" ("*End-remuneration agreement*") met de CEO, dhr. Alexander Hodac, vaste vertegenwoordiger van AHO Consulting bvba; en
- anderzijds diens gevolg, de herziening van de bezoldiging van de Uitvoerend Voorzitter, dhr. Marnix Galle, vaste vertegenwoordiger van A³ Management bvba, een vennootschap verbonden met de referentieaandeelhouder van Immobel, en meer bepaald, ingevolge de beslissing van het benoemingscomité om aan deze laatste voor te stellen zijn functies te combineren met die van CEO van de Groep vanaf 1 juli 2019, na het vertrek van dhr. Hodac (zie resoluties hieronder).

Uittreksel uit het proces-verbaal van de vergadering van de raad van bestuur van 22 mei 2019

(...)

"Punt 9.b CEO – Einde overeenkomst

Vóór de aanvang van de beraadslaging heeft Alexander Hodac verklaard dat hij een potentieel belangenconflict heeft, zoals gedefinieerd in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (artikel 7:96 van het Nieuwe Wetboek van Vennootschappen) met betrekking tot de Agenda.

*Dit potentiële belangenconflict is te wijten aan het feit dat AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, als huidige CEO, de begunstigde is van de overeenkomst ter beëindiging van de bezoldiging ("*end-remuneration agreement*") die ter beslissing wordt voorgelegd aan de raad van bestuur.*

Overeenkomstig artikel 523 wordt de commissaris van de vennootschap op de hoogte gebracht van het bestaan van het belangenconflict.

Alexander Hodac heeft de vergadering verlaten. Hij heeft niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de besluitvorming.

Besluit: Op aanbeveling van het bezoldigingscomité hebben de bestuurders de beslissing om de overeenkomst met de vennootschap vertegenwoordigd door de CEO te beëindigen, zoals ondertekend door de uitvoerende voorzitter van de raad en de voorzitter van het bezoldigingscomité, goedgekeurd en bekrachtigd.

(...)

⁷ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ADL CommV.

⁸ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ARFIN SRL.

⁹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van LSIM SA.

Punt 9.e Nieuwe CEO – Voorstel van bezoldiging.

Vóór de aanvang van de beraadslaging heeft A3 Management bvba, vertegenwoordigd door Marnix Galle, verklaard een potentieel belangenconflict te hebben, zoals bepaald in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen (artikel 7:96 van het Nieuwe Wetboek van Vennootschappen), met betrekking tot de Agenda.

Dit potentiële belangenconflict vloeit voort uit het feit dat A3 Management bvba, vertegenwoordigd door Marnix Galle, in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder van de Vennootschap, zal worden aangewezen om de taken van Alexander Hodac uit te oefenen en CEO te worden, en de vergoeding zal ontvangen welke wordt voorgelegd aan de beslissing van de raad van bestuur.

Overeenkomstig artikel 523 wordt de commissaris van de vennootschap op de hoogte gebracht van het bestaan van het belangenconflict. Marnix Galle en Alexander Hodac hebben de vergadering verlaten. Zij hebben niet deelgenomen aan de beraadslagingen noch aan de besluitvorming.

De voorzitter van het bezoldigingscomité heeft verklaard Russel Reynolds te hebben gevraagd een studie uit te voeren voor de CEO van Immobel, gericht op beursgenoteerde bedrijven die publieke gegevens hebben over de vergoeding van CEO's, het beheer en de ontwikkeling van vastgoedactiva, familiebedrijven en een vergelijkbare geografische aanwezigheid (Belux, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje). De benchmark omvatte onder meer basissalaris, bonussen en aandelen.

De bestuurders bespraken de aanbeveling voor de nieuwe CEO, Marnix Galle, zonder LTI-component, aangezien hij een referentieaandeelhouder is, alsook het voorstel dat indien een externe CEO zou worden aangetrokken, hetzelfde niveau van totale bezoldiging een aandelencomponent zou moeten omvatten.

Besluit: Op aanbeveling van het bezoldigingscomité heeft de raad van bestuur besloten om Marnix Galle, uitvoerend voorzitter van de raad, tevens CEO vanaf 1 juli 2019, op jaarbasis, een totale vergoeding van EUR 960.000 in specien toe te kennen (op voorwaarde dat 100% van de variabele vergoeding wordt bereikt), bestaande uit :

- een basisvergoeding van EUR 640.000; en
- een variabele vergoeding van 320.000 EUR (d.w.z. 50% van de basisvergoeding - doelbonus indien de doelstellingen voor 100% worden bereikt, waarbij de berekenings- en betalingsprincipes dezelfde zijn als de geldende, zonder tijdslimiet) gekoppeld aan de prestatiecriteria die door de Raad van Bestuur worden vastgesteld.

Besluit: In het licht van bovenstaande besluiten heeft de raad van bestuur een mandaat verleend aan :

- het benoemingscomité en het bezoldigingscomité om een wijziging van de huidige managementovereenkomst voor te bereiden met de uitvoerend voorzitter, die optreedt als CEO,
- ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer, en Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de wijziging van de managementovereenkomst met de uitvoerend voorzitter, die optreedt als CEO, te finaliseren en te ondertekenen, met ingang van 1 juli 2019;
- ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer, en Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om indien nodig, de bijgewerkte KPI-brief ("Upgdated KPI letter") te wijzigen, te finaliseren en te verzenden naar de uitvoerende voorzitter van de raad, die optreedt als CEO.

Marnix Galle en Alexander Hodac hebben de vergadering vervoegd.

(...)

IX. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (art. 3:6 §2 WVV), DIE HET BEZOLDIGINGSVERSLAG BEVAT (art. 3:6 §3 WVV) EVENALS DE BESCHRIJVINGEN VAN DE SYSTEMEN VOOR INTERNE CONTROLE EN HET RISICOBEEHER (art. 3:32, 7° WVV)

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

X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

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

- 1° het kapitaal bedraagt 97.356.533,86 EUR, vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de statuten).
- 2° de raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 EUR (art. 13 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is in geval van een openbaar overnamebod door artikel 7:202 WvV - de raad van bestuur is bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 14 van de Statuten);
- 3° met betrekking tot de benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur, bepalen de statuten dat de raad van bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de algemene vergadering op voorstel van het benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;
- 4° voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

XI. BESTUUR & CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

A. RAAD VAN BESTUUR

Voor zover als nodig, worden de aandeelhouders eraan herinnerd dat de vennootschap AHO CONSULTING BV¹⁰ ontslag heeft genomen van haar functies als bestuurder en CEO van de Groep met ingang van 1 juli 2019, conform de verbintenis om drie jaar na de fusie met Allfin aan te blijven. Diens functies als CEO werden overgenomen door de uitvoerend voorzitter van de raad, A³MANAGEMENT BV¹¹, dewelke deze functie met deze van CEO combineert sedert 1 juli 2019.

Er zal u worden voorgesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 28 mei aanstaande om de vennootschap PIERRE NOTHOMB SRL¹² definitief aan te stellen, teneinde het mandaat te beëindigen van de vennootschap ARFIN SRL¹³, tot aan de gewone algemene vergadering te houden in 2024.

Anderzijds, zal u zich tijdens dezelfde algemene vergadering dienen uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschappen ADL CommV¹⁴ en LSIM SA¹⁵ alsook van Mw Karin KOKS-van der SLUIJS, voor een periode van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in 2024.

Gezien de onafhankelijkheidscriteria opgenomen in artikel 7:87 WvV en in bepaling 3.5 van de Code 2020, zal u ook worden voorgesteld om:

- Mevrouw Karin KOKS-van der SLUIJS te bevestigen in haar hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder, welke voldoet aan het geheel der onafhankelijkheidscriteria opgenomen door vermelde bepalingen;
- de vennootschap ADL CommV¹⁶ te bevestigen in haar hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder, welke voldoet aan het geheel der onafhankelijkheidscriteria opgenomen door vermelde bepalingen;
- de vennootschap LSIM NV¹⁷ te bevestigen in haar hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder, welke voldoet aan het geheel der onafhankelijkheidscriteria opgenomen door vermelde bepalingen; en
- de vennootschap PIERRE NOTHOMB SRL¹⁸, vertegenwoordigd door dhr. Pierre NOTHOMB, te bevestigen in haar hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder, welke voldoet aan het geheel der onafhankelijkheidscriteria opgenomen door vermelde bepalingen.

¹⁰ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger,, dhr. Alexander HODAC.

¹¹ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger,, dhr. Marnix GALLE.

¹² Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Pierre NOTHOMB.

¹³ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Pierre NOTHOMB.

¹⁴ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, Mw. Astrid DE LATHAUWER.

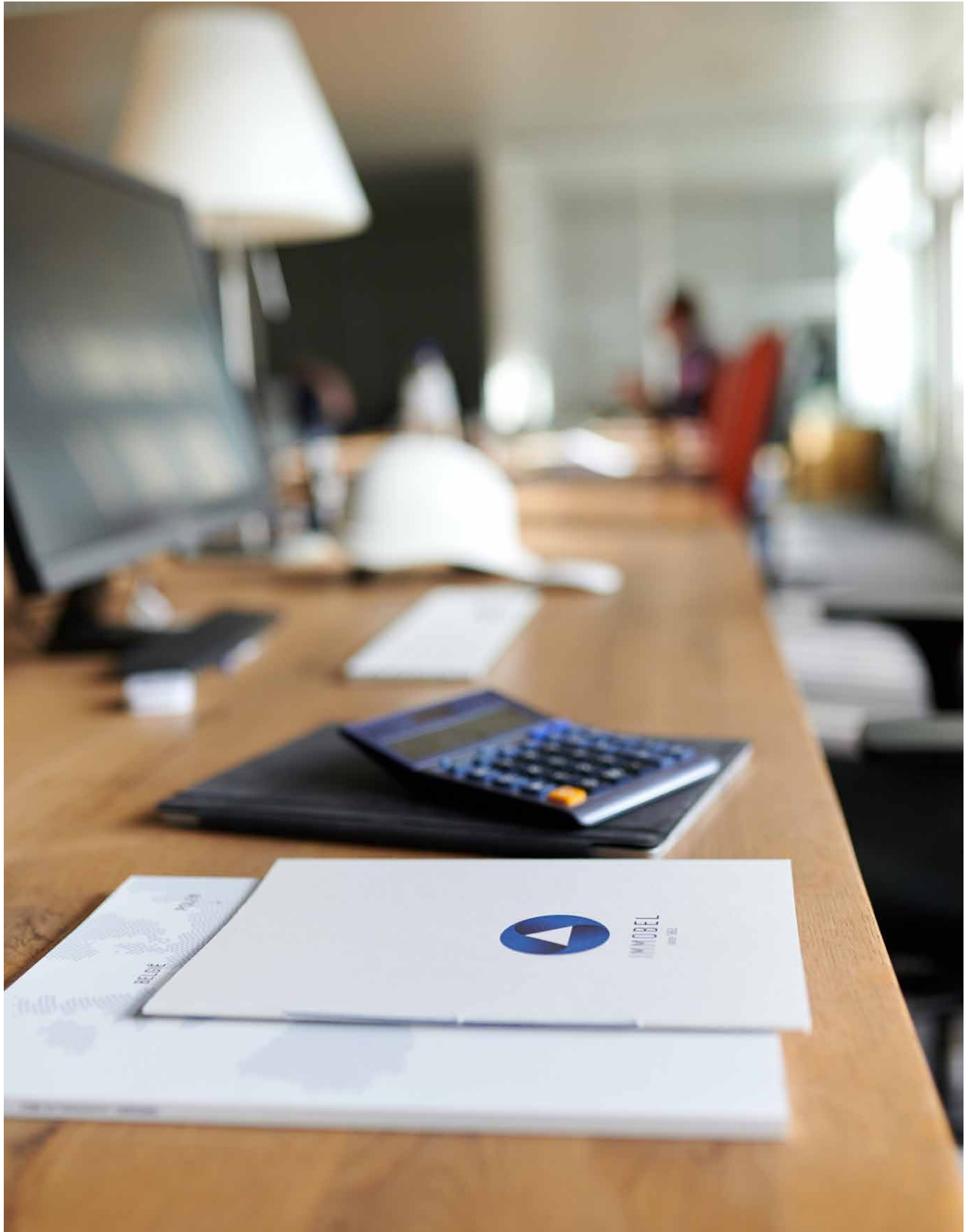
¹⁵ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

¹⁶ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, Mw. Astrid de LATHAUWER.

¹⁷ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

¹⁸ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Pierre NOTHOMB.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



Immobel sluit zich aan bij de principes van de Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 gepubliceerd werd (hierna Code 2009 genoemd)¹, met dien verstande dat de nieuwe Corporate Governance Code² voor de eerste maal toepassing zal vinden, voor wat Immobel betreft, op het boekjaar aangevangen op 1 januari 2020.

Immobel meent dat haar Corporate Governance Charter en ook haar huidige Corporate Governance Verklaring, zowel de geest als de letter van de Code 2009 weerspiegelen.

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

Inzake diversiteitsbeleid, wenst de Raad van Bestuur van Immobel te benadrukken dat het aan de criteria beantwoordt van minstens één derde van de Leden van een ander geslacht. Meer informatie in verband met diversiteit is opgenomen onder het punt: III. Reglementeringen en Procedures (cfr. infra).

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

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

² Zoals gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad* van 17 mei 2019.

I. BESLISSINGSORGANEN (PER 10 MAART 2020)

A. DE RAAD VAN BESTUUR

A) SAMENSTELLING

Naam <i>Functie</i>	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres	Bestuursmandaten in andere genoteerde vennootschappen
Marnix GALLE ³ <i>Uitvoerende Voorzitter</i>	25/09/2014	GAV 2022	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Astrid DE LATHAUWER ⁴ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	26/08/2015	GAV 2020	c/o Ontex BV – Aalst Office Korte Keppestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt – Etablissements Fr. Colruyt NV, genoteerd op Euronext Brussel
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ⁵ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	01/01/2019	GAV 2020	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Marnixlaan 24, 1000 Brussel	Nihil
Karin KOKS - van der SLUIJS <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	17/11/2016	GAV 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., genoteerd op Euronext Amsterdam
Pierre NOTHOMB ⁶ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	25/09/2015	GAV 2023	c/o Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel	Nihil
Michèle SIOEN ⁷ <i>Bestuurder</i>	20/12/2018	GAV 2021	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardoorie	Sioen Industries NV, D'leteren SA/ NV en Sofina NV, allen genoteerd op Euronext Brussel
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁸ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	28/09/2016	GAV 2022	c/o Lunch Garden SA/NV Olympiadenlaan 2, 1140 Brussel	Nihil

³ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Marnix GALLE als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management BV.

⁴ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Astrid DE LATHAUWER als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ADL CommV.

⁵ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap LSIM NV.

⁶ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Pierre NOTHOMB als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ARFIN BV

⁷ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw; Michèle SIOEN als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap M.J.S. Consulting BV.

⁸ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Annick VAN OVERSTRAETEN als vaste vertegenwoordiger van de burgerlijke vennootschap A.V.O. - Management BV.

De "curriculum vitae" kunnen als volgt worden samengevat:

Marnix GALLE, 56 jaar, na zijn studie economie aan de Tulane University in New Orleans, Louisiana, USA, startte Marnix zijn professionele carrière in 1987 bij Cegos België als consultant. In 1989 maakte hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familiale portefeuille). Zijn eigen vennootschap ALLFIN (°2001) werd een van de vooraanstaande vastgoedontwikkelaars in België. ALLFIN Group nam in 2014 een participatie van 29% in Immobel, beursgenoteerd op Euronext sinds 1863. Na de fusie tussen ALLFIN Group en Immobel in 2016 werd hij Uitvoerend Voorzitter. Marnix was Voorzitter van Urban Land Institute Belgium (2015-2018) en is Bestuurder, Lid en Trustee van verschillende toonaangevende Europese en Amerikaanse verenigingen

Astrid DE LATHAUWER, 56 jaar, na studies kunstgeschiedenis te Gent en internationale politiek en diplomatieke wetenschappen aan de KU Leuven, begon ze haar carrière bij Monsanto, eerst op de Marketingafdeling, vervolgens als HR Manager voor Oost-Europa. Ze vervoegde vervolgens AT & T, waar ze gedurende acht jaar diverse functies had in Europa en de Verenigde Staten. In 2000 keerde ze terug naar België en startte ze bij Belgacom waar ze vanaf 2003 Executive Vice-President Human Resources werd voor de Groep. Van januari 2012 tot september 2014, werkte ze bij Acerta als Algemeen Directeur van het filiaal Acerta Consult. Sinds oktober 2014 is ze Group HR Director bij Ontex. Ze is ook Onafhankelijk Bestuurder bij Colruyt Group sinds september 2011.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, 48 jaar, behaalde een MBA aan de University of Chicago, Booth School of Business (USA), een Bachelor in Handelingenieur en een Master in Toegepaste Economie en Bedrijfskunde aan de Louvain School of Management. Tijdens zijn 20 jaar ervaring in financiën en private equity in Europa en de VS, heeft hij in talrijke sectoren geïnvesteerd, waaronder gezondheidszorg, chemische specialiteiten, niche-industrieën, diensten, vrijetijd en media. Sinds 2005 is hij Managing Partner van Ergon Capital Partners, een onderneming voor investeringen van privékapitaal uit het middensegment met EUR 1,0 miljard in beheer. Daarvoor was hij het grootste deel van zijn loopbaan actief op het gebied van investment banking (fusies en overnames) bij Lehman Brothers in New York en Londen, waar hij co-head van het Europese M&A Healthcare team werd. Op dit moment is hij ook Bestuurder van Keesing Media Group, Sausalitos, Opseo, Looping Group, SVT en VPK Packaging Group.

Karin KOKS - van der SLUIJS, 51 jaar, behaalde een bachelordiploma in Commerciële Economie aan de Hogeschool voor Economische Studies in Rotterdam, een master in Bedrijfseconomie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en is Chartered Financial Analyst. Ze heeft meer dan 25 jaar ervaring en bekleedde tal van leidinggevende functies in de vastgoedsector. Tot voor kort leidde ze haar eigen internationale vastgoed- en managementconsultancybedrijf, waar ze in verschillende raden van toezicht voor zowel beursgenoteerde als private-equityvastgoedbedrijven zetelde. Bij Greystar bekleedt ze momenteel de functie van Managing Director, Portfolio Management in Europa. Naast haar job als Bestuurder bij Immobel is ze lid van de raad van toezicht bij NSI, een Nederlands beursgenoteerd bedrijf gericht op de kantoorsector.

Pierre NOTHOMB, 57 jaar, titularis van een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor meer dan 25 jaar geleden bij haar oprichting, en heeft verschillende mandaten als Bestuurder van vennootschappen of verenigingen (o.m. ForSettlement (Fortis), Modulart, Imperbel, DBAssociates, Club van Lotharingen, Domaine du Pont d'Oye) en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Hij is lid van het auditcomité van Sabam, Imperbel en van het netwerk van psychiatrische zorgen Epsilon (La Ramée - Fond'Roy). Alvorens Deminor te vervoegen in 1991, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers), en vervolgens als financieel consultant bij Petercam Securities.

Michèle SIOEN, 55 jaar, titularis van een Master in Economie en voltooide managementprogramma's bij o.m. Vlerick Management School. Zij is CEO van Sioen Industries, een beursgenoteerde Belgische groep gespecialiseerd in de productie van technisch textiel en professionele beschermkleding. Zij was van 2015 tot 2017 Voorzitter van het VBO en is nu Ere-Voorzitter. Naast haar dagelijkse betrokkenheid bij Sioen Industries is ze ook Bestuurder van verschillende beursgenoteerde Belgische bedrijven, waaronder D'leteren en Sofina, maar ook van verenigingen zoals Fedustria en Guberna. Ten slotte is ze nauw betrokken bij Kunst en Cultuur via haar voorzitterschap van KANAL en als lid van de Raad van Bestuur van de Muziekkapel Koningin Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN, 54 jaar, titularis van een diploma in de Economische Wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een Master in Management (IAG-UCL - 1992). Zij begon haar carrière in 1987 bij Philips als projectleider binnen de HR-afdeling. In de periode 1991 tot 1999 was ze werkzaam in de detailhandel, met name in de textielsector (New-D, Mayerline). Vervolgens werkte ze als Commercieel & Marketing Directeur bij Confiserie Leonidas (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was zij Operationeel Directeur van Quick Restaurants Belux NV. Momenteel is zij CEO en Bestuurder van Lunch Garden Group (sinds 2010), onafhankelijk Bestuurder van QSR Belgium NV/SA en onafhankelijk bestuurslid van Euro Shoe Group NV.

B) ACTIVITEITENVERSLAG

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in september en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2019 vergaderde de Raad zes keer.

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

B. DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

A) HET AUDIT- & FINANCIEEL COMITÉ

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

- monitoring van de wettelijke controle van de jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening, inclusief opvolging van de vragen en aanbevelingen geformuleerd door de Externe Auditor;
- monitoring van het financiële verslaggevingsproces;
- monitoring van de doeltreffendheid van de systemen voor interne controle en risicobeheer van de Vennootschap;
- indien er een interne audit bestaat, monitoring van de interne audit en van zijn doeltreffendheid; en
- beoordeling en monitoring van de onafhankelijkheid van de Externe Auditor waarbij met name wordt gelet op de verlening van bijkomende diensten aan de Vennootschap (artikel 526bis van het Wetboek van Vennootschappen; nieuw artikel 7:99 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen).

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

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

SAMENSTELLING:

Pierre NOTHOMB, Voorzitter,
Karin KOKS - van der SLUIJS, en
Michèle SIOEN, Leden.

In 2019, vergaderde het Audit- & Financieel Comité vier keer, op verzoek van haar Voorzitter.

B) HET BEZOLDIGINGSCOMITÉ

Het Bezoldigingscomité heeft als opdracht:

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

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

Een niet-uitvoerende Bestuurder zit het Bezoldigingscomité voor.

SAMENSTELLING:

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

In 2019, vergaderde het Bezoldigingscomité vijf keer, op verzoek van haar Voorzitster.

C) HET BENOEMINGSCOMITÉ

De opdracht van het Benoemingscomité bestaat uit:

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

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

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

SAMENSTELLING:

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

In 2019, vergaderde het Benoemingscomité vijf keer, op verzoek van haar Voorzitter.

D) HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het Investeringscomité is belast met:

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

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

Verder heeft de Raad van Bestuur het Investeringscomité de bevoegdheid gedelegeerd om beslissingen te nemen inzake alle verwervingen, alle ontwikkelingen, de syndikatie en desinvestering van activa, alsook deze goed te keuren, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een geschatte totale investeringskost van 200 MEUR per actief (inclusief de aankoopprijs en de totale ontwikkelingskosten zoals bouwkosten, financieringskosten en honoraria verschuldigd aan derden). De Voorzitter van het Investeringscomité zal de Raad van Bestuur informeren over de investeringsbeslissingen op deze wijze genomen tijdens de volgende vergadering van de Raad van Bestuur.

De Voorzitter van het Uitvoerend Comité zal de Raad van Bestuur informeren over de investeringsbeslissingen op deze wijze genomen tijdens de volgende vergadering van de Raad van Bestuur.

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

SAMENSTELLING:

Marnix GALLE, Voorzitter⁹,
Alexis PREVOT¹⁰, Chief Investment Officer¹¹,
Karin KOKS – van der SLUIJS ,
Thierry VANDEN HENDE¹², en
Piet VERCRUYSSSE, Leden.

In 2019, vergaderde het Investeringscomité negen keer, op verzoek van haar Voorzitter.

C. HET UITVOEREND COMITÉ

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

- het onderzoek, de bepaling en de voorbereiding, onder leiding van de Uitvoerende Voorzitter, van de strategische voorstellen en opties die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van de Vennootschap. Deze verantwoordelijkheid omvat voornamelijk (i) de strategische planning waaronder inbegrepen een analyse van de strategieën, de activiteitenplannen en de budgetten die de departementen van de Vennootschap voorleggen; en (ii) de opmaak van het plan en de budgetten van de Vennootschap om ze voor te stellen aan, te doen bespreken en goedkeuren door de Raad van Bestuur;
- de controle van de ontwikkelingen van de Vennootschap, door de naleving van de haalbaarheid, van de termijnen en van de kwaliteit van de projecten na te gaan, waarbij wordt gelet op de handhaving of de verbetering van de kwaliteitsnormen van de Groep;
- het voorleggen van de financiële staten aan de Raad van Bestuur, in overeenstemming met de toepasselijke boekhoudkundige normen en het beleid van de Vennootschap;
- de voorbereiding van de openbaarmaking van de jaarrekening en andere materiële financiële en niet-financiële informatie van de onderneming;
- het voorstellen van de financiële strategie aan de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de prestaties van de departementen van de Vennootschap in overeenstemming met hun strategische doelstellingen, plannen en budgetten; en
- het uitwerken en uitvoeren van de beleidslijnen van de Vennootschap waarvan de Uitvoerende Voorzitter van mening is dat ze tot de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité behoren;
- binnen het mandaat toegekend door de Raad van Bestuur, de goedkeuring van alle verwervingen, alle ontwikkelingen, de syndikatie en desinvestering van activa, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndikeerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin (cfr. Supra).

⁹ Sedert 1 juli 2019 ter vervanging van dhr Alexander HODAC.

¹⁰ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Alexis PREVOT als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AP2L BV.

¹¹ Sedert 1 september 2019.

¹² Sedert 1 juli 2019.

SAMENSTELLING (per 1 januari 2020):

Marnix GALLE, Voorzitter¹³,
Johan BOHETS¹⁴, General Counsel¹⁵,
Karel BREDA¹⁶, Chief Financial Officer,
Filip DEPAZ¹⁷, Chief Operating Officer¹⁸,
Alexis PREVOT, Chief Investment Officer¹⁹,
Adel YAHIA²⁰, Chief Development Officer,
Fabien ACERBIS, CEO Immobil France, en
Olivier BASTIN, CEO Immobil Luxembourg, Leden.

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

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

Johan BOHETS, 48 jaar, begon zijn carrière als transactioneel en financieel advocaat bij Allen & Overy. Hij maakte de overstap naar het Europees Investeringsfonds in 2005. Van 2006 tot eind 2018 werkte hij bij Dexia Group, waar hij aan de slag ging als hoofd van de juridische afdeling fusies en overnames en vanaf 2009 als gedeputeerd secretaris-generaal van de Groep. In 2012 werd hij benoemd tot general counsel en secretaris-generaal van de groep en lid van het directiecomité. In 2016 werd hij aangesteld tot Chief Risk Officer en uitvoerend lid van de raad van bestuur. Johan heeft een masterdiploma in de rechten, een diploma Corporate Finance van de KU Leuven, een masterdiploma in het financieelwezen van de Solvay Business School en is een alumni van Insead's Advanced Management Programme.

Karel BREDA, 45 jaar, na zijn studies Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en het behalen van een MBA aan de University of Chicago, Booth School of Business, begon Karel zijn professionele loopbaan in 1999 met het ontwikkelen van een aantal internet start-ups in Europa. In 2002 vervoegde hij GDF Suez (nu Engie) waar hij verschillende leidinggevende posities bekleedde in M&A en Project Finance in Europa, Zuid Azië, het Midden-Oosten en Afrika. In 2011 promoveerde hij tot Chief Financial Officer voor de regio Zuid-Azië, Midden-Oosten en Afrika gebaseerd in Dubai en in 2014 voor Engie E&P in Nederland. Voordat hij op 1 augustus 2018 startte bij Immobil, was Karel Managing Director Midden-Oosten, Zuid- en Centraal-Azië en Turkije voor Engie Solar gebaseerd in Dubai en India.

Filip DEPAZ, 50 jaar, begon zijn professionele carrière bij Citibank en zette die voort bij de financiële afdelingen van het federale ministerie van Ambtenarenzaken en van het Vlaams Gewest. In 1999 vervoegde hij Swiss Life waar hij na enkele jaren Accounting Manager werd op de financiële afdeling. Ondertussen behaalde hij een diploma Financial Accounting (2005) aan de EHSAL Management School en rondde hij het Middle Management Program af aan de Vlerick Business School (2008). In datzelfde jaar ging hij bij de divisie Swiss Life International Employee Benefits in Luxemburg aan de slag als programmamanager. In 2012 keerde hij terug naar België om COO te worden van Delta Lloyd Life waar hij in 2016 CEO werd. Na de overname van Delta Lloyd Life door NN Insurance werd hij benoemd tot Integration Lead en COO van het gefuseerde bedrijf, een functie die hij tot eind mei 2019 waarnam. Op 1 augustus 2019 startte hij bij Immobil. Filip is handelingenieur (KUL).

Alexis PREVOT, 45 jaar, na zijn ingenieursopleiding Urban Engineering aan de École des Ingénieurs de la Ville de Paris (EIVP) begon Alexis zijn carrière als handelingenieur in de Bouygues-groep, waar hij specialiseerde in Design Build, Finance and Operate (DBFO)-regelingen. In 2000 begon hij als senior consultant in de Real Estate and Capital Project Management Practice bij PriceWaterhouseCoopers. Met zijn MBA aan de London Business School in 2006 sloot Alexis zich aan bij het M&A Real Estate-team van Lehman Brothers in Londen en Frankfurt, dat zich via Investment Banking en Capital Markets focuste op grote Europese vastgoedbedrijven. Voordat hij in 2019 bij Immobil aan de slag ging, was Alexis senior portfolio manager in het Europese beleggingsteam van de afdeling Vastgoed en Infrastructuur van Abu Dhabi Investment Authority.

¹³ Sedert 1 juli 2019 ter vervanging van dhr Alexander HODAC.

¹⁴ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr Johan BOHETS als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Moirai Management BV.

¹⁵ Sedert 17 juni 2019.

¹⁶ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr Karel BREDA als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap KB Financial Services BV.

¹⁷ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr Filip DEPAZ als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Filip Depaz Consultancy BV.

¹⁸ Sedert 1 augustus 2019.

¹⁹ Sedert 1 september 2019.

²⁰ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr Adel YAHIA als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult BV.

Adel YAHIA, 41 jaar, begon bij Immobel in december 2017 en is verantwoordelijk voor de afdelingen Development, Technical, Sales en Landbanking. Daarvoor was hij werkzaam bij AG Real Estate als hoofd van het Residentieel departement en co-Head of Development. Tussen 2010 en 2015 was hij bij Matexi verantwoordelijk voor verschillende business units. Hij begon zijn carrière in 2004 als vastgoedontwikkelaar en werkte eveneens in real estate investment banking. Na zijn rechtenstudie aan de KU Leuven en een Master in General Management (PUB) aan de Vlerick Management School, studeerde hij in 2006 af als Master in Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) aan de KU Leuven. In 2014 voltooide hij de opleiding "Executive Program in Real Estate" aan de Solvay Business School (ULB). Sinds 2010 is hij lector aan de KU Leuven en sinds 2015 aan de Solvay Business School.

Fabien ACERBIS, 47 jaar, met een diploma van de Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP), een internationale gerenommeerde school voor de bouw, begon Fabien in 1997 zijn carrière bij Bouygues Construction en ging hij in 1999 voor SCIC werken, een dochteronderneming van de Caisse des Dépôts gespecialiseerd in gedelegeerd projectbeheer. In 2004 begon hij bij Bouygues Immobilier als verantwoordelijke voor serviceflats in Île-de-France, waar hij vervolgens regionaal directeur Île-de-France noord werd en in 2012 regionaal directeur Île-de-France oost. In 2014 werd hij algemeen directeur Dochterondernemingen en Deelnemingen van Bouygues Immobilier in Frankrijk en in 2017 werd hij algemeen directeur Huisvesting van de regio Île-de-France. In het najaar van 2019 startte hij bij Immobel als CEO van Immobel France.

Olivier BASTIN, 49 jaar, begon zijn carrière in de banksector (BACOB, 1994-1995), voordat hij de vastgoedafdeling vervoegde bij Intermarké waar hij bijdroeg tot de uitbreiding van het merk in Wallonië (1995-1996). In 1997 trad hij in dienst van Jones Lang LaSalle, waar hij het departementshoofd werd van de Kantorenafdeling voor België (1997-2005) alvorens Managing Director te worden van de Luxemburgse vestiging van de groep (2005-2011). In 2010 combineerde hij deze functie met die van Head of Capital Markets voor de Belux. Hij verliet Jones Lang LaSalle eind 2011 om ALLFIN Group te vervoegen als CEO van de Luxemburgse entiteit. Sinds 2018 is hij ook verantwoordelijk voor de lancering en uitbreiding van Immobel op de Duitse markt. Olivier heeft een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (ULG, 1988-1992) en een MBA (ULG & Maastricht University, 1993-1994).

D. HET MANAGEMENT TEAM

Het Uitvoerend Comité heeft een team opgericht dat het bijstaat bij de praktische implementatie van de uitvoerende bevoegdheden (het "Management Team"). De oprichting van dit Team werd goedgekeurd door de Raad van Bestuur.

Het Management Team legt verantwoording af voor de uitoefening van zijn bevoegdheden aan het Uitvoerend Comité, en diens rol bestaat in het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook in het dagelijks beheer van de activiteiten. Het voert de beleidslijnen van Immobel uit, die het Uitvoerend Comité acht deel uit te maken van diens bevoegdheden.

Onder leiding van het Uitvoerend Comité,

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

SAMENSTELLING van het Management Team "Belgium" (per 1 januari 2020):

Adel YAHIA, Chief Development Officer, Voorzitter,

Alain DELVAULX, Head of Finance,

Filip DEPAZ, Chief Operating Officer,

Sophie GRULOIS²¹, Head of Legal Services,

Inge HEYVAERT²², HR & Talent Manager,

Thierry LEDOUX²³, Head of Technical Department,

Marnix MELLAERTS²⁴, Head of Sales,

Joëlle MICHA²⁵, Head of Corporate Affairs,

Hans VAN AUDENAERDE²⁶, Head of Acquisitions, Investments & Financial Advisory, en

Lian VERHOEVEN²⁷, Head of Marketing & Communication,

²¹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap SG Management BV.

²² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap HDS Consulting BV.

²³ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap GBALEX BV.

²⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap H&J Trust BV.

²⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap JOMI BV.

²⁶ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AUDIUS BV.

²⁷ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap LV Communications BV.

II. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEBEER

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

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

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

Immobel hanteert een systeem voor het risicobeheer en de interne controle dat intern werd vastgelegd en gebaseerd is op het interne controlemodel "COSO"²⁸.

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

A. INTERNE CONTROLE-OMGEVING

Het element "interne controle-omgeving" steunt op volgende componenten:

A) Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap

Immobel is de grootste beursgenoteerde vastgoedontwikkelaar in België. De Groep, die teruggaat tot 1863, is gespecialiseerd in vernieuwende grootstedelijke projecten die aansluiten bij de levensstijl van de hedendaagse gebruiker. Het bedrijf ontwikkelt gemengd vastgoed met een variatie aan functies: wonen, werken, winkelen en ontspannen. Tenslotte is het ook actief op het gebied van verkavelingen. Met een beurswaarde van meer dan EUR 650 miljoen en een portefeuille van meer dan 1.200.000 m² aan projectontwikkeling in 6 landen (België, Groothertogdom Luxemburg, Polen, Frankrijk, Spanje, Duitsland), bekleedt Immobel een toonaangevende positie in het Europees vastgoedlandschap. De Groep streeft naar duurzaamheid op het vlak van stadsontwikkeling. Verder staat de onderneming een deel van haar winst af voor de ondersteuning van goede doelen op het vlak van gezondheid, cultuur en sociale integratie. Ongeveer 200 mensen werken bij Immobel.

B) Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

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

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

C) Een risicocultuur

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

D) De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit

Immobel beschikt over een Code van Goed Gedrag die de ethische principes en integriteit die van toepassing zijn voor elke Bestuurder, maar ook voor de Leden van het Uitvoerend Comité alsook voor alle medewerkers en externe betrokkenen. Deze Code heeft o.m. betrekking op de aspecten van belangenconflicten, van beroepsgeheim, van corruptie en misbruik van vennootschapsgoederen alsook van relatiegeschenken. Immobel beschikt eveneens over een Verhandelings- en Communicatiereglement, hoofdzakelijk bedoeld, onder andere, om te verzekeren dat de Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden geen misbruik maken van, noch zichzelf verdacht maken, van misbruik van bepaalde prijsgevoelige informatie ("Voorwetenschap" zoals gedefinieerd in het Reglement). Bepaalde verplichtingen worden ook opgelegd aan personen die nauw verbonden met hen zijn (zoals bepaalde verwanten of entiteiten die door hen gecontroleerd worden). Compliance met deze Codes wordt opgevolgd door de Compliance Officer.

Zie ook punt C. "Controlewerkzaamheden", infra.

²⁸ Afkorting van "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

E) Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers: een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen, maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van Immobel te garanderen.
- Immobel heeft een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders en van de Leden van het Uitvoerend Comité ingevoerd die beantwoordt aan de vereisten van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010 en de Code 2009. In 2016, werd er meer in het bijzonder besloten om:
 - de bezoldiging van de Bestuurders te wijzigen (goedgekeurd tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016); deze wijziging betrof enerzijds goedkeuring van het "Performance Share Plan 2017 – 2019" ten voordele van de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer, en anderzijds de herziening van de bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders voor hun functies uitgeoefend vanaf voormelde Buitengewone Algemene Vergadering; en
 - een uniformering van de principes en modaliteiten van de variabele bezoldiging te vestigen in de contracten van de, in België werkzaam zijnde, Leden van het Uitvoerend Comité.
- Tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017, hebben de Aandeelhouders een eventuele uitbreiding van voormeld plan, ten voordele van andere Leden van het Uitvoerend Comité, goedgekeurd. In toepassing van dit plan, en zoals voorzien voor de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer, hebben andere Leden van het Uitvoerend Comité zich, jaarlijks, Performance Shares zien toekennen, onder bepaalde voorwaarden.

B. RISICO-ANALYSE

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

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

C. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

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

- De invoering van een stelselmatige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de controller, de ontwikkelaar, de technisch directeur, de Chief Development Officer, de Head of Technical en de CFO analyseren samen met de Uitvoerende Voorzitter en/of de Chief Executive Officer.
- Het Uitvoerend Comité mag, naar eigen goeddunken, alle beslissingen met betrekking tot de verwerving, de ontwikkeling, de syndikatie en desinvestering van activa goedkeuren, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndiceerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een geschatte totale investeringskost van 70 MEUR per actief (inclusief de aankoopprijs en de totale ontwikkelingskosten, zoals bouwkosten, financieringskosten en honoraria verschuldigd aan derden), zonder voorafgaandelijke toestemming van het Investeringscomité of van de Raad van Bestuur. Verder mag het Investeringscomité, naar eigen goeddunken, het Uitvoerend Comité volmacht verlenen om alle beslissingen met betrekking tot de verwerving, de ontwikkeling, de syndikatie en desinvestering van activa goed te keuren, of in geval van activa ontwikkeld in partnerschap of gesyndiceerd met een derde partij, pro rata het aandeel van de Vennootschap daarin, beperkt tot een geschatte totale investeringskost van 200 MEUR per actief (inclusief de aankoopprijs en de totale ontwikkelingskosten zoals bouwkosten, financieringskosten en honoraria verschuldigd aan derden), zonder voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget van de projecten vindt trimestrieel plaats door het financieel departement. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt aan de beheersorganen voorgelegd.
- Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de beheersorganen.
- Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

D. INFORMATIE EN COMMUNICATIE

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

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

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

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

E. TOEZICHT EN MONITORING

Het Audit- & Financieel Comité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Gezien de toegenomen omvang en activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, zal het Audit- & Financieel Comité de noodzaak om een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan, in 2020 diepgaander evalueren.

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

III. REGLEMENTERINGEN EN PROCEDURES

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

Gedurende het boekjaar 2019, heeft er zich een transactie voorgedaan tussen Immobel (verbonden vennootschappen inbegrepen) en een Lid van haar Management Team en geen andere transactie tussen Immobel en haar Bestuurders, de Leden van haar Uitvoerend Comité of haar andere Medewerkers.

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

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

Diversiteitsbeleid van toepassing op de Leden van de Raad van Bestuur

Immobel's Corporate Governance Charter stelt dat de samenstelling van haar Raad van Bestuur garant staat voor de besluitvorming in het belang van de onderneming. Daartoe let de Raad van Bestuur op de genderdiversiteit en diversiteit in het algemeen, evenals op de complementariteit van vaardigheden, ervaringen en kennis. De bepalingen van artikel 518bis van het Wetboek van Vennootschappen (nieuw artikel 7:86 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen) met betrekking tot genderdiversiteit worden in dit opzicht gerespecteerd.

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

Ten gevolge het diversiteitsbeleid gedurende het verslagjaar in voege bij Immobel, is de verdeling binnen de samenstelling van de Raad van Bestuur als volgt (per 31 december 2019):

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

Diversiteitsbeleid toegepast aan alle medewerkers, met inbegrip van de Leden van het Uitvoerend Comité en van het Management Team

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

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

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

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

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

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

Naar aanleiding van het diversiteitsbeleid dat Immobel in het verslagjaar heeft doorgevoerd, is de uitsplitsing van de operationele teams van Immobel in de zes landen als volgt (per 31 december 2019):

- Gender mix (Management/ Medewerkers²⁹):
 - o Mannen: 92, als volgt opgesplitst
 - Medewerkers : 74
 - (Senior) Management: 18
 - o Vrouwen: 93, als volgt opgesplitst
 - Medewerkers : 84
 - (Senior) Management: 9
- Generation mix :
 - o < 50: 156
 - o > 50: 29
- Linguistic mix:
 - o Nederlands: 41
 - o Frans: 133
 - o Duits : 2
 - o Pools: 9

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

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

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

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

De Compliance Officer is belast met het toezicht op de naleving van deze regels om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te verminderen. De Compliance Officer houdt lijsten bij van personen die over bevoorrechte informatie beschikken of kunnen beschikken en die toegang hebben tot, of redelijkerwijs niet onbewust kunnen zijn van het bevoorrechte karakter van deze informatie.

Deze regels omvatten onder meer:

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

²⁹ Onder deze noemer houdt men zowel rekening met loontrekkenden als met zelfstandige medewerkers in dienstverband.

- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden ervoor te zorgen dat hun vermogensbeheerders, de personen die beroepsmatig transacties aangaan of verrichten namens hen of elke andere persoon die beroepsmatig transacties aangaat of verricht namens hen, niet verhandelen gedurende de Gesloten Periodes en Verboden Periodes, ook wanneer deze vermogensbeheerders gemachtigde financiële tussenpersonen zijn die handelen volgens een volledig discretionair mandaat van vermogensbeheer.

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

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

D. GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

De Raad van Bestuur van Immobel is van oordeel dat, met uitzondering van die welke in de Toelichting 27 bij de Geconsolideerde Jaarrekening "Belangrijkste voorwaardelijke activa en passiva" worden vermeld, er geen overheids-, juridische of arbitrageprocedure bestaat die redelijkerwijs significante gevolgen kan hebben of in het recente verleden heeft gehad voor de financiële positie of de verhuurbaarheid van de Vennootschap.

IV. INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

A. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van de door Immobel ontvangen transparantiemeldingen, zijn de hiernavolgende aandeelhouders (sedert 4 oktober 2019) de belangrijkste:

Aandeelhouders	Stemrechten	% van het totaal der aandelen ³⁰
A ³ Capital NV (en een verbonden vennootschap) ³¹ met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.880.369	58,82 %
Immobel SA/NV (eigen aandelen) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.212.179 ³²	12,1 %

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

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

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

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

Bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016, werd de Raad van Bestuur gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging werd toegestaan voor een periode van drie jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, en is vervallen sedert 6 december 2019.

³⁰ Op een totaal van 9.997.356 uitgegeven aandelen.

³¹ Vennootschappen gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

³² Hetzij 1.183.145 aandelen op naam en 29.034 gematerialiseerde aandelen.

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

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

De clausules inzake verandering van controle opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2018, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn. (nieuwe artikel 7:151 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen).

V. ANDERE TUSSENKOMENDE PERSONEN

A. COMMISSARIS

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, met het hoofdkantoor in 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. De vaste vergoeding van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren gefactureerd aan Immobel NV voor het nazicht en de herziening van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening bedroegen 132 KEUR (exclusief BTW). Zijn vergoeding voor de herziening van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroeg 281 KEUR (exclusief BTW).

De totale vergoedingen die door de Commissaris en zijn netwerk in 2019 in het kader van zijn functie op het niveau van de Groep bedroegen 448 KEUR (exclusief BTW).

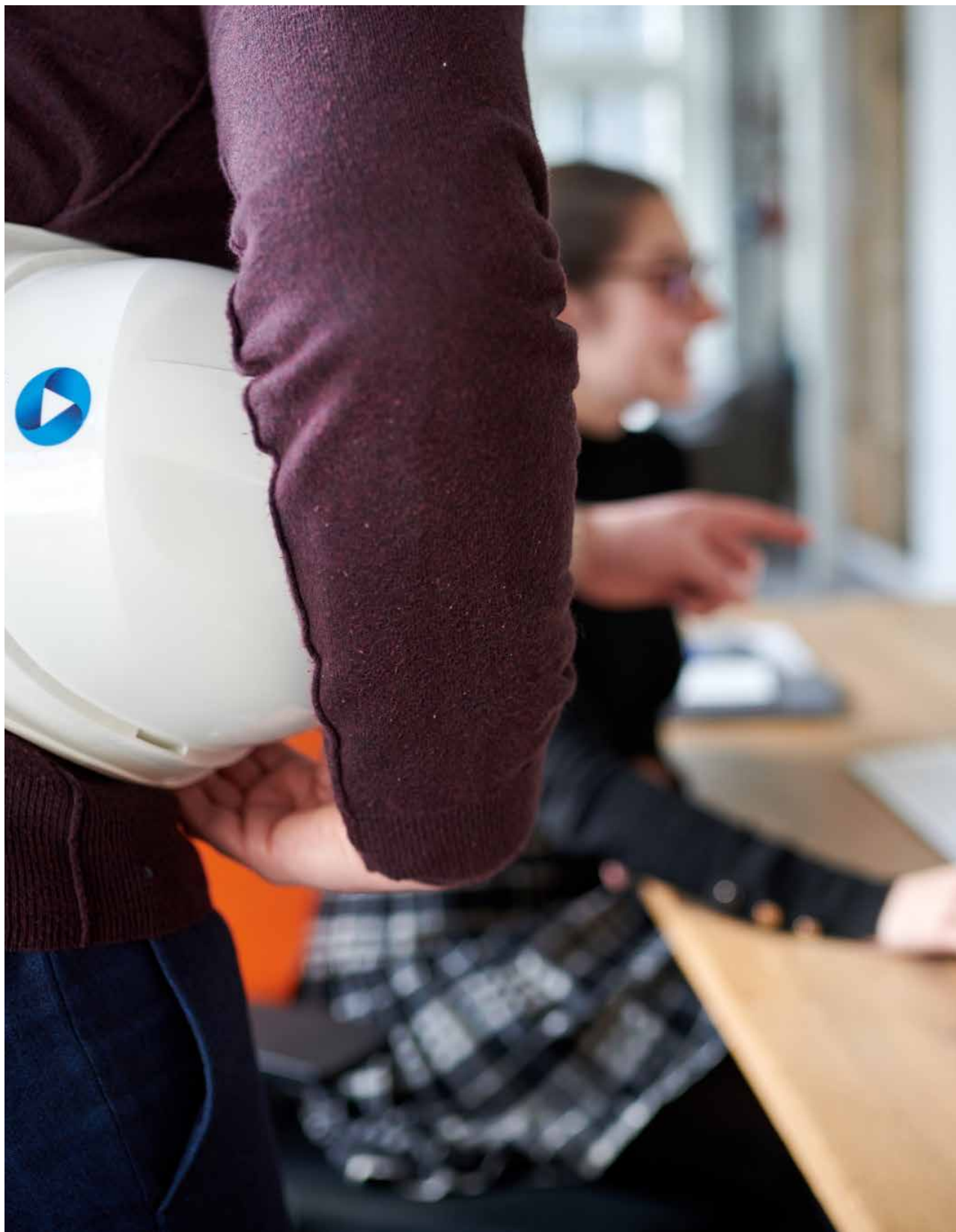
B. HOOFDBETAALAGENT

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

PIERRE NOTHOMB BV
vertegenwoordigd door Pierre Nothomb
Bestuurder

A³ MANAGEMENT BV
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

REMUNERATIE- VERSLAG



I. PROCEDURE IN HET JAAR 2019 TOEGEPAST OM HET BEZOLDIGINGSBELEID UIT TE WERKEN

A. VAN DE BESTUURDERS

In 2019 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de bestuurders voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobelgroup.com).

- Het bezoldigingscomité doet gedetailleerde voorstellen aan de raad van bestuur met betrekking tot de bezoldiging van de bestuurders.
- De algemene vergadering van aandeelhouders bepaalt vervolgens de bezoldiging van de bestuurders op voorstel van de raad van bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de niet-uitvoerende bestuurders worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de gebruiken van de markt. Deze bezoldiging omvat een vaste basisbezoldiging evenals zitpenningen voor de deelname aan de vergaderingen van de raad van bestuur of evenals aan deze van één of meer comités die de raad van bestuur oprichtte of voor elk voorzitterschap van een comité.

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

Geen enkele wijziging werd aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de bestuurders in 2019.

B. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

In 2019 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de leden van het uitvoerend comité voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobelgroup.com).

De raad van bestuur keurt, op aanbeveling van het benoemingscomité, de voorstellen goed voor de aanstelling van de leden van het uitvoerend comité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het bezoldigingscomité.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité van Immobel worden jaarlijks herzien en zijn dusdanig dat gekwalificeerde en deskundige professionelen aangetrokken, behouden en gemotiveerd kunnen worden, rekening houdend met de aard en de draagwijdte van hun individuele verantwoordelijkheden.

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties. De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging aan de leden van het uitvoerend comité behoort toe aan de raad van bestuur (na evaluatie van de prestaties met het oog op de vooropgestelde doelstellingen/prestatielcriteria). Op initiatief van het bezoldigingscomité analyseert de raad van bestuur de competitiviteit van de structuur van de bezoldiging van Immobel.

De bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité is bedoeld om:

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

Er werd geen wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de leden van het uitvoerend comité in 2019. Echter, tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 22 mei 2019 werd besloten, ten gevolge het ontslag van de CEO met ingang van 1 juli 2019, deze niet te vervangen maar het geheel van zijn bevoegdheden toe te kennen aan de uitvoerend voorzitter met ingang van dezelfde datum.

II. INDIVIDUELE BEZOLDIGING EN PROCEDURE TOEGEPAST IN 2019 VOOR DE BEPALING ERVAN

A. VAN DE UITVOEREND VOORZITTER

Het Corporate Governance Charter van Immobel bepaalt dat de raad van bestuur onder zijn leden een voorzitter aanduidt. De raad van bestuur benoemt de voorzitter op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen.

De bezoldiging van de voorzitter van de raad bedraagt 50.000 EUR per jaar (exclusief BTW)¹, voor diens niet-uitvoerende functies, waaronder o.m.:

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

Naast zijn bestuursrol als voorzitter van de raad, is hij, in zijn hoedanigheid als uitvoerend voorzitter, belast met de leiding over en toezicht op het opmaken van de strategie van Vastgoedontwikkeling binnen de krijtlijnen vastgesteld door de raad van bestuur.

Op voorstel van een externe onafhankelijke expert, heeft de raad van bestuur besloten de volgende bezoldigingen toe te kennen aan de voorzitter van de raad van bestuur,

- voor de uitoefening van zijn uitvoerende functies tot 30 juni 2019 in hoedanigheid van uitvoerend voorzitter:
 - een jaarlijkse basisvergoeding van 325.000 EUR (exclusief BTW), maandelijks betaalbaar;
 - een variabele vergoeding "Short Term Incentive": indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100 %, zal de variabele bezoldiging 50 % van de vaste bezoldiging, bedragen (verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80 % - 20 % in 2019); en
 - een "Long Term Incentive": "Performance Share Plan 2017 - 2019" goedgekeurd door de aandeelhouders tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V.).
- voor de uitoefening van het geheel van zijn uitvoerende en niet-uitvoerende functies sedert 1 juli 2019 in hoedanigheid van uitvoerend voorzitter en CEO (ten gevolge het ontslag van Alexander Hodac, vorige CEO):
 - een jaarlijkse basisvergoeding van 640.000 EUR (exclusief BTW), maandelijks betaalbaar; en
 - een variabele vergoeding "Short Term Incentive": indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100 %, zal de variabele bezoldiging 50 % van de vaste bezoldiging, bedragen (verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80 % - 20 % in 2019).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de uitvoerend voorzitter uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatief criterium (80% van de variabele bezoldiging), zoals vastgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur.

Anderzijds zijn de kwalitatieve criteria (20 % van de variabele bezoldiging) (met een gelijke verhouding voor ieder ervan):

- Interne organisatie – met inbegrip van algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar aan alle leden van het uitvoerend comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke zijn geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid;
- Acquisities van nieuwe projecten (op basis van het Business Plan vastgesteld door de raad van bestuur).

Het bezoldigingscomité oordeelt of aan de vooropgestelde prestatiecriteria werd voldaan, en communiceert haar voorstel aan de raad van bestuur. Uiteindelijk zal de gewone algemene vergadering van aandeelhouders zich dienen uit te spreken over het Bezoldigingsverslag, en dit al dan niet goed te keuren.

¹ Met ingang van 1 juli 2019 werd door de uitvoerend voorzitter verzaakt aan zijn bezoldiging voor diens niet-uitvoerende functies.

B. VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER²

Op voorstel van een externe onafhankelijke expert, omvatte de bezoldiging van de CEO tot 30 juni 2019:

- een jaarlijkse basisvergoeding van 325.000 EUR (exclusief BTW), maandelijks betaalbaar;
- een variabele vergoeding "Short Term Incentive": indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100 %: zal de variabele bezoldiging 50 % bedragen van de vaste bezoldiging (verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 80 % - 20 % in 2019);
- een "Long Term Incentive": "Performance Share Plan 2017 - 2019" goedgekeurd door de aandeelhouders tijdens de buitengewone algemene vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V. hierna).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de uitvoerend voorzitter uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatief criterium (80 % van de variabele bezoldiging), zoals vastgesteld en goedgekeurd door de raad van bestuur.

Anderzijds bestaan de kwalitatieve criteria (20 % van de variabele bezoldiging) uit specifieke criteria onder meer verbonden aan de verantwoordelijkheden van bepaalde departementen, en aan Nafilyan & Partners.

Het bezoldigingscomité oordeelt of aan de vooropgestelde prestatiecriteria werd voldaan, en communiceert haar voorstel aan de raad van bestuur. Uiteindelijk zal de gewone algemene vergadering van aandeelhouders zich dienen uit te spreken over het Bezoldigingsverslag, en dit al dan niet goed te keuren.

C. VAN DE NIET UITVOERENDE BESTUURDERS

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

	Bezoldiging & zitpenningen
Raad van Bestuur	Voorzitter = 50.000 EUR (jaarlijks forfait) ³ Bestuurder: <ul style="list-style-type: none">• 14.000 EUR (jaarlijks forfait)• 2.100 EUR/ fysieke vergadering• 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Audit- en Financieel Comité	Voorzitter : <ul style="list-style-type: none">• 3.100 EUR/ fysieke vergadering• 1.050 EUR/ telefonische vergadering Leden : <ul style="list-style-type: none">• 2.100 EUR/fysieke vergadering• 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Investeringscomité	Voorzitter = CEO - Nihil Leden : <ul style="list-style-type: none">• 2.100 EUR/ fysieke vergadering• 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Benoemingscomité	Voorzitter = Nihil Leden : <ul style="list-style-type: none">• 1.050 EUR/ fysieke vergadering• 525 EUR/ telefonische vergadering
Bezoldigingscomité	Voorzitter : <ul style="list-style-type: none">• 1.200 EUR/ fysieke vergadering• 525 EUR/ telefonische vergadering Leden : <ul style="list-style-type: none">• 1.050 EUR/ fysieke vergadering• 525 EUR/ telefonische vergadering

De Vennootschap betaalt de bestuurders hun internationale reis- en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de raad van bestuur en in zijn comités. De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de verantwoordelijkheden te dekken die de leden van de raad van bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen.

D. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité en de kwantitatieve en kwalitatieve criteria van hun variabele bezoldiging worden bepaald door de raad van bestuur, op aanbeveling van het bezoldigingscomité en op voorstel van de uitvoerend voorzitter.

² Gezien de functies van CEO van de Groep sedert 1 juli 2019 worden uitgeoefend door de uitvoerend voorzitter, ten gevolge van het vertrek van dhr. Alexander HODAC.

³ Met ingang van 1 juli 2019 werd door de uitvoerend voorzitter verzaakt aan zijn bezoldiging voor diens niet-uitvoerende functies.

III. BEDRAG VAN DE IN 2019 TOEGEKENDE BEZOLDIGINGEN EN ANDERE RECHTSTREEKSE OF ONRECHTSTREEKSE VOORDELEN, AAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS EN AAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD, IN DE UITOEFENING VAN ZIJN NIET-UITVOERENDE FUNCTIES

De individuele bedragen van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de niet-uitvoerende bestuurders en aan de voorzitter van de raad in de uitoefening van zijn niet-uitvoerende functies, voor het boekjaar 2019, worden vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn, desgevallend, brutobedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	Aanwezigheden					Basisbezoldiging (excl. BTW)
	RvB	AFC	BzC	BnC	IC	
A ³ MANAGEMENT bv ⁴	6	4	5	5	9	25.000
ADL CommV ⁵	5		5	5		34.175
ARFIN srl ⁶	6	4	5	1	1	43.725
A.V.O.-MANAGEMENT bv ⁷	6		5	5	1	35.525
Karin KOKS-van der SLUIJS	6	4			9	46.550
M.J.S. CONSULTING bv ⁸	5	3				29.750
LSIM sa ⁹	5					23.450
Thierry Vanden Hende					3	25.000
Piet Vercruysse					6	26.600
TOTALE BRUTO BEZOLDIGING						289.775

IV. BEZOLDIGING VAN DE UITVOEREND VOORZITTER, VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN VAN DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2019

A. DE PRINCIPES EN HET VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING EN PRESTATIES

De bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité (met inbegrip van de uitvoerend voorzitter en de CEO tot 30 juni 2019, zoals hierboven in detail opgenomen), wordt opgesplitst in een vast deel, een variabel deel STI ("Short Term Incentive") en, voor sommigen van hen, een variabel deel LTI ("Long Term Incentive").

Het variabel deel STI omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen;
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging in functie van de algemene criteria van toepassing op alle leden van het uitvoerend comité. Deze algemene criteria zijn:
 - Gevoel van urgentie en optimaal beheer van de prioriteiten.
 - Naleving van de algemene/interne termijnen ;
 - Eigendom van de projecten;
 - Toegevoegde waarde business partner voor andere afdelingen;
 - People Management/ Teamwork; en
 - Leiderschap.
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de leden van het uitvoerend comité individueel dienen te bereiken tijdens het betrokken boekjaar.

Voor wat betreft het variabel deel LTI, zijn de belangrijkste bepalingen van het Immobiel Performance Share Plan hierna opgenomen: *"Onder dit plan ontvangt de begunstigde een voorwaardelijke toekenning van aandelen ("Prestatieaandelen") die aan het einde van de Prestatieperiode onvoorwaardelijk worden, onder voorbehoud en bij realisatie van de Prestatievoorwaarden.*

⁴ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Marnix GALLE.

⁵ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Astrid DE LATHAUWER.

⁶ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Pierre NOTHOMB.

⁷ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Annick van OVERSTRAETEN.

⁸ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Michèle SIOEN.

⁹ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

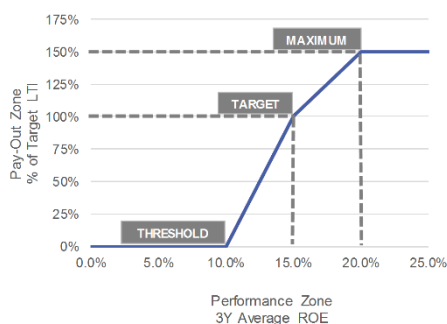
Prestatievoorwaarden

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

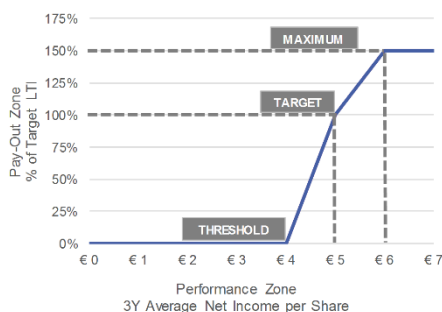
- Gemiddeld rendement op het eigen vermogen (ROE) op het niveau van de Immobel Groep, berekend op 3 jaar
- Gemiddeld nettoresultaat per aandeel op het niveau van de Immobel-groep (exclusief eigen aandelen), berekend op 3 jaar

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

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



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



Prestatieperiode

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

Dividenden

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

Het onvoorwaardelijk worden van

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

Voor de Chief Development Officer (CDO) is er voor 2019 een extra variabele bezoldiging voorzien indien de ROE van de Belgische Business Unit groter is dan 15%. Van deze excess Netto Winst (bovenop de ROE van 15%) wordt 10% uitgekeerd als extra variabele bezoldiging aan de CDO. Van deze extra variabele bezoldiging wordt 5% gereserveerd in aandelen die gedurende 3 jaren na het toekennen van de variabele vergoeding moeten bijgehouden worden. De overige 95% wordt in 1 maal uitgekeerd. Indien de managementdienstenovereenkomst afgesloten tussen de begunstigde en Immobel stopgezet wordt, vervalt het recht op deze aandelen..

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

Zoals door de raad van bestuur besloten, op voorstel van het bezoldigingscomité, bedraagt de verhouding voor sommige leden van het uitvoerend comité, in vergelijking tot de variabele totale bezoldiging, 80 % voor de kwantitatieve aspecten en 20 % voor de kwalitatieve aspecten; voor de andere leden is de verhouding 50 % - 50 %.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2019 en van de gerealiseerde doelstellingen van de leden van het uitvoerend comité tussen 1 januari en 31 december 2019, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de leden van het uitvoerend comité, 39 % van de totale basisbezoldiging voor 2019 (met uitzondering van deze van de uitvoerend voorzitter en van de CEO, zoals hierboven in detail opgenomen).

De variabele bezoldiging van de uitvoerend voorzitter en van andere leden van het uitvoerend comité bedraagt meer dan 25 % van

hun respectieve jaarlijkse bezoldiging. Ingevolge de buitengewone algemene vergadering van 17 november 2016 werd uitdrukkelijk voorzien in artikel 16 van de statuten, dat de Vennootschap kan afwijken van de bepalingen van voormalige artikels 520ter, alinea 1 en 2 en 525 laatste alinea van het Wetboek van Vennootschappen (huidige artikels 7:91 alinea 1 en 2 alsook 7:121 laatste alinea van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) voor ieder persoon die valt binnen het toepassingsgebied van deze bepalingen. Aldus wordt hun variabele vergoeding niet gespreid in de tijd.

Immobel heeft een lange termijn incentive plan ingevoerd voor de uitvoerend voorzitter, (de CEO) en andere leden van het uitvoerend comité (zoals hieronder gedetailleerd).

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

(01.01.2019-30.06.2019)	Uitvoerend voorzitter	CEO ¹⁰	Uitvoerend comité ¹¹
Basisbezoldiging	162.500 ¹²	162.500 ¹³	335.000
Variabele bezoldiging STI ¹⁴	271.050	Nihil	154.000
Uitzonderlijke extra variabele bezoldiging in cash			483.075
Uitzonderlijke extra variabele bezoldiging in aandelen, te converteren aan de eindkoers op dag van de AAV.			25.424
Variabele bezoldiging LTI ¹⁵	803 aandelen	803 aandelen	267 aandelen 777 aandelen
Definitief verworven aandelen gebaseerd op LTIP 2017-2019	2054 aandelen	1954 aandelen	Nihil
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil	Nihil
Uittredingsvergoeding	Nihil	225.000 1.712 aandelen	Nihil
Andere	12.500 ¹⁶	Nihil	40.000 ¹⁷

(01.07.2019-31.12.2019)	Uitvoerend voorzitter & CEO	Uitvoerend comité ¹⁸
Basisbezoldiging	320.000 ¹⁹	828.333
Variabele bezoldiging STI ²⁰	533.760	344.259
Uitzonderlijke extra variabele bezoldiging in cash		483.075
Uitzonderlijke extra variabele bezoldiging in aandelen, te converteren aan de eindkoers op dag van de AAV.		25.424
Variabele bezoldiging LTI ²¹	Nihil ²²	267 aandelen 105.319 ²³
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil
Andere	12.500 ²⁴	90.000 ²⁵

¹⁰ Bedragen betaald aan dhr. Alexander HODAC en/of zijn vennootschap tot 30 juni 2019.

¹¹ Tot 30 juni 2019, bestond het Uitvoerend comité behalve de uitvoerend voorzitter en de CEO, uit de Chief Development Officer en de Chief Financial Officer.

¹² Op basis van een jaarlijkse bezoldiging van EUR 325.000.

¹³ Op basis van een jaarlijkse bezoldiging van EUR 325.000.

¹⁴ Met betrekking tot 2019, maar betaalbaar in 2020.

¹⁵ Met betrekking tot 2019.

¹⁶ Dit bedrag vertegenwoordigt een tegemoetkoming in de kosten van een wagen.

¹⁷ Dit bedrag vertegenwoordigt een jaarlijks gewaarborgde bijkomende bonus.

¹⁸ Zie samenstelling van het uitvoerend comité supra.

¹⁹ Op basis van een jaarlijkse bezoldiging van EUR 640.000.

²⁰ Met betrekking tot 2019, maar betaalbaar in 2020.

²¹ Met betrekking tot 2019.

²² Ingevolge de ondertekening van een nieuwe overeenkomst, wordt er geen variabele bezoldiging LTI meer toegekend sedert 1 juli 2019.

²³ Met betrekking tot 2019, maar de LTI variabele beloning is in twee termijnen te betalen, een in 2021 en de andere in 2022..

²⁴ Dit bedrag vertegenwoordigt een tegemoetkoming in de kosten van een wagen.

²⁵ Dit bedrag vertegenwoordigt een jaarlijks gewaarborgde bijkomende bonus alsook een "signing bonus".

De raad van bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de leden van het uitvoerend comité na de raad van bestuur van maart 2020 dewelke de Jaarrekening per 31 december 2019 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de algemene vergadering van mei 2020. Herinnerd wordt dat de aandeelhouders op datum van 17 november 2016 en van 24 mei 2017 hebben besloten een performance share plan "Performance Share Plan 2017-2019" goed te keuren. Dit plan biedt jaarlijks aan, onder bepaalde voorwaarden, aandelen aan de uitvoerend voorzitter, aan de CEO (ten tijde dat deze in functie was) en aan bepaalde andere leden van het uitvoerend comité. De gratis aan de begunstigden aangeboden Performance Shares zullen definitief verworven worden na afloop van een periode van drie volledige kalenderjaren, onder voorwaarde van het bereiken van de vooropgestelde prestatiedoelen, gebaseerd op het driejaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook het driejaarlijkse gemiddelde netto-inkomen per aandeel (uitgezonderd de eigen aandelen). Deze Performance Shares zijn gewone aandelen en houden dezelfde rechten in als de bestaande aandelen. De objectieven worden jaarlijks vastgesteld door de raad van bestuur, in lijn met de strategie van de Vennootschap.

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

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

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

In toepassing van voormeld plan, vindt er één toekenning van Performance Shares plaats in elk van de jaren 2017 tot en met 2019, en het totale aantal toe te kennen Performance Shares, aan de uitvoerend voorzitter en aan de CEO, zal, per jaar, 25 % als 'target' van de jaarlijkse bezoldiging bedragen, en 10 % of 15 % voor bepaalde andere leden van het uitvoerend comité.

In 2019 werden in totaal 2.140 aandelen toegekend in het kader van het Plan, onder voorwaarde van het bereiken van de prestatiedoelen aan 100 %, als volgt opgesplitst:

Uitvoerend Voorzitter : 803 Performance Shares.

Chief Executive Officer : 803 Performance Shares.

Chief Financial Officer: 534 Performance Shares.

In overeenstemming met artikel 8.1 van het Plan worden de Prestatieaandelen verbeurd verklaard voor de begunstigden van het plan die niet langer in dienst zijn van de Groep en die nog niet werden aangekocht : "*de houder van Prestatieaandelen die zijn beheerscontract met de Vennootschap voortijdig beëindigt of wiens beheerscontract om goede redenen wordt beëindigd vanwege de houder van Prestatieaandelen, verliest zijn Prestatieaandelen die nog niet verworven zijn op de dag van de schriftelijke kennisgeving of de kennisgeving van vertrek of beëindiging*".

De Performance Shares die onder het Plan worden toegekend, worden onvoorwaardelijk aan het einde van de Prestatieperiode, afhankelijk van de realisatie van de Prestatievoorwaarden.

Als toepassing van de bovenvermelde regels, werden de in 2017 gratis aangeboden Performance Shares in 2019 definitief verworven. De Executive Chairman heeft zo, na toepassing van de Performance regels, 2049 aandelen definitief verworven.

Tijdens de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders op 28 mei 2020 zal een nieuw plan aan de aandeelhouders worden voorgesteld.

VI. BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

Het Corporate Governance Charter voorziet dat de raad van bestuur regelmatig zijn eigen prestaties en deze van zijn comités, evenals de doeltreffendheid van de bestuursstructuur van Immobel, met inbegrip van het aantal, de rol en de verantwoordelijkheden van de verschillende comités die door de raad van bestuur werden opgericht, onderzoekt en beoordeelt, onder leiding van zijn voorzitter.

De interactie tussen de niet-uitvoerende bestuurders en het uitvoerend management werd gedurende het jaar 2019 geëvalueerd.

Er vindt periodiek een evaluatie van de bijdrage van elke bestuurder plaats, om de samenstelling van de raad van bestuur aan te passen op basis van de gewijzigde omstandigheden. De prestatie van de individuele bestuurders wordt beoordeeld in het kader van de herverkiezingsprocedure.

Elk jaar legt de raad van bestuur, op voorstel van het bezoldigingscomité, de doelstellingen van de uitvoerend voorzitter (en van de CEO) voor het komende boekjaar vast en beoordeelt hun prestaties over de voorbije periode, overeenkomstig de bestaande procedure. Deze beoordeling van de prestaties dient ook voor de bepaling van het variabele deel van hun jaarlijkse bezoldiging.

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

De aandeelhouders hebben op 17 november 2016 en 24 mei 2017 een performance share plan (“Performance Share Plan 2017-2019”) goedgekeurd, ten voordele van de uitvoerend voorzitter, de CEO en andere leden van het uitvoerend comité, voor de boekjaren 2017, 2018 en 2019 (cfr. de details van de voorwaarden en van de betrokken Aandelen supra).

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

VIII. INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN

Zoals elders vermeld, werd de bezoldiging van de uitvoerend voorzitter in de loop van het jaar 2019 herzien, en meer in het bijzonder ingevolge de toekenning van de bevoegdheden van de CEO met ingang van 1 juli 2019. Sedert diezelfde datum bestaat de bezoldiging van de uitvoerend voorzitter, voor het geheel van zijn uitvoerende en niet-uitvoerende functies, enkel uit een jaarlijkse basisbezoldiging voor een bedrag van EUR 640.000 en een variabele bezoldiging STI.

Bovendien onderzoekt de raad van bestuur de nieuwe Corporate Governance Code 2020 en zal hij zijn Corporate Governance Charter aanpassen door rekening te houden met de principes die erin vervat zijn, of door uit te leggen waarom hij voorstelt deze niet te volgen. Tegelijkertijd met deze oefening zal ook de competitiviteit van het remuneratiepakket van de leden van het Executive Committee onderzocht worden.

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

A. AANWERVING

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

B. VERTREK

De vergoeding door Immobel eventueel verschuldigd aan een lid van het uitvoerend comité/ uitvoerende bestuurder bij de beëindiging van zijn dienstverleningscontract, is afhankelijk van de voorwaarden van de betrokken overeenkomst, zoals hierna vermeld, desgevallend verhoogd met een deel van de variabele bezoldiging van het lid van het uitvoerend comité/ uitvoerende bestuurder, gekoppeld aan de resultaten van Immobel.

De lijst hierna geeft een overzicht van de opzegtermijnen of van de compenserende opzegvergoeding die Immobel verschuldigd is ingevolge de verbreking van de contracten met de volgende leden van het uitvoerend comité/ uitvoerende bestuurder, werkzaam binnen Immobel per 31 december 2019:

Marnix GALLE:	12 maanden
Karel BREDA:	6 maanden
Johan BOHETS:	3 maanden
Filip DEPAZ:	3 maanden
Alexis PREVOT:	3 maanden
Adel YAHIA:	3 maanden.

De opzegtermijnen of de compenserende opzegvergoeding die Immobel effectief betaald heeft ingevolge de verbreking van het contract met dhr. Alexander HODAC in zijn hoedanigheid van uitvoerend bestuurder en lid van het uitvoerend comité bedraagt 6 maanden. Voor zover als nodig, wordt benadrukt dat de verbrekingsvergoeding werd onderhandeld en vervolgens uitbetaald rekeninghoudend met minstens de bestaande contractuele bedingen.

C. TERUGVORDERINGSRECHT

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, uitgezonderd in het hogervermeld Performance Share Plan hetwelk in een Claw Back-clausule voorziet. Zoals hierboven reeds opgenomen (punt V.), heeft de raad van bestuur besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de leden van het uitvoerend comité/ uitvoerende bestuurders na de raad van bestuur van 10 maart 2020 die de Jaarrekening per 31 december 2019 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de algemene vergadering van mei 2020.

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

A³ Management BV
uitvoerend voorzitter van de raad van bestuur
(vertegenwoordigd door Marnix Galle)

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING



I.	GECONSOLIDEERDE STATEN.....	82
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR).....	82
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR).....	83
C.	GECONSOLIDEERD KASTSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR).....	84
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR).....	85
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN.....	86
1)	ALGEMENE INFORMATIE.....	86
2)	IFRS-CONFORMITEITSVERKLARING.....	86
3)	OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN.....	88
4)	CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN.....	89
5)	VREEMDE MUNTEN.....	90
6)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA.....	90
7)	GOODWILL.....	90
8)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	91
9)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	91
10)	LEASECONTRACTEN.....	91
11)	FINANCIËLE INSTRUMENTEN.....	92
12)	VOORRADEN.....	94
13)	VOORZIENINGEN.....	94
14)	PERSONEELSBELONINGEN.....	95
15)	INVESTERINGSSUBSIDIES.....	95
16)	OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN.....	95
17)	WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA.....	96
18)	BELASTINGEN.....	96
19)	BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN.....	97
20)	VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN.....	97
21)	GEZAMENLIJKE ACTIVITEITEN.....	98
22)	SECTORIËLE INFORMATIE.....	98
F.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR).....	98
1)	SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR.....	98
2)	OMZET.....	101
3)	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	103
4)	KOSTPRIJS VAN DE OMZET.....	103
5)	KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE.....	103
6)	ADMINISTRATIEKOSTEN.....	103
7)	WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN.....	104
8)	JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	104
9)	FINANCIËEL RESULTAAT.....	105
10)	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT.....	105
11)	RESULTAAT PER AANDEEL.....	106
12)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA.....	106
13)	GOODWILL.....	106
14)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	109
15)	ACTIVA OPGENOMEN ALS GEBRUIKSRECHT.....	109
16)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	109
17)	DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	110
18)	OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA.....	115
19)	UITGESTELDE BELASTINGEN.....	115
20)	OVERIGE VASTE ACTIVA.....	116
21)	VOORRADEN.....	116

22)	HANDELSVORDERINGEN	117
23)	CONTRACTACTIVA.....	117
24)	OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA.....	118
25)	INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD	118
26)	EIGEN VERMOGEN	121
27)	PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN	122
28)	VOORZIENINGEN	123
29)	HANDELSCHULDEN	123
30)	CONTRACTVERPLICHTINGEN	124
31)	OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	124
32)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	124
33)	WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL.....	125
34)	INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN	125
35)	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	126
36)	ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL	127
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	131
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS.....	132
II.	STATUTAIRE JAARREKENING.....	138
A.	FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR).....	138
B.	RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	139
C.	RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR).....	139
D.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS.....	140

I. GECONSOLIDEERDE STATEN

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

	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		419 547	326 131
Omzet	2	408 784	313 420
Overige bedrijfsopbrengsten	3	10 763	12 711
BEDRIJFSKOSTEN		-327 192	-260 953
Kostprijs van de omzet	4	-291 027	-235 325
Kosten voor commercialisatie	5	-3 160	-1 193
Administratiekosten	6	-33 005	-24 435
VERKOOP VAN VERBODEN ONDERNEMINGEN		19 618	- 114
Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	7	19 618	- 114
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		4 985	5 285
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	4 985	5 285
BEDRIJFSRESULTAAT		116 958	70 349
Renteopbrengsten		3 240	2 099
Rentelasten		-7 524	-5 215
Overige financiële opbrengsten		738	1 095
Overige financiële kosten		-1 782	-2 786
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-5 328	-4 807
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		111 630	65 542
Belastingen	10	-9 390	-8 629
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		102 240	56 913
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		102 240	56 913
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 196	99
AANDEEL VAN IMMOBEL		102 436	56 814
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		102 240	56 913
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			77
Omrekeningsverschillen			77
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	- 1	45
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	- 1	45
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		- 1	122
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		102 239	57 035
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 196	99
AANDEEL VAN IMMOBEL		102 435	56 936
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	11,66	6,48
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	11,66	6,49
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	11,65	6,47
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	11,65	6,48

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

ACTIVA	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
VASTE ACTIVA		213 311	181 670
Immateriële vaste activa	12	543	427
Goodwill	13	43 789	
Materiële vaste activa	14	983	947
Activa opgenomen als gebruiksrecht	15	6 441	
Vastgoedbeleggingen	16	81 123	104 290
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	55 899	46 451
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	9 492	24 151
Overige financiële vaste activa	18	4 920	806
Uitgestelde belastingvorderingen	19	6 374	4 501
Overige vaste activa	20	3 747	97
VLOTTENDE ACTIVA		1 087 903	784 700
Vorraden	21	694 580	511 837
Handelsvorderingen	22	72 516	20 734
Contractactiva	23	42 228	10 954
Fiscale vorderingen		2 703	921
Overige vlottende activa	24	41 937	22 562
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		77 743	46 328
Overige financiële vlottende activa		50	478
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	156 146	170 886
TOTAAL ACTIVA		1 301 214	966 370

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	428 162	344 749
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		426 151	344 633
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		328 693	247 174
Reserves		202	203
MINDERHEIDSBELANGEN		2 011	116
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		523 379	332 875
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	633	618
Uitgestelde belastingschulden	19	15 447	9 681
Financiële schulden	25	507 008	322 040
Afgeleide financiële instrumenten	25	291	536
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		349 673	288 746
Voorzieningen	28	3 882	1 896
Financiële schulden	25	200 063	193 749
Handelsschulden	29	59 564	48 470
Contract verplichtingen	30	5 690	7 259
Fiscale schulden		1 354	5 303
Overige kortlopende verplichtingen	31	79 120	32 069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 301 214	966 370

C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTES	31/12/2019	31/12/2018
Bedrijfsopbrengsten		419 547	326 131
Bedrijfskosten		-327 192	-260 953
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		5 788	4 698
Wijziging van voorzieningen		1 839	32
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		2 630	226
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	66	117
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde onderneming		23 608	4 635
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde onderne		-41 775	-15 846
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		84 511	59 040
Schommeling van het bedrijfskapitaal	33	-210 565	-97 996
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-126 054	-38 956
Betaalde rente	9	-12 539	-13 064
Ontvangen rente		3 240	2 056
Overige financieringskasstromen		-2 534	-2 389
Betaalde belastingen	10	-10 606	-8 589
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-148 493	-60 942
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		-5 837	- 354
Aanschaffingen van verbonden ondernemingen	13	-67 019	
Verkoop van verbonden ondernemingen	7	28 508	
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-44 348	- 354
Nieuwe leningen		291 307	224 153
Terugbetaling leningen		-91 965	-120 599
Betaalde bruto dividenden		-21 241	-19 298
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		178 101	84 256
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-14 740	22 960
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		170 886	147 926
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		156 146	170 886

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden gewoonlijk rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk "Bedrijfsopbrengsten / Bedrijfskosten en Schommeling van het bedrijfskapitaal".

Niettemin wordt de vergoeding die in 2019 is betaald voor de overname van de resterende 85% van Nafilyan & Partners en haar dochterondernemingen afzonderlijk weergegeven in het geconsolideerde kasstroomoverzicht hierboven en wordt verder toegelicht in toelichting 13.

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

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

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

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDER-HEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2019								
Situatie op 01-01-2019	97 256	177 187	69 960	55	176	344 634	116	344 750
Zonder eigen aandelen	97 256	177 187	124 869	55	176	399 543	116	399 659
Eigen aandelen			-54 909			-54 909		-54 909
Globaal resultaat van het boekjaar		102 436				102 436	- 196	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat					- 1	- 1		- 1
Betaalde bruto dividenden		-21 241				-21 241		-21 241
Wijzigingen in de consolidatiekring							2 091	2 091
Overige wijzigingen		- 38	361			323		323
Schommelingen van het boekjaar		81 157	361		- 1	81 517	1 895	83 412
Situatie op 31-12-2019	97 256	258 344	70 321	55	175	426 151	2 011	428 162
Zonder eigen aandelen	97 256	258 344	124 869	55	175	480 699	2 011	482 710
Eigen aandelen			-54 548			-54 548		-54 548

De Raad van Bestuur van 17 april 2020 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 2,66 EUR per aandeel (exclusief eigen aandelen). Deze uitkering zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de financiële staten per 31 december 2019.

Op 31 december 2019 blijft het saldo van de eigen aandelen, ontstaan door de fusie met ALLFIN, gewaardeerd aan de beurskoers van 29 juni 2016, datum van de fusie.

E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1) ALGEMENE INFORMATIE

Immobel (hierna de "Vennootschap" genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Regenschapsstraat 58, 1000 Brussel.

2) IFRS-CONFORMITEITSVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 17 april 2020 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

De Boekhoudkundige principes en methoden die gebruikt zijn, zijn dezelfde als deze die gebruikt zijn voor de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2018, met uitzondering van de impact van de standaard IFRS 16 die toepasbaar is vanaf 1 januari 2019, en die verder hieronder wordt uitgelegd.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2019

- IFRS 16 Leaseovereenkomsten
- IFRIC 23 Onzekerheid over de fiscale behandeling van inkomsten
- Aanpassing van IAS 19 Planwijzigingen, inperkingen en afwikkelingen
- Aanpassing van IAS 28 Lange termijn investeringen in geassocieerde deelnemingen en joint ventures
- Aanpassing van IFRS 9 Kenmerken van vervroegde terugbetaling met negatieve compensatie
- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2015-2017 cyclus

De impact van deze normen wordt hieronder weergegeven.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2019

De Groep heeft niet geanticipeerd op de volgende standaarden en interpretaties die op 31 december 2019 nog niet van toepassing zijn:

- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentierentevoeten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2020)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De procedure van bepaling van de potentiële impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de Groep is aan de gang. De Groep verwacht geen wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.

IFRS 16 - LEASEOVEREENKOMSTEN (TOEPASBAAR VOOR BOEKJAREN VANAF 1 JANUARI 2019)

IFRS 16 is van toepassing voor jaarlijkse verslagperiodes die aanvangen op of na 1 januari 2019.

Met ingang van 1 januari 2019 past de Groep niet langer IAS 17 "Leaseovereenkomsten", IFRIC 4 "Bepalen of een overeenkomst een leaseovereenkomst bevat", SIC 15 "Operationele leases – Incentives", en SIC 27 "Evaluatie van de economische realiteit van transacties in de juridische vorm van een leaseovereenkomst" toe. Al deze standaarden en interpretaties werden vervangen door IFRS 16 vanaf 1 januari 2019.

IFRS 16 zet de uitgangspunten uiteen voor de opname, waardering, presentatie en informatieverschaffing van leaseovereenkomsten, en verplicht lessees om alle leaseovereenkomsten in één balansmodel op te nemen, vergelijkbaar met de verwerking van financiële leaseovereenkomsten onder IAS 17.

Op de aanvangsdatum van de leaseovereenkomst erkennen lessees een leaseverplichting (dit is de verplichting om het leasebedrag te betalen) alsmede een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief (dit is een actief dat het gebruiksrecht vertegenwoordigt van het onderliggende actief gedurende de leaseperiode). De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa van de Groep betreffen voornamelijk gebouwen en transportmiddelen. De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa worden afzonderlijk gepresenteerd in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie, en de leaseverplichtingen worden gepresenteerd in de financiële schulden.

Op 1 januari 2019:

- paste de Groep IFRS 16 toe, met gebruikmaking van de aangepaste retrospectieve methode, zoals aangeboden door de overgangsbepalingen van de norm, bij het boeken van het cumulatieve effect van de toepassing van de norm als aanpassing van het openingsaldo, en heeft de vergelijkende informatie niet gepubliceerd.
- werden de leaseverplichtingen van leaseovereenkomsten, die voorheen werden geclassificeerd als operationele leaseovereenkomsten gewaardeerd tegen de contante waarde van de resterende leasebetalingen, gedisconteerd op basis van de marginale rentevoet. De leaseverplichtingen bedroegen EUR 3 891 duizend, zoals verder toegelicht in de tabel hieronder. De marginale rentevoet bedroeg 1,8% voor de gebouwen en 5% voor de transportmiddelen.
- werden met een gebruiksrecht overeenstemmende activa aangaande leases, die voorheen werden geclassificeerd als operationele leaseovereenkomsten, gewaardeerd tegen een bedrag dat gelijk is aan de leaseverplichting. De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa bedroegen EUR 3 891 duizend.

De volgende aansluiting op het beginsaldo voor de leaseverplichting per 1 januari 2019 is gebaseerd op de operationele leaseverplichtingen per 31 december 2018:

	1/01/2019
Totaal van de toekomstige minimum leasebetalingen aangaande operationele leaseovereenkomsten verplichtingen op 31 december 2018	4.222
Discontering	- 331
Leaseverplichtingen ingevolge de initiële toepassing van IFRS 16 op 1 januari 2019	3 891

Het effect van de toepassing van IFRS 16 per 1 januari 2019 op het geconsolideerd overzicht van de financiële positie is als volgt:

ACTIVA	31/12/2018	Impact van de toepassing van IFRS 16 per 01/01/2019	01/01/2019 (herwerkt IFRS 16)
VASTE ACTIVA	181 670	3 891	185 561
Immateriële vaste activa	427		427
Materiële vaste activa	947		947
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 891	
Vastgoedbeleggingen	104 290		104 290
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	46 451		46 451
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	24 151		24 151
Overige financiële vaste activa	806		806
Uitgestelde belastingvorderingen	4 501		4 501
Overige vaste activa	97		97
VLOTTENDE ACTIVA	784 700		784 700
Vorraden	511 837		511 837
Handelsvorderingen	20 734		20 734
Contractactiva	10 954		10 954
Fiscale vorderingen	921		921
Overige vlottende activa	22 562		22 562
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	46 328		46 328
Overige financiële vlottende activa	478		478
Geldmiddelen en kasequivalenten	170 886		170 886
TOTAAL ACTIVA	966 370	3 891	970 261

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	31/12/2018	Impact van de toepassing van IFRS 16 per 01/01/2019	01/01/2019 (herwerkt IFRS 16)
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	344 749		344 749
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL	344 633		344 633
Kapitaal	97 256		97 256
Ingehouden winsten	247 174		247 174
Reserves	203		203
MINDERHEIDSBELANGEN	116		116
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	332 875	2 974	335 849
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	618		618
Uitgestelde belastingsschulden	9 681		9 681
Financiële schulden	322 040	2 974	325 014
Afgeleide financiële instrumenten	536		536
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	288 746	917	289 663
Voorzieningen	1 896		1 896
Financiële schulden	193 749	917	194 666
Handelsschulden	48 470		48 470
Contractverplichtingen	7 259		7 259
Fiscale schulden	5 303		5 303
Overige kortlopende verplichtingen	32 069		32 069
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	966 370	3 891	970 261

3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

Ze zijn opgesteld op basis van de historische kostprijs met uitzondering van enkele financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde, zoals uitgelegd in de onderstaande boekhoudkundige regels.

CONTINUITEITSBEGINSEL

Rekening houdend met de impact van Covid-19 op de economische omstandigheden en op de huidige financiële prestaties van de vennootschap, heeft de raad van bestuur op 17 april 2020 het continuïteitsbeginsel van de vennootschap opnieuw beoordeeld op basis van een door de vennootschap uitgevoerde stresstest.

Covid-19 heeft een impact op de activiteiten van het bedrijf in 2020 en de sector als geheel, vooral op de verkoop van woningen, op bouwwerken en op vergunningen, die aanzienlijke vertraging opliepen sinds de regeringen lockdownmaatregelen afkondigden in

markten zoals België en Frankrijk. Als buffer tegen deze plotse wijziging van de marktomstandigheden beschikt de vennootschap eind maart 2020 over een kaspositie van meer dan EUR 130 miljoen, beschikbare kredietlijnen van EUR 30 miljoen en aanzienlijke marge in haar belangrijkste schuldovereenkomsten. Bovendien rolde de vennootschap een kostenbesparingsprogramma uit om haar vaste kostenstructuur aanzienlijk te reduceren.

Hoewel de vennootschap momenteel geen problemen ondervindt bij het afsluiten van nieuwe financieringsfaciliteiten voor projecten, zou volgens deze stresstest het grootste risico voor de vennootschap kunnen bestaan uit de beschikbaarheid van nieuwe (of de verlenging van) financieringsfaciliteiten voor de financiering van haar lopende activiteiten. In een dergelijk ongunstig scenario zou de vennootschap echter nog steeds in staat zijn om haar kasuitstroom te beheersen door de lancering of ontwikkeling van nieuwe projecten te vertragen en als zodanig het continuïteitsbeginsel over de komende 12 maanden veilig te stellen.

Op basis van beschikbare en toegezegde kredietlijnen en beschikbare geldmiddelen en rekening houdend met de stresstest is de raad van bestuur van mening dat de vennootschap in staat is om het continuïteitsbeginsel te handhaven.

4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

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

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

DOCHTERONDERNEMINGEN

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

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer zij:

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

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

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

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

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

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

AANDELEN IN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

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

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

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

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

GOODWILL

Goodwill wordt gemeten als het meerdere van de som van de overgedragen vergoeding, het bedrag van eventuele minderheidsbelangen in de overgenomen partij en de reële waarde van het eerder gehouden aandelenbelang van de overnemende partij in de overgenomen partij (indien aanwezig) over het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen entiteit op de overnamedatum. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

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

In geval van overdracht van een dochteronderneming, een joint venture of een geassocieerde onderneming wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen voor de bepaling van het resultaat op de verkoop.

NEGATIEVE GOODWILL

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

5) VREEMDE MUNTEN

OMEREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN

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

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

TRANSACTIES IN DE VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

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

6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

7) GOODWILL

Goodwill wordt aanvankelijk erkend en gewaardeerd zoals hierboven uiteengezet.

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

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

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

8) MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbepikt is.

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

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

9) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van de kostprijs in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen onroerend goed (grond en / of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) die door de Groep worden gehouden om huurgeld te ontvangen en / of waarde te creëren voor onroerend goed in plaats van ze te gebruiken of te verkopen. Dit zijn voornamelijk gebouwen die zijn verworven om te worden ontwikkeld en verhuurd tot het begin van de ontwikkeling.

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

10) LEASECONTRACTEN

Sinds 1 januari 2019 past de Groep IFRS 16 toe.

ALS LESSEE

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

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

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

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

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

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

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

De leaseverplichting wordt vervolgens herzien om wijzigingen in:

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

De herwaarderingen worden behandeld als aanpassingen aan het gebruiksrechtactief.

ALS LESSOR

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

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

11) FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

FINANCIËLE ACTIVA - SCHULDINSTRUMENTEN

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

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

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

Schuldbewijzen omvatten:

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

FINANCIËLE ACTIVA - BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

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

GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVE RENTEMETHODE

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

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

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

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN HEDGING

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

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

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa wordt een model voor het verwachte kredietverlies toegepast. Het verwachte kredietverliesmodel vereist dat de Groep verwachte kredietverliezen en verwachte veranderingen in verwachte kredietverliezen op elke verslagdatum verantwoordt als gevolg van veranderingen in kredietrisico sinds de eerste opname van financiële activa. Meer specifiek zijn de volgende activa opgenomen in de beoordeling van de bijzondere waardevermindering van de Groep: 1) handelsvorderingen; 2) kortlopende en langlopende vorderingen en leningen aan verbonden partijen; 3) contractactiva; 4) geldmiddelen en kasequivalenten.

Onder IFRS 9 is de Groep verplicht om de voorziening voor verliezen met betrekking tot een financieel instrument te waarderen voor een bedrag dat gelijk is aan de waarde van verwachte kredietverliezen als het kredietrisico verbonden aan dat financiële instrument aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname. Anderzijds, als het kredietrisico op een financieel instrument niet aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname, is de Groep verplicht de voorziening voor verliezen met betrekking tot dit financiële instrument te waarderen op een bedrag gelijk aan 12 maanden verlies. verwachte claims. Voor langetermijnvorderingen biedt IFRS 9 de mogelijkheid om verwachte kredietverliezen te meten met behulp van het verwachte of verwachte kredietverliesmodel over een periode van 12 maanden. De Groep heeft het model van verwachte kredietverliezen geselecteerd gedurende de levensduur van het bedrijf.

Verwachte kredietverliezen worden beoordeeld voor elk financieel actief op individuele basis en zijn doorgaans onbeduidend omdat een fysiek actief kan dienen als onderpand bij de waardering van deze verwachte kredietverliezen. De handelsvorderingen hebben over het algemeen betrekking op de verkoop van woningen in aanbouw en de voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de financiering van projecten in ontwikkeling.

NIET LANGER OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

De Groep neemt een financieel actief alleen niet langer in de balans op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere entiteit. part.

Als de Groep niet nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom overdraagt of behoudt en het overgedragen actief blijft beheersen, neemt de Groep haar behouden belangen in het actief en een overeenkomstige verplichting op voor alle bedragen die deze heeft. gebracht om te betalen. Als de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen financieel actief behoudt, blijft de Groep het financiële actief opnemen en neemt ook een gewaarborgde lening voor de ontvangen opbrengsten op.

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

FINANCIËLE SCHULDEN

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

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

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

EIGEN VERMOGEN

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

CASH FLOW

Kasstroom is de instroom en uitstroom van geldmiddelen en kasequivalenten.

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

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

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

12) VOORRADEN

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

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

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

De financieringskosten worden geactiveerd afhankelijk van de aard van de financiering. De kosten voor "project financiering" worden volledig toegewezen op het gefinancierde project. De financieringskosten, met de betrekking tot "corporate financiering" en "obligaties", worden toegewezen aan de verschillende projecten op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel houdt rekening met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activatering van de financieringskosten wordt stopgezet zodra het project te koop staat.

13) VOORZIENINGEN

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

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

ZEKERHEDEN

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

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

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

Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.

14) PERSONEELSBELONINGEN

VERPLICHTINGEN INZAKE PENSIOENEN

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

- Pensioenplannen van het type "toegezegde-bijdragenregeling"

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

- Pensioenplannen van het type "toegezegde-pensioenregeling"

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

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

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

BONUS

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

15) INVESTERINGSSUBSIDIES

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

16) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN

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

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

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

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUW

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

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

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

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

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

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

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

Residentiële eenheid van een project - andere bepalingen (Polen)

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

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

VERKAVELING

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

De inkomsten uit de verkoop van een project worden opgenomen in bruto (verkoopprijs en kostprijs van verkopen) ongeacht de structuur van de transactie (deal delen / asset deal). Vervreemdingen van gecontroleerde bedrijven die zich toeleggen op een project worden daarom beschouwd als onderdeel van de normale activiteiten van de Groep en worden daarom opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet (IFRS 15). In andere omstandigheden wordt IFRS 10 toegepast.

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

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

Wanneer de groep de controle over een dochteronderneming verliest die geen bedrijfsactiviteit bevat zoals gedefinieerd in IFRS 3 en een investering behoudt (gedeeltelijke verkoop van een bedrijf dat aan een project is toegewijd), wordt de transactie behandeld als een transactie tussen een investeerder en een joint venture of een geassocieerde onderneming en de winst of het verlies wordt slechts opgenomen a rato van de deelneming van de niet-verbonden investeerder in de joint venture of geassocieerde onderneming.

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

17) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA

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

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

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

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

18) BELASTINGEN

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

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

19) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

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

20) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

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

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

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

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

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

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

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

De beoordeling van de realiseerbare waarde van een project gebeurt op basis van veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen die onderhevig kunnen zijn aan veranderingsrisico's. Deze veronderstellingen hebben voornamelijk betrekking op de verwachte verkoopprijs (op basis van de aard van het project, de ligging, ...), de geschatte kostprijs per project en de economische markcondities. Deze veronderstellingen worden tijdens het project opgevolgd door de projectmanager aan de hand van een update van de haalbaarheidsstudie en op kwartaalbasis door het management.

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

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

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

We verwijzen naar de nota over Covid-19 onder de rubriek "Gebeurtenissen na balansdatum". De uitbraak van Covid-19 wordt behandeld als een gebeurtenis na de balansdatum die niet leidt tot een aanpassing van deze jaarrekening. Bijgevolg houden de

belangrijkste inschattingen en ramingen bij het opstellen van de jaarrekening geen rekening met de economische terugval als gevolg van Covid-19.

21) GEZAMENLIJKE ACTIVITEITEN

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

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

22) SECTORIËLE INFORMATIE

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep Immobel dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgetten. In dit kader heeft het management ervoor gekozen om de bedrijfsresultaten per land op te volgen.

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

1) SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

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

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

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

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

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

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

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen en worden hierna voorgesteld:

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE STATEN

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31/12/2019	31/12/2018
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	486 298	371 265
Omzet	470 626	357 131
Overige bedrijfsopbrengsten	15 672	14 134
BEDRIJFSKOSTEN	-379 551	-297 440
Kostprijs van de omzet	-340 310	-270 994
Kosten voor commercialisatie	-3 253	-1 288
Administratiekosten	-35 988	-25 158
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	19 618	- 114
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	19 618	- 114
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-2 563	- 331
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-2 563	- 331
BEDRIJFSRESULTAAT	123 802	73 380
Renteopbrengsten	2 374	1 736
Rentelasten	-9 394	-5 746
Overige financiële opbrengsten / kosten	- 949	-1 766
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 969	-5 776
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	115 833	67 604
Belastingen	-13 482	-10 691
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	102 351	56 913
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	102 351	56 913
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 85	99
AANDEEL VAN IMMOBEL	102 436	56 814

	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT	OMZET	BEDRIJFS- RESULTAAT
	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2018
België	174 657	57 603	158 172	34 075
Luxemburg	204 734	65 216	64 216	15 443
Frankrijk	70 263	- 162		
Duitsland	17 171	2 506		
Polen	3 801	-1 361	134 743	23 862
TOTAAL GECONSOLIDEERD	470 626	123 802	357 131	73 380

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31/12/2019	31/12/2018
VASTE ACTIVA	252 412	187 279
Immateriële en materiële vaste activa	1 526	1 374
Goodwill	43 789	
Activa opgenomen als gebruiksrecht	6 441	
Vastgoedbeleggingen	179 597	158 284
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen	3 740	21 228
Uitgestelde belastingvorderingen	8 321	5 487
Overige vaste activa	8 998	906
VLOTTENDE ACTIVA	1 279 702	896 035
Voorraden	860 718	598 057
Handelsvorderingen	80 498	21 558
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	160 521	90 327
Geldmiddelen en kasequivalenten	177 965	186 093
TOTAAL ACTIVA	1 532 114	1 083 314
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	426 182	344 749
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	642 663	414 877
Financiële schulden	625 530	403 805
Uitgestelde belastingenschulden	16 209	9 918
Overige langlopende verplichtingen	924	1 154
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	463 269	323 688
Financiële schulden	219 978	194 522
Handelsschulden	75 884	56 328
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	167 407	72 838
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 532 114	1 083 314

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	158 679	569 566		728 245
Luxemburg	24 263	190 360		214 623
Frankrijk	51 242	189 214		240 456
Duitsland		73 758		73 758
Polen	909	70 244		71 153
Spanje		5 831		5 831
Niet-toegewezen elementen ¹			198 048	198 048
TOTAAL ACTIVA	235 093	1 098 973	198 048	1 532 114

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België	645 917		645 917
Luxemburg	189 299		189 299
Frankrijk	117 168		117 168
Duitsland	57 349		57 349
Polen	68 335		68 335
Spanje	3 496		3 496
Niet-toegewezen elementen ¹		24 368	24 368
TOTAAL PASSIVA	1 081 564	24 368	1 105 932

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

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

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	31/12/2019	31/12/2018
België	631 718	498 156
Luxemburg	175 562	225 818
Frankrijk	117 458	
Duitsland	54 955	
Polen	56 925	32 367
Spanje	3 697	
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	1 040 315	756 341

SAMENVATTING

	31/12/2019		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	470 626	-61 842	408 784
Bedrijfsresultaat	123 802	-6 844	116 958
Balanstotaal	1 532 114	-230 900	1 301 214

Voor de sectoriële informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele consolidatiemethode. De aanpassingen hebben betrekking op de toepassing van IFRS_11. Hierbij worden de joint ventures geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode.

2) OMZET

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

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

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

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

De projecten O'Sea, Royal Louise, 't Zout en Parc Seny, evenals de verkavelingsactiviteit, dragen bij tot de omzet in België.

Vanuit internationaal oogpunt hebben ook de projecten Infinity en Centre Etoile in Luxemburg, evenals de projecten van Nafilyan & Partners in Frankrijk, en Eden Tower in Frankfurt in Duitsland bijgedragen aan de omzet.

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

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

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN

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

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

Op 31 december 2019 is er geen "Kantoor"-contract dat onderworpen is aan een geleidelijke overdracht van controle.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

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

- België / Luxemburg / Frankrijk / Duitsland : naarmate de bouw vordert, op basis van de toegezegde kosten (Breyne wet of equivalent).
- Polen : op de voltooiing van de prestatieverplichting (bij tekening van de finale akte, zodra de verkochte eenheid afgeleverd is).

VERKAVELINGEN

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

De omzetspreiding volgens deze verschillende opnemingsprincipes is als volgt gepresenteerd :

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

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2018
KANTOREN	120 092		120 092
Grond			
Gebouw			
Andere project	120 092		120 092
RESIDENTIEEL	9 330	162 883	172 213
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		162 883	162 883
Wooneenheid van een project - Andere			
Andere project	9 330		9 330
VERKAVELING	21 115		21 115
TOTAAL OMZET	150 537	162 883	313 420

De omzet relatief aan de prestatieverplichtingen ongerealiseerd of gedeeltelijk gerealiseerd op 31 december 2019 bedraagt EUR 213,7 miljoen. Het betreft voornamelijk de verkopen van residentiële eenheden waarvan de constructie aan de gang is (voor de totaliteit van hun waarden of de onerkende saldos op basis van voortgang) evenals de verkopen van kantoren waarvoor de contractanalyse leidt tot een conclusie dat de boekhoudkundige criteria onder IFRS 15 niet behaald werden.

	31/12/2019
KANTOREN	
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen	143 603
RESIDENTIEEL	
Bouw van verkochte eenheden	70 127
VERKAVELING	
TOTAAL	213 730

Het management gelooft dat 87% van de toegewezen prijs van de ongehaalde prestatieverplichtingen op 31 december 2019 zal erkend worden als inkomen in de loop van boekjaar 2020.

3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31/12/2019	31/12/2018
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling	6 832	5 831
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	3 931	6 880
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	10 763	12 711

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

4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET

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

	31/12/2019	31/12/2018
België	-103 156	-90 786
Luxemburg	-103 534	-43 013
Frankrijk	-65 622	
Duitsland	-14 112	
Polen	-4 603	-101 526
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-291 027	-235 325

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

5) KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
België	-1 396	-1 193
Frankrijk	-1 764	
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN	-3 160	-1 193

De stijging van de commercialiseringskosten wordt voornamelijk verklaard door de integratie van verschillende Franse projecten, zoals blijkt uit de bovenstaande tabel.

6) ADMINISTRATIEKOSTEN

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	31/12/2019	31/12/2018
Personeelkosten	-10 519	-9 334
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-5 788	-4 698
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-16 698	-10 403
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-33 005	-24 435

PERSONEELSKOSTEN

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2019	31/12/2018
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-21 093	-14 645
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden	13 801	6 378
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 290	- 270
Sociale lasten	-2 644	- 641
Pensioenkosten	- 14	10
Andere	- 279	- 166
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-10 519	-9 334

De stijging van de personeelskosten (vóór activering) wordt voornamelijk verklaard door de integratie van Nafilyan & Partners en haar dochterondernemingen vanaf 2 juli 2019 (zie nota 13).

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2019	31/12/2018
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen	-5 677	-4 596
Waardeverminderingen op voorraden	- 6	
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 105	- 102
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-5 788	-4 698

OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN

Zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2019	31/12/2018
Diensten en diverse goederen	-12 461	-9 052
Overige exploitatiekosten	-2 398	-1 309
Voorzieningen	-1 839	- 42
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-16 698	-10 403

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2019	31/12/2018
Huurkosten van de maatschappelijke zetels ¹	- 531	-1 161
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-7 077	-4 979
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	-4 853	-2 912
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-12 461	-9 052

(1) Per 31/12/2018 omvatte deze rubriek ook de huurprijzen voor de verschillende maatschappelijke zetels. Na de inwerkingtreding van IFRS 16 op 1 januari 2019 worden de huren niet meer rechtstreeks in kosten genomen. In plaats daarvan erkent de lessee op de ingangsdatum van de huurovereenkomst een leaseverplichting (dit is de verplichting om het leasebedrag te betalen) alsmede een gebruiksrechtactief (dit is een actief dat het gebruiksrecht vertegenwoordigt van het onderliggende actief gedurende de leaseperiode), waarbij laatstgenoemde periodiek wordt afgeschreven.

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

	31/12/2019	31/12/2018
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	- 448	- 307
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	- 75	- 76
- Opdrachten juridische adviezen	- 10	
- Opdrachten fiscale adviezen	- 11	- 6
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	- 54	- 70

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

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	31/12/2019	31/12/2018
Voorzieningen betreffende de verkopen	695	325
Overige voorzieningen	-2 534	- 367
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	-1 839	- 42
Toevoegingen	-2 534	- 230
Bestedingen en terugnames	695	188

7) WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN

De gerealiseerde netto winst betreft voornamelijk de verkoop van 50% van de aandelen van Möbius II NV wat resulteerde in een winst van EUR 20,3 miljoen. De gerealiseerde nettowinst wordt verder beïnvloed door niet-significante bedragen uit de liquidatie van Cedet Development Sp, Cedet Sp, OD 2014 Sp, Immo Keyenveld 1 NV, Immo Keyenveld 2 NV.

De gerealiseerde netto winst is als volgt samengesteld:

	31/12/2019	31/12/2018
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen	28 508	117
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening	-8 890	- 231
WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	19 618	- 114

8) JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

	31/12/2019	31/12/2018
Bedrijfsresultaat	11 947	9 083
Financieel resultaat	-2 767	-3 176
Belastingen	-4 195	- 622
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	4 985	5 285

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

9) FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31/12/2019	31/12/2018
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-12 314	-11 392
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	5 413	5 280
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	227	970
Renteopbrengsten	3 240	2 099
Overige financiële opbrengsten en kosten	-1 894	-1 764
FINANCIËEL RESULTAAT	-5 328	-4 807
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-12 314	-11 392
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	370	238
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	- 595	-1 910
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)	-12 539	-13 064

10) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31/12/2019	31/12/2018
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-6 643	-6 330
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	1 768	- 596
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	-4 515	-1 703
Uitgeboekt uitgestelde belastingvorderingen		
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-9 390	-8 629
Lopende belastingen	-4 875	-6 926
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	-5 731	-1 663
BETAALDE BELASTIGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-10 606	-8 589

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

	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	111 630	65 542
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-4 985	-5 285
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	106 645	60 257
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :	25,00%	29,58%
	-26 661	-17 824
Fiscale effecten		
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)	19 667	3 239
- Verworpen uitgaven	-3 421	- 948
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren	634	1 128
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	-1 899	-2 084
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	1 034	
- Erkende belastinglatenties	- 412	
- Niet-erkende belastinglatenties	466	
- Verschillende belastingtarieven	- 566	
Belastingen van voorgaande boekjaren	1 768	- 596
BELASTINGEN	-9 390	-8 630
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	8,80%	14,32%

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

11) RESULTAAT PER AANDEEL

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat van het boekjaar	102 436	56 814
Globaal resultaat van het boekjaar	102 435	56 936
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	-1 220 190	-1 225 603
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité		
Eigen aandelen verkocht	8 011	5 413
Aantal aandelen op 31 december	8 785 177	8 777 166
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8 782 429	8 771 991
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	11,664	6,477
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	11,664	6,491

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

	31/12/2019	31/12/2018
Resultaat van het boekjaar	102 436	56 814
Globaal resultaat van het boekjaar	102 435	56 936
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8 782 429	8 771 991
Verwaterend element : aandelen in het kader van het aandelenplan (performance share plan)	12 486	8 279
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	8 794 915	8 780 270
Verwaterd nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	11,647	6,471
Verwaterd globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	11,647	6,485

12) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	975	823
Intrede in consolidatie kring	518	
Aankopen	87	152
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 17	
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 563	975
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	- 549	- 419
Intrede in consolidatie kring	- 346	
Afschrijvingen	- 142	- 130
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	17	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-1 020	- 549
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	543	426

13) GOODWILL

De goodwill vloeit voort uit de overname van Nafilyan & Partners, zoals hieronder toegelicht.

De overname van Nafilyan & Partners, een niet-beursgenoteerd bedrijf gevestigd in Frankrijk dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van onroerend goed, was aanvankelijk gepland in drie fasen. De eerste, afgerond in december 2017, bestond uit de verwerving van 15% van de aandelen via een kapitaalverhoging in Nafilyan & Partners. De twee andere fasen, die aanvankelijk gepland waren in januari 2019 (voor 36% van de aandelen) en januari 2020 (voor 49% van de aandelen), zijn verplaatst en werden vervangen door één enkele transactie op 2 juli 2019.

De overname is verwerkt volgens de overnamemethode en geeft Immobel 100% van de stemrechten en de controle over Nafilyan & Partners. De overname kwalificeert als een bedrijfscombinatie zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om de dekking op de Franse markt uit te breiden door de knowhow, expertise en potentiële synergieën met Immobel France te delen. De geconsolideerde jaarrekening omvat de resultaten van Nafilyan & Partners voor de periode van 6 maanden vanaf de overnamedatum.

De volgende tabel geeft de reële waarde weer van de identificeerbare activa en passiva van Nafilyan & Partners op de overnamedatum, evenals de overgedragen aankoopvergoeding:

	Reële waarde erkend bij overname per 2 juli 2019
VASTE ACTIVA	17 334
Immateriële en materiële vaste activa	586
Activa opgenomen als gebruiksrecht	3 366
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen	6 639
Uitgestelde belastingvorderingen	5 979
Overige vaste activa	764
VLOTTENDE ACTIVA	146 289
Voorraden	50 345
Handelsvorderingen	45 934
Overige vorderingen en vlottende activa	13 163
Geldmiddelen en kasequivalenten	36 847
TOTAAL ACTIVA	163 623
MINDERHEIDSBELANGEN	2 510
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	8 151
Financiële schulden	2 914
Uitgestelde belastingsschulden	5 237
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	85 448
Financiële schulden	12 587
Handelsschulden	26 894
Overige schulden en kortlopende verplichtingen	45 967
TOTAAL VERPLICHTINGEN	96 109
GOODWILL	43 789
TOTAAL VERGOEDING	111 303
Opgesplitst als volgt:	
Verwerving (initiële deelneming van 15%)	10 000
Herwaardering (initiële deelneming van 15%)	-2 563
Betaalde aankoopvergoeding (85%)	42 200
Aandeelhouderslening	61 666
TOTAAL OVERGEDRAGEN VERGOEDING	111 303
ANALYSE VAN KASSTROMEN BIJ VERWERVING	
Kasuitstroom	-103 866
Netto verworven geldmiddelen	36 847
NETTO KASSTROOM BIJ VERWERVING	- 67 019

De Groep heeft de resterende 85% van Nafilyan & Partners verworven voor een bedrag van EUR 42,2 miljoen en heeft een deel van de bestaande langlopende schulden herfinancierd via aandeelhoudersleningen voor een bedrag van EUR 61,7 miljoen. De transactie is volledig afgerond, betaald en afgewikkeld. Er is geen resterende verbintenis, noch toekomstige betaling.

Op overnamedatum is, als onderdeel van de aankooprijstoewijzing (PPA), de balans van Nafilyan & Partners geëvalueerd. De portefeuille van toekomstige projecten in grondreserve is geherwaardeerd om de reële waarde weer te geven op basis van verwachte brutomarges voorzien tussen 1 juli 2019 en het einde van de verschillende projecten verdisconteerd met een WACC (gewogen gemiddelde kapitaalkosten) van 10% en gewogen op basis van hun status. Zowel voor deze positie als voor de overgedragen fiscale verliezen op de overnamedatum zijn respectievelijk een uitgestelde belastingverplichting en een uitgestelde belastingvordering opgenomen met een belastingtarief van 25%. Verder werd de bestaande langetermijnschuldpositie van de onderneming gewaardeerd tegen nominale waarde, inclusief breukkosten, aangezien het de bedoeling was van de Groep om deze op korte termijn terug te betalen. Er waren geen andere toepasselijke herwaarderingen van schuldposities. Als gevolg hiervan werd een goodwill van EUR 43,8 miljoen erkend, hetgeen de verwachte synergieën en andere voordelen van het combineren van de activa en activiteiten van Nafilyan & Partners met die van de Groep weerspiegelt. De goodwill is niet aftrekbaar voor inkomstenbelasting. De PPA is voorlopig en zal binnen 12 maanden na de datum van verwerving worden afgerond.

Vanaf de overnamedatum heeft Nafilyan & Partners EUR 69,5 miljoen aan inkomsten en EUR 0,3 miljoen aan bedrijfsresultaat bijgedragen (exclusief uitzonderlijke elementen zoals een vergoeding van EUR 2 miljoen voor warrants (BSPCE) en EUR 0,75 miljoen financieringskosten). De resultaten voor het volledige jaar bedragen EUR 118,9 miljoen aan inkomsten en EUR 1,25 miljoen aan bedrijfsresultaat exclusief bovengenoemde uitzonderlijke posten.

GOODWILL

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

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

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

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

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

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

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

Deze Net Present Value houdt dus rekening met:

- een cashflowprognose van 2020 tot 2025, waardoor het toekomstig dividend kan worden geschat;
- met een vast dividendgroeipercentage¹ tot aan de eeuwigheid, waarbij het "groeipercentage op lange termijn" wordt vastgesteld op 2%;
- met een actualiseringspercentage, hierna 'kost van eigen vermogen', bestaande uit een risicovrij tarief (1,14 procent²), een marktpremie (tussen 4 en 6 procent) en een sectorbèta (tussen 1,14 en 1,31).

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

risicovrij tarief		1,14%		
Unlevered	Beta levered	Kost van eigen vermogen		
		Marktpremie		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,7%	6,8%	8,0%
0,70	1,23	6,0%	7,3%	8,5%
0,75	1,31	6,4%	7,7%	9,0%

De conclusie van deze analyse is dat de reële waarde de boekwaarde overschrijdt.

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

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

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

14) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	4 155	4 201
Intrede in consolidatie kring	659	234
Aankopen	438	199
Verkopen en buitengebruikstellingen	-1 071	- 479
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4 181	4 155
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-3 208	-3 167
Intrede in consolidatie kring	- 245	- 229
Afschrijvingen	- 801	- 291
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	1 056	479
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-3 198	-3 208
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	983	947

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

15) ACTIVA OPGENOMEN ALS GEBRUIKSRECHT

De impact van de toepassing van IFRS 16 op 1 januari 2019 op het geconsolideerde overzicht van de financiële positie wordt beschreven in sectie E.2 IFRS-conformiteitsverklaring.

Na de implementatie van IFRS 16 per 1 januari 2019 evolueren de activa opgenomen als gebruiksrecht als volgt:

	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	
Toepassing van IFRS 16 per 1 januari 2019	3 891
Intrede in consolidatie kring	3 664
Aankopen	421
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	7 976
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	
Intrede in consolidatie kring	- 298
Afschrijvingen	-1 237
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-1 535
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	6 441

16) VASTGOEDBELEGGINGEN

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

	31/12/2019	31/12/2018
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	108 465	2 960
Overboeking van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen op het einde van het vorig boekjaar		81 387
Intrede in consolidatie kring		24 118
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring	-20 627	
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	87 838	108 465
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-4 175	
Afschrijvingen	-3 497	-4 175
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring	957	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-6 715	-4 175
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	81 123	104 290

De daling van de netto boekwaarde is voornamelijk te wijten aan de verkoop van een project in Luxemburg (Centre Etoile) en aan de afschrijvingen van het boekjaar.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2019 bedraagt EUR 81,6 miljoen. Dit bedrag wordt bepaald op basis van een waardering van niveau 3 die geen waarneembare marktgegevens integreert en is gebaseerd op interne analyses (haalbaarheidsstudie die gevoelig is voor de verwachte huurprijs na herontwikkeling, geschat rendement en bouwkosten) .

17) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

	31/12/2019	31/12/2018
Deelnemingen in joint ventures	47 385	25 227
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	8 514	21 224
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	55 899	46 451

	31/12/2019	31/12/2018
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	9 649	5 616
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-4 664	- 331
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	4 985	5 285

	31/12/2019	31/12/2018
Winst (verlies) op de verkoop of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 3	- 114
Boekwaarde van de participaties verkocht of in vereffening	69	231
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	66	117

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

	31/12/2019	31/12/2018
WAARDE OP 1 JANUARI	46 451	26 387
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)		65
Aandeel in het resultaat	4 985	5 285
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	5 488	16 569
Wijzigingen van de consolidatiekring	1 674	
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-2 630	- 226
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	- 69	622
Terugbetaling kapitaal		-2 257
Omrekeningsverschillen		6
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	9 448	20 064
WAARDE OP 31 DECEMBER	55 899	46 451

De aanschaffingen en kapitaalinjecties hebben voornamelijk betrekking op Cityzen en Goodways, nieuwe joint ventures met een groepsbelang van 50%.

De wijzigingen van de consolidatiekring hebben voornamelijk betrekking op, enerzijds, Möbius II dat nu wordt beschouwd als een joint venture als gevolg van de verkoop van 50% van het totale aantal aandelen dat voorheen door de Groep werd gehouden, en anderzijds, aan Nafilyan & Partners die sinds 2 juli 2019 door globale integratie wordt geconsolideerd na de verwerving van de 85% resterende aandelen (zie nota 13).

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

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Bella Vita	50%	50%	70	112	- 42	- 75
CBD International	50%	50%	-1 938	-1 798	- 140	- 334
Château de Beggen	50%	50%	655	577	78	31
Cityzen Holding	50%		- 13		- 13	
Cityzen Hotel	50%		510		66	
Cityzen Office	50%		1 382		163	
Cityzen Residence	50%		483		40	
CSM Development	50%	50%	29	31	- 1	
CSM Properties	50%	50%	3 609	3 533	75	- 367
Debrouckère Development	50%	50%	616	625	- 9	
Foncière du Parc						- 2
Gateway	50%	50%	325	326	- 2	- 2
Goodways	50%		3 300		155	
Ilot Ecluse	50%	50%	168	174	- 6	- 2
Immo Keyenveld 1		50%		88	- 7	108
Immo Keyenveld 2		50%		85	- 7	111
Immo PA 33 1	50%	50%	1 436	1 595	131	- 254
Immo PA 44 1	50%	50%	846	658	218	263
Immo PA 44 2	50%	50%	2 643	2 262	711	790
Key West Development	50%		522		- 103	
Les Deux Princes Development	50%	50%	1 970	2 204	1 656	2 085
M1	33%	33%	4 984	-1 112	6 096	- 262
M7	33%	33%	756	476	280	234
Möbius II	50%		8 171		- 37	
NP Auber RE SCCV	50%		11		- 13	
NP Auber Victor Hugo SCCV	50%		474		206	
NP Aubervilliers 1 SCCV	50%		- 14		- 9	
NP Bessancourt 1 SCCV	50%		- 17		- 42	
NP Bessancourt 2 SCCV	50%		- 70		- 10	
NP Charenton Le Pont SCCV	51%		58		- 78	
NP Creteil SCCV	50%					
NP Epinay s/ Orge SCCV	50%		- 93		- 22	
NP Vaires s/ Marne SCCV	50%		1 001		370	
ODD Construct	50%	50%	17	26	- 9	- 4
PA Villa Colomba SCCV	51%		- 47		- 9	
Plateau d'Erpent	50%	50%	170	12	158	- 19
RAC 3	40%	40%	3 129	3 003	125	21
RAC 4	40%	40%	2 856	3 103	- 247	- 511
RAC4 Development	40%	40%	1 349	1 201	- 12	6
RAC 5	40%	40%	5 259	5 126	132	278
SPV WW 13	50%	50%	- 83		- 83	1
Surf Club Spain Invest Property	50%		- 35		- 86	
Unipark	50%	50%	4 033	3 873	160	1 323
Universalis Park 2	50%	50%	-1 470	-1 324	- 147	
Universalis Park 3	50%	50%	-2 058	-1 866	- 191	
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 970	1 689	281	1 651
Universalis Park 3C	50%	50%	421	548	- 127	546
TOTAAL JOINT VENTURES			47 385	25 227	9 649	5 616
DHR Clos du Château	33%	33%	16	26	- 9	- 8
Elba Advies		60%		2 946	151	- 156
Graspa Development		25%				- 339
Nafilyan		15%		10 000	-2 553	
ULB Holding	60%	60%	-5 152	-4 792	- 319	- 4
Urban Living Belgium	30%	30%	13 650	13 044	-1 934	176
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			8 514	21 224	-4 664	- 331
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			55 899	46 451	4 985	5 285

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

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

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

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

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

	31/12/2019	31/12/2018
Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	356 018	334 058
Bedrag van schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	311 681	284 517

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

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

18) OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

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

	31/12/2019	31/12/2018
België	29	806
Frankrijk	4 891	
TOTAAL OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	4 920	806

De stijging van deze post komt door de integratie van nieuwe investeringen in Frankrijk.

19) UITGESTELDE BELASTINGEN

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

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

	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Fiscale verliezen	11 574	4 329		
Opname van opbrengsten	1 344	1 734	22 155	11 476
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	73	134		
Overige elementen	91			- 99
Netting (netto tax positie per entiteit)	-6 708	-1 696	-6 708	-1 696
TOTAAL	6 374	4 501	15 447	9 681

WAARDE OP 1 JANUARI	4 501	9 681
Wijzigingen in de consolidatiekring	5 856	5 234
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	-3 983	532
WAARDE OP 31 DECEMBER	6 374	15 447

De stijging van de latente belastingvorderingen op fiscale verliezen wordt voornamelijk verklaard door de integratie van Nafilyan & Partners en haar dochterondernemingen vanaf 2 juli 2019 (zie nota 13).

Op basis van de toestand op 31 december 2019, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1% een vermeerdering of verlaging van de belastingen van EUR 363 duizend tot gevolg hebben.

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	33 877
Te vervallen eind 2020	269
Te vervallen eind 2021	26
Te vervallen eind 2022	62
Te vervallen eind 2023	124
Te vervallen eind 2024	310
Niet beperkt in de tijd	33 086

20) OVERIGE VASTE ACTIVA

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

	31/12/2019	31/12/2018
België	72	69
Luxemburg		28
Frankrijk	785	
Duitsland	2 890	
TOTAAL OVERIGE VASTE ACTIVA	3 747	97

De stijging van deze post komt door de integratie van nieuwe projecten in Frankrijk en Duitsland waarvoor waarborgen zijn gesteld.

21) VOORRADEN

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

	31/12/2019	31/12/2018
België	338 496	330 187
Luxemburg	143 595	162 496
Frankrijk	117 142	
Duitsland	54 955	
Polen	40 098	19 154
Spanje	294	
TOTAAL VOORRADEN	694 580	511 837

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
VOORRADEN OP 1 JANUARI	511 837	518 514
Herwerking IFRS 15 (op eigen vermogen op begin van het boekjaar)		1 459
Overboeking van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen op het einde van het vorig boekjaar		-70 354
Aankopen van het boekjaar	51 376	121 971
Ontwikkelingen	373 721	170 355
Overdrachten van het boekjaar	-291 027	-235 325
Kosten van leningen	4 892	5 217
Wijziging van de consolidatiekring	43 787	
Geboekte waardeverminderingen	- 6	
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	182 743	-6 677
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	694 580	511 837

De wijzigingen van het boekjaar per operationele sector :	Aankopen/ Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatie kring	Netto
België	117 247	-103 156	2 429	-8 211	8 309
Luxemburg	83 969	-103 534	664		-18 901
Frankrijk	129 599	-65 622	1 167	51 998	117 142
Duitsland	69 067	-14 112			54 955
Polen	24 966	-4 603	581		20 944
Spanje	243		51		294
TOTAAL	425 091	-291 027	4 892	43 787	182 743

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:

de 12 maanden	206 813
langer dan 12 maanden	487 767
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	363 758
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling	76
In ontwikkeling	330 746

22) HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	31/12/2019	31/12/2018
België	10 733	16 194
Luxemburg	520	2 853
Frankrijk	56 063	
Duitsland	1 948	
Polen	3 252	1 687
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	72 516	20 734

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
Vervallen < 3 maanden	5 151	631
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	826	203
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	2 742	443
Vervallen > 1 jaar	885	657

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen.

Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico. De klanten worden regelmatig opgevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2019 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen. In de zin van IFRS 9 is er echter geen verwacht kredietverlies dat op die datum als significant kan worden beschouwd.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
TOESTAND OP 1 JANUARI	368	275
Toevoegingen	105	93
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	105	93
TOESTAND OP 31 DECEMBER	473	368

23) CONTRACTACTIVA

De contractactiva, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op volgende operationele sectoren :

	31/12/2019	31/12/2018
België	7 278	6 093
Luxemburg	21 060	4 861
Duitsland	13 890	
TOTAAL CONTRACTACTIVA	42 228	10 954

De toename van de contractactiva wordt voornamelijk verklaard door de integratie van het Eden Tower-project in Duitsland en de voortdurende ontwikkeling van het Infinity-project in Luxemburg.

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

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

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

Naar verwachting zal het volledige bedrag gereflecteerd op 31 december 2019 verschuldigd zijn en worden geïnd in het boekjaar 2020.

De contractactiva, evenals handels- en overige vorderingen, zijn onderworpen aan een test voor bijzondere waardevermindering, in overeenstemming met de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen.

Deze test laat geen significante impact zien aangezien deze contractactiva (en de aangeboden vorderingen) over het algemeen gegarandeerd zijn door de onderliggende activa die worden vertegenwoordigd door het over te dragen gebouw.

24) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31/12/2019	31/12/2018
Overige vorderingen	36 636	20 232
waarvan: voorschotten en borgstellingen	2 013	1 399
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	26 656	11 674
vordering na verkoop (escrow account)	142	1 000
overige	7 825	6 159
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	5 301	2 330
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		
overige	5 301	2 330
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	41 937	22 562

De stijging van de overige vlottende activa wordt voornamelijk verklaard door de integratie van Nafilyan & Partners en haar dochterondernemingen vanaf 2 juli 2019 (zie nota 13).

25) INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Ze bedraagt EUR -550 925 duizend op 31 december 2019 tegenover EUR -344 903 duizend op 31 december 2018.

	31/12/2019	31/12/2018
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	156 146	170 886
Langlopende financiële schulden (-)	507 008	322 040
Kortlopende financiële schulden (-)	200 063	193 749
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-550 925	-344 903

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 128,7% op 31 december 2019, tegenover 100,1% op 31 december 2018.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 156 146 duizend tegenover EUR 170 886 duizend per einde 2018.

Dit is een daling van EUR 14 740 duizend. De geldmiddelen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2019	31/12/2018
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden		
Beschikbare geldmiddelen	156 146	170 886
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	156 146	170 886

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten wordt in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met EUR 191 282 duizend, van EUR 515 789 duizend op 31 december 2018 naar EUR 707 071 duizend op 31 december 2019. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2019	31/12/2018
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 515	99 885
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	50 000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR	75 000	
Leasecontracten	5 060	
Bankleningen	227 433	122 155
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	507 008	322 040
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR		35 517
Bankleningen	195 590	154 666
Leasecontracten	1 502	
Niet-vervallen rente	2 971	3 566
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	200 063	193 749
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	707 071	515 789
Financiële schulden met vaste rentevoet	274 515	235 402
Financiële schulden met variabele rentevoet	429 585	276 821
Niet-vervallen rente	2 971	3 566
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	423 023	276 821
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	590 941	369 690

De financiële schulden evolueren als volgt :

	31/12/2019	31/12/2018
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	515 789	398 906
Verplichtingen die voortvloeiën uit de implementatie van IFRS 16 (leasecontracten) per 1 januari 2019	3 891	
Aangegane schulden	291 307	239 485
Terugbetaalde schulden	-91 965	-120 600
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat		- 330
Wijzigingen van de consolidatiekring	-10 986	
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-7 453	-5 476
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	4 021	3 392
Niet-vervallen rente op overige leningen	2 097	174
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	370	238
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	191 282	116 883
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	707 071	515 789

Alle financiële schulden zijn aangegaan in EUR.

Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden, vermeerderd met een handelsmarge.

Op 31 december 2019 beschikt Immobel over een corporate kredietlijn van EUR 10 miljoen, tot op heden niet gebruikt, en over EUR 510 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan EUR 423 miljoen eind december 2019 werd gebruikt .

Deze kredietlijnen (Project Financing Credits) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Op 31 december 2019 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 591 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2020	2021	2022	2023	2024	2025 en meer	Totaal
Obligatieleningen (*)			100 000	50 000		125 000	275 000
Kredietlijnen project financiering (*)	195 606	101 777	44 895	54 560	11 810	14 375	423 023
Interesten te betalen	13 774	11 437	8 126	6 399	4 254	6 888	50 878
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	209 380	113 214	153 021	110 959	16 064	146 263	748 901

* Het bedrag opgenomen in de balans, EUR 274 515 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van EUR 485 EUR welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2022..

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2019, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van EUR 4 230 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet.

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financiering", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waardingsmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkingsinstrumenten worden geboekt.

	31/12/2019	31/12/2018
REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
Gekochte IRS opties	291	536
TOTAAL	291	536
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	536	
Wijziging in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultaat	- 245	
SITUATIE OP 31 DECEMBER	291	

Op 31 december 2019 was er geen enkel instrument met als onderwerp kasstroomindexing.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde en de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waardingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens marktrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).

De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waardingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten ;
- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9				
	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31/12/2019	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2019
ACTIVA					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	156 146	156 146		156 146
Overige vaste financiële activa	Niveau 1	4 920		4 920	4 920
Overige vaste activa	Niveau 2	3 747	3 747		3 747
Handelsvorderingen	Niveau 2	72 516	72 516		72 516
Contractactiva	Niveau 2	42 228	42 228		42 228
Overige vorderingen	Niveau 2	131 875	131 875		131 875
Overige vlottende financiële activa	Niveau 1	50		50	50
TOTAAL		411 482	406 512	4 970	411 482
VERPLICHTINGEN					
Rentedragende schulden	Niveaux 1 & 2	707 071	707 071		707 071
Handelsschulden	Niveau 2	59 564	59 564		59 564
Contract verplichtingen	Niveau 2	5 690	5 690		5 690
Overige verplichtingen	Niveau 2	80 474	80 474		80 474
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	291		291	291
TOTAAL		853 090	852 799	291	853 090

LIQUIDITEITSRISICO

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is voor de obligatieleningen en de corporate kredietlijn gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Deze verbintenissen worden twee maal per jaar getest. Op 31 december 2019 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter dekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

26) EIGEN VERMOGEN

	2019	2018
Aantal aandelen op 31 december	9 997 356	9 997 356
Volstort aantal aandelen	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 31 december	1 212 179	1 220 190
Nominale waarde per aandeel	9,740	9,740
Aantal aandelen op 1 januari	9 997 356	9 997 356
Aantal eigen aandelen op 1 januari	-1 220 190	-1 225 603
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	8 011	5 413
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december	8 785 177	8 777 166

BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL

Immobel streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken.

Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen.

Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio's.

27) PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31/12/2019	31/12/2018	
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE			
Huidige waarde van de verplichtingen	1 674	1 576	
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 041	- 958	
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	633	618	
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Kost van verleende diensten	- 50	- 67	
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	- 20	- 20	
Interestopbrengsten op de activa van het plan	12	13	
Administratieve kosten	- 3	- 5	
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 61	- 79	
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:			
- wijzigingen van financiële hypothesen			
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de interesten)	65	- 63	
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	- 66	108	
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	- 1	45	
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	- 62	- 34	
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI			
Kost van verleende diensten	50	67	
Rentelasten	20	20	
Bijdragen van de werknemers	10	10	
Actuariële (winsten) / verliezen	66	- 108	
Betaalde voordelen	- 48	- 283	
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	1 674	1 576	
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI			
Interestopbrengsten	12	13	
Bijdragen van de werkgever	47	89	
Bijdragen van de werknemers	10	10	
Actuariële (winsten) / verliezen	- 48	- 283	
Betaalde voordelen	65	- 63	
Administratieve kosten	- 3	- 5	
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	1 042	959	
BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2019 / 2020	48	43	
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN			
Actualisatiepercentage	0,50%		
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen	3,30%		
Gemiddeld inflatiepercentage	1,80%		
Gehanteerde overlevingstafel	MR/FR-3		
GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2019			
Actualisatiepercentage	0,00%	0,50%	1,00%
Bedrag van de verplichtingen	1 763	1 674	1 591

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn voornamelijk belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt EUR – 1 duizend. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt EUR 175 duizend.

Belgisch pensioenplan met gewaarborgd rendement: 20 werknemers genieten van bijdrageplannen onderworpen aan de Belgische wet op de aanvullende pensioenen (minimum gewaarborgd rendement). De wet van 18 december 2015 heeft minimum gewaarborgde rentevoeten als volgt vastgesteld:

- voor betaalde bijdragen tot 31 december 2015, blijven de sedert 2014 toegepaste tarieven (hetzij 3,25 % en 3,75 % van de respectievelijk door de werkgever en de werknemer betaalde premies) van toepassing.
- voor betaalde bijdragen vanaf 1 januari 2016: gewaarborgde minimumrentevoet gebaseerd op de OLO-rente met een minimum van 1,75 % en een maximum van 3,75 %.

Gezien deze gegarandeerde minimumtarieven kwalificeren deze plannen als toegezegd-pensioenregelingen. Er werd echter een vergelijking gemaakt tussen het behaalde rendement en het gegarandeerde minimumtarief en de onderneming concludeerde op basis hiervan dat er geen sprake was van onderdekking.

BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDRAGEN	82
---	-----------

28) VOORZIENINGEN

De voorzieningen evolueren als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
Voorzieningen betreffende de verkopen	332	1 028
Overige voorzieningen	3 550	868
TOTAAL VOORZIENINGEN	3 882	1 896

	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2019
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	1 028	868	1 896
Wijzigingen in de consolidatiekring		147	147
Toevoegingen		2 535	2 535
Gebruiken/Terugname's	- 696		- 696
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	- 696	2 682	1 986
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	332	3 550	3 882

De verdeling per operationale sector is als volgt:

	31/12/2019	31/12/2018
België	2 319	1 396
Luxemburg	542	500
Frankrijk	1 021	
TOTAAL VOORZIENINGEN	3 882	1 896

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

29) HANDESSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector:

	31/12/2019	31/12/2018
België	25 207	35 917
Luxemburg	2 518	6 185
Frankrijk	29 585	
Duitsland	990	
Polen	1 262	6 368
Spanje	2	
TOTAAL HANDESSCHULDEN	59 564	48 470

De stijging van de handelsschulden wordt voornamelijk verklaard door het gecombineerde effect van de integratie van Nafilyan & Partners en haar dochterondernemingen vanaf 2 juli 2019 (zie nota 13), en door de daling van de handelsschulden op verschillende Belgische projecten.

30) CONTRACTVERPLICHTINGEN

De contractverplichtingen die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op het volgende operationele segment:

	31/12/2019	31/12/2018
België	5 690	7 259
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	5 690	7 259

De contractverplichtingen groeperen de bedragen die de entiteit heeft ontvangen in ruil voor goederen of diensten die ze nog niet aan de klant geleverd heeft. De contractverplichtingen worden verrekend door de erkenning van de omzet.

Huidige contractverplichtingen omvatten op 31 december 2019 nog te constateren inkomsten voor EUR 5 690 duizend. 100% van de contractverplichtingen per 31 december 2018 werden in 2019 als omzet erkend.

De totaliteit van gereflecteerde bedragen in de contractverplichtingen is gebonden aan de residentiële activiteiten waarvoor de omzet naarmate de bouw vordert wordt geconstateerd, wat eveneens verschuivingen veroorzaakt tussen betalingen en de realisatie van de verplichtingen.

Overige ontvangen voorschotten en aanbatalingen voor EUR 25 481 duizend, die ook contractuele verplichtingen zijn onder IFRS 15, blijven gepresenteerd onder de andere kortlopende verplichtingen (zie nota 31).

31) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31/12/2019	31/12/2018
Sociale schulden	1 655	450
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	22 179	5 004
Ontvangen voorschotten op verkopen	25 481	10 999
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	18 416	8 254
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	2 155	3 421
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten		
Aankoopprijs nog te betalen	2 038	
Overige	7 196	3 941
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	79 120	32 069

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbeslatingen), het niet-geëlimineerde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, evenals voorschotten ontvangen van klanten op basis van commerciële contracten waarvoor op een bepaald moment de erkenning van inkomsten wordt verwacht.

De stijging van de overige kortlopende verplichtingen wordt voornamelijk verklaard door de integratie van Nafilyan & Partners en haar dochterondernemingen vanaf 2 juli 2019 (zie nota 13).

32) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31/12/2019	31/12/2018
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	160 304	143 394
- andere activa		
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	160 304	143 394
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)	27 305	18 553
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	109 684	64 972
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)	23 315	59 869
TOTAAL	160 304	143 394
hypotheccair mandaat - Bedrag van de inschrijving	463 941	552 987
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	590 941	369 690
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA	590 941	369 690
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:		
- Langlopende financiële verplichtingen	227 433	122 155
- Kortlopende financiële verplichtingen	195 590	154 666
TOTAAL	423 023	276 821

33) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31/12/2019	31/12/2018
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen en vastgoedbeleggingen die niet worden aangezien als investeringsactiviteiten	-134 070	-38 341
Overige activa	-45 015	-39 561
Overige verplichtingen	-31 480	-20 094
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-210 565	-97 996

34) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2019	31/12/2018
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,82%	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.		4,12%
IMMOBEL (actions propres)	12,12%	12,21%
Aantal representatieve aandelen	9 997 356	9 997 356

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Dit heeft betrekking op de bezoldigingen van de leden van het Management, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur

(01.01.2019 - 30.06.2019)	Executive Chairman	CEO	Executive Committee
Basisbezoldiging	162 500	162 500	335 000
Variabele bezoldiging STI	271 050	Nihil	154 000
Bijkomende variabele bezoldiging	Nihil	Nihil	508 499
Variabele bezoldiging LTI	2852 aandelen	2757 aandelen	267 aandelen
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil	Nihil
Andere	12 500	Nihil	40 000

(01.07.2019 - 31.12.2019)	Executive Chairman & CEO	Executive Committee
Basisbezoldiging	320 000	828 333
Variabele bezoldiging STI	533 760	344 259
Bijkomende variabele bezoldiging	Nihil	508 499
Variabele bezoldiging LTI	Nihil	267 aandelen
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil
Andere	12 500	90 000

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met joint ventures of geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31/12/2019	31/12/2018
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep	9 492	24 151
Overige vlottende activa	77 743	46 328
Overige kortlopende verplichtingen	18 416	8 254
Renteopbrengsten	2 982	1 428
Rentelasten	636	448

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 17.

35) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Na het jaareinde verwierf de vennootschap een belang van 50 % in Brouckère Tower Invest NV, houder van de zakelijke rechten op de Multi Tower gelegen aan het De Brouckèreplein in het centrum van Brussel.

Via haar dochtervennootschappen Mobius I NV en Mobius Construct NV droeg de vennootschap de rechten over van het terrein en de bouw van de zogenaamde Mobius I Tower. Tegelijkertijd verwierf Mobius I NV het eigendomsrecht van de voormalige hoofdzetel van Allianz (met uitzondering van de UGC-bioscoop), eveneens gevestigd op het De Brouckèreplein. Het is de bedoeling om de voormalige hoofdzetel van Allianz te herontwikkelen in een gemengd project. Daartoe zette de vennootschap een partnership op met BPI Real Estate Belgium NV, waaraan de vennootschap 50 % van de aandelen van Mobius I NV verkocht.

Covid-19 heeft een impact op de activiteiten van het bedrijf in 2020 en de sector als geheel, vooral op de verkoop van woningen, op bouwwerken en op vergunningen, die aanzienlijke vertraging opliepen sinds de regeringen lockdownmaatregelen afkondigden in markten zoals België en Frankrijk. Als buffer tegen deze plotse wijziging van de marktomstandigheden beschikt de vennootschap eind maart 2020 over een kaspositie van meer dan EUR 130 miljoen, beschikbare bedrijfskredietlijnen van EUR 30 miljoen en aanzienlijke marge op de convenanten in haar belangrijkste schuldovereenkomsten. Bovendien rolde de vennootschap een kostenbesparingsprogramma uit om haar vaste kostenstructuur aanzienlijk te reduceren.

De vennootschap is momenteel niet in staat om de omvang en de duur van deze economische terugval in te schatten, maar het is zeer waarschijnlijk dat de opgelegde lockdownmaatregelen en de economische vertraging een negatieve impact zullen hebben op de resultaten van de onderneming.

36) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Vennootschappen die deelmaken van de Groep op 31 december 2019:

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussels	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussels	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussels	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussels	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussels	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EDEN TOWER FRANKFURT GmbH	B235375	Frankfurt	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussels	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussels	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussels	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussels	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussels	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussels	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussels	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warsaw	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warsaw	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	0000 48 02 78	Warsaw	90,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussels	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warsaw	90,00
ILOT SAINT ROCH SA	0675 860 861	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX	0694 904 337	Brussels	100,00
IMMO DEVAUX II	0694 897 013	Brussels	100,00
IMMOBEL FRANCE SAS	833 654 221	Paris	100,00
IMMOBEL GERMANY Sarl	B231412	Luxemburg	100,00
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B88256706	Madrid	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warsaw	100,00
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	0475 729 174	Brussels	100,00
IMMOBEL R.E.M. FUND Sarl	B228335	Luxemburg	100,00
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B228393	Luxemburg	100,00
IMMOBEL URBAN LIVING	0695 672 419	Brussels	100,00
IMMO-PUYHOEK SA	0847 201 958	Brussels	100,00
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT SA	0562 818 447	Brussels	100,00
LEBEAU DEVELOPMENT	0711 809 556	Brussels	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussels	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussels	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussels	100,00
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	0436 089 927	Brussels	100,00
MILAWAY	0000 63 51 51	Warsaw	100,00

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Brussels	100,00
MÖBIUS CONSTRUCT SA	0681 630 183	Brussels	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	0837 806 420	Brussels	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxemburg	100,00
NAFILYAN & PARTNERS SAS	800 676 850	Paris	100,00
N&P GESTION Sarl	809 724 974	Paris	100,00
NP CROISSANCE SAS	817 733 249	Paris	100,00
NP DEVELOPPEMENT SAS	817 733 264	Paris	100,00
NP EXPANSION	829 708 981	Paris	100,00
NP EXPANSION RIVE GAUCHE	829 683 093	Paris	100,00
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Warsaw	100,00
PARIS LANNELONGUE SAS	851 891 721	Paris	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Brussels	100,00
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	0633 872 927	Brussels	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Brussels	100,00
RIGOLETTO SA	0536 987 545	Brussels	100,00
RUEIL COLMAR SAS	852 152 412	Paris	100,00
SAINT ANTOINE COUR BERARD SAS	851 891 721	Paris	100,00
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100,00
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100,00
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100,00
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100,00
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100,00
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100,00
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100,00
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	51,00
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100,00
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100,00
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100,00
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	46,00
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100,00
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100,00
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Paris	100,00
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100,00
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90,00
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100,00
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85,00
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100,00
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100,00
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51,00
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100,00
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100,00

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100,00
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100,00
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100,00
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51,00
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	51,00
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100,00
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100,00
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100,00
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100,00
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100,00
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100,00
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100,00
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100,00
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100,00
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100,00
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100,00
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100,00
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100,00
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100,00
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100,00
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100,00
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100,00
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100,00
‡ ZOUT CONSTRUCT SA	0656 754 831	Brussels	100,00
THOMAS	B 33 819	Luxemburg	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxemburg	100,00
VAARTKOM SA	0656 758 393	Brussels	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT SA	0656 752 257	Brussels	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Brussels	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Brussels	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Warsaw	100,00

JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Brussels	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50,00
CITYZEN HOLDING SA	0721 884 985	Brussels	50,00
CITYZEN HOTEL SA	0721 520 444	Brussels	50,00
CITYZEN OFFICE SA	0720 520 840	Brussels	50,00
CITYZEN RESIDENCE SA	0721 520 642	Brussels	50,00
CSM DEVELOPMENT	0692 645 524	Brussels	50,00
CSM PROPERTIES	0692 645 425	Brussels	50,00
DEBROUCKERE DEVELOPMENT	0700 731 661	Brussels	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Brussels	50,00
GOODWAYS SA	0405 773 467	Brussels	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO PA 33 1 SA	0845 710 336	Brussels	50,00
IMMO PA 44 1 SA	0845 708 257	Brussels	50,00
IMMO PA 44 2 SA	0845 709 049	Brussels	50,00
KEY WEST DEVELOPMENT SA	0738 738 439	Brussels	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	0849 400 294	Brussels	50,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Brussels	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
ODD CONSTRUCT SA	0682 966 706	Knokke-Heist	50,00
PLATEAU D'ERPENT	0696 967 368	Namur	50,00
RAC 3 SA	0819 588 830	Antwerp	40,00
RAC 4 SA	0819 593 481	Brussels	40,00
RAC 4 DEVELOPMENT SA	0673 640 551	Brussels	40,00
RAC5 SA	0665 775 535	Antwerp	40,00
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	50,12
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	50,10
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,10
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	50,10
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	50,10
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Paris	50,98
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	51,00
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Paris	50,10
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	50,10
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	50,10
SURF CLUB SPAIN INVEST PROPERTY SL	B93551786	Madrid	50,00
UNIPARK SA	0686 566 889	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Brussels	50,00

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussels	33,33
ULB HOLDING	0688 610 720	Antwerp	60,00
URBAN LIVING BELGIUM	0831 672 258	Antwerp	30,00

Er zijn geen belangrijke beperkingen opgelegd aan de Groep in verband met de activa en verplichtingen van haar filialen, met uitzondering van de elementen opgenomen in nota 17.

Indien er financiële schulden zijn aan kredietinstellingen, worden de terugbetaling van aandeelhoudersleningen achtergesteld ten opzichte van de schulden aan kredietinstellingen.

G. VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend:

- De Geconsolideerde Jaarrekening van Immobel NV en haar dochterondernemingen per 31 december 2019 opgesteld is overeenkomstig de "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep Immobel en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- Het Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2019 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep Immobel en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep Immobel geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:

Marnix Galle³

Voorzitter van de Raad van Bestuur

³ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba

H. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de "vennootschap") en haar filialen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Bij gebrek aan online archieven die teruggaan vóór 1997, is het voor ons niet mogelijk om met precisie het eerste jaar van ons mandaat te achterhalen. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV uitgevoerd gedurende 23 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2019 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 1 301 miljoen EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 102 miljoen EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2019 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Kernpunten van de controle

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Project ontwikkelingskosten en opbrengsten, inclusief ontwikkelingskosten en opbrengsten opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De groep heeft 471 miljoen EUR aan projectopbrengsten en 340 miljoen EUR aan projectkosten erkend (inclusief de bedragen opgenomen in het aandeel van het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van respectievelijk 62 miljoen EUR en 49 miljoen EUR) voor het boekjaar 2019. • De groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico- en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract- en opleveringskenmerken. • De evaluatie van de omzet erkenning op de verkoop van projectontwikkelingen is een kernpunt van onze controle door de specifieke vereiste expertise en een aantal belangrijke inherente beoordelingen zoals: <ul style="list-style-type: none"> - het beoordelen van de contractuele afspraken en betalingsrisico's teneinde te bepalen wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper: op een welbepaald tijdstip (bij oplevering of afwerking) of a rato van het stadium van voltooiing; - het bepalen van de totale kost tot afwerking, inclusief aanschaffingskosten van grond, bouwkosten, ontwikkelingskosten en activeerbare interesten; - het beoordelen de omzeterkenning a rato van het stadium van voltooiing, de afwerkingsgraad van het project rekening houdend met de reeds opgelopen kosten en de ingeschatte kosten om tot oplevering van het project te komen evenals de verwachte marge van het project. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten: <ul style="list-style-type: none"> - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit. - Het nazien van de belangrijkste projecten via gesprekken met en bevraging van de relevante projectmanager teneinde de belangrijkste beoordelingen en de erkende marge over de periode te kunnen beoordelen. Dit nazicht omvat voornamelijk het stadium van voltooiing en commercialisatie en werd uitgevoerd door vergelijking van de geactualiseerde haalbaarheidsstudies en vergelijking met de cijfers van vorig jaar. Belangrijke bewegingen werden onderzocht. - Het substantief testen, steekproefsgewijs op basis van kwalitatieve en kwantitatieve informatie zoals verkoopwaarde, mogelijke betalingsrisico's en de complexiteit van de contracten van een aantal projecten. Voor de geselecteerde projecten hebben we: <ul style="list-style-type: none"> • een steekproef van de geboekte omzet gereconcilieerd met de desbetreffende verkoopdocumenten en de ontvangen betalingen; • de analyse gemaakt of de beoordeling van de groep voor wat betreft de interpretatie van wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper op basis van de afgesloten contracten in lijn is met de desbetreffende boekhoudnormen; • de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge over het project.

Referentie naar de toelichtingen

De erkende omzet op de ontwikkelingsprojecten is toegelicht in toelichting F.2 van de geconsolideerde financiële staten. Kosten met betrekking tot projecten worden toegelicht in toelichting F.4.

Toelichting E.16 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van omzet uit projectontwikkeling.

Realiseerbaarheid van projecten in ontwikkeling - boekwaarde van de voorraden - inclusief deze opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

- De groep activeert kosten van projectontwikkeling als voorraad over de levensduur van de projecten. Deze voorraden bedragen 861 miljoen EUR per 31 december 2019 (inclusief een bedrag van 166 miljoen EUR opgenomen in de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen).
 - Kosten van projectontwikkeling omvatten kosten van aankoop, kosten van ontwikkeling, kosten van financiering en alle andere kosten rechtstreeks toewijsbaar aan de desbetreffende projectontwikkeling. Eveneens worden algemene kosten welke direct toewijsbaar zijn aan de projectontwikkeling opgenomen in de voorraadwaarde.
 - Voorraden worden, per project, gewaardeerd aan aanschaffingskost tenzij de opbrengstwaarde lager zou zijn.
 - De realiseerbaarheid van deze voorraden is een belangrijke beoordeling gezien de beoordeling gebaseerd is op assumpties afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig zijn aan wijzigingen. Deze assumpties omvatten onder andere toekomstige verkoopprijzen, ingeschatte kosten om het project af te werken, verkoopkosten, de aard en de kwaliteit van het desbetreffende project, de ligging van het vastgoedproject en de algemene economische groeifactoren.

Wijzigingen in deze inschattingen kunnen een belangrijk impact hebben op de verkoopwaarde van de respectievelijk activa aangehouden als voorraad en dus mogelijks aanleiding geven tot een afwaardering.
 - Dit is een kernpunt van de controle gezien de belangrijkheid van de voorraad in de geconsolideerde staat van de financiële positie en de belangrijke beoordelingen gebruikt bij het bepalen van de verwachte opbrengstwaarde en het erkennen van de kosten voor projecten in
- We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten:
 - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van de projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit.
 - Op basis van een steekproef van de projecten in ontwikkeling hebben we de risicoanalyse met betrekking tot de capaciteit van de groep om deze projecten met een positieve marge te verkopen nagezien. Onze selectie van projecten is gebaseerd op kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken zoals voorraadwaarde, vergunningsrisico's en economische omgeving. We hebben ook projecten geselecteerd die ofwel reeds onderhevig waren aan een waardevermindering of waarbij de gerealiseerde verkopen niet in lijn waren met de eerder gemaakte projecties. Voor deze steekproef hebben we:
 - gesprekken gevoerd met het management teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt en de verwachte financiële resultaten. We hebben ook geëvalueerd op welke basis en assumpties het management de verwachte opbrengstwaarde bepaald;
 - de projecthaalbaarheidsstudies gecontroleerd, de gebruikte hypothesen om de verwachte opbrengsten en kosten in te schatten nagezien en vergeleken

ontwikkeling in de resultatenrekening over de respectieve rapportingsperiodes.

met marktgegevens of gelijkaardige transacties;

- voor een aantal geactiveerde kosten over het boekjaar, op steekproefbasis, deze aangesloten met de facturen en nagezien of deze aan het correcte project werden toegewezen;
 - de berekening in verband met de erkende opbrengsten en de daaraan gerelateerde kosten nagezien conform de toepasbare boekhoudnormen;
 - nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project gewaardeerd is aan aanschaffingskost tenzij de ingeschatte opbrengstwaarde lager zou zijn.
- Een controle van de interesten die worden toegewezen aan de activiteit van projectontwikkeling en de activering van deze interesten aan de verschillende individuele projecten.

Referentie naar de toelichtingen

De kosten van projecten in ontwikkeling zijn toegelicht in toelichting F.17 (voor de projecten aangehouden door de entiteiten opgenomen onder de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen) en in toelichting F.21 (Vorraden) van de geconsolideerde financiële staten.

Toelichting E.12 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van voorraden.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die aan het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport over de geconsolideerde jaarrekening

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- "Boodschap van de Voorzitter";
- "Kerncijfers in 2019";
- "Informatie aan onze aandeelhouders";
- "Activiteiten in België, Luxemburg, Frankrijk en Polen";
- "Sociale verantwoordelijkheid van het bedrijf";

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.

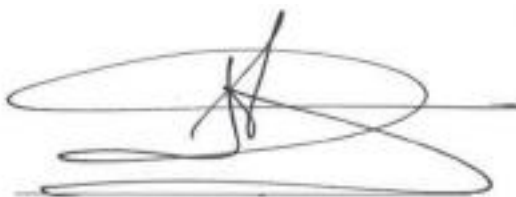
De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 17 april 2020

De commissaris



Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

II. STATUTAIRE JAARREKENING

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap NV Immobel wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van NV Immobel en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

Immobel NV
Regentschapsstraat 58
BE-1000 Brussel
België
www.immobelgroup.com

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van NV Immobel.

A. FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	31/12/2019	31/12/2018
VASTE ACTIVA	289 771	251 557
Oprichtingskosten	193	345
Immateriële vaste activa	303	398
Materiële vaste activa	424	745
Financiële vaste activa	288 851	250 069
VLOTTENDE ACTIVA	512 887	409 666
Vorderingen op meer dan één jaar	327	725
Vorraden	54 069	62 903
Vorderingen op ten hoogste één jaar	364 208	194 062
Eigen aandelen	54 186	54 544
Liquide middelen	35 453	93 312
Overlopende rekeningen	4 644	4 120
TOTAAL DER ACTIVA	802 658	661 223

PASSIVA	31/12/2019	31/12/2018
EIGEN VERMOGEN	276 443	285 507
Kapitaal	97 357	97 357
Reserves	107 076	107 076
Overgedragen winst	72 010	81 074
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	1 725	831
Voorzieningen voor risico's en kosten	1 725	831
SCHULDEN	524 490	374 885
Schulden op meer dan één jaar	300 332	230 750
Schulden op ten hoogste één jaar	220 579	139 554
Overlopende rekeningen	3 579	4 581
TOTAAL DER PASSIVA	802 658	661 223

B. RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2019	31/12/2018
Bedrijfsopbrengsten	37 136	10 328
Bedrijfskosten	-21 669	-12 639
BEDRIJFSRESULTAAT	15 467	-2 311
Financiële opbrengsten	10 956	14 023
Financiële kosten	-11 096	-12 076
FINANCIEEL RESULTAAT	- 140	1 947
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	15 327	- 364
Belastingen		- 487
WINST VAN HET BOEKJAAR	15 327	- 851
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	15 327	- 851

C. RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)

	31/12/2019	31/12/2018
TE BESTEMMEN WINST	96 401	102 315
Te bestemmen winst van het boekjaar	15 327	- 851
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	81 074	103 166
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMOGEN		
Aan de overige reserve's		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	72 010	81 074
Over te dragen winst	72 010	81 074
UIT TE KEREN WINST	24 391	21 241
Vergoeding van het kapitaal	23 369	21 241
Andere rechthebbenden	1 022	

D. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

De materiële vaste activa worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel.

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende :

- Gebouwen	3 %
- Inrichtingskosten	5 %
- Meubilair en kantoomaterieel	10 %
- Informatica materieel	33 %
- Rollend materieel	20 %

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen op meer dan één jaar** en de **vorderingen op ten hoogste één jaar** worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter dekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overmatig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.

ALGEMENE INLICHTINGEN

BENAMING

Immobel

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP

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

DUUR

Onbeperkt

OVERSCHRIJDING VAN DE STATUTAIRE DREMPELS

[Art. 12 van de Statuten – uittreksel]

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

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

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

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

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

WEBSITE

www.immobelgroup.com

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2019: 10 maart 2020
Gewone Algemene Vergadering 2020: 28 mei 2020
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2020: 10 september 2020
Bekendmaking van de jaarresultaten 2020: maart 2021
Gewone Algemene Vergadering 2021: 27 mei 2021

FINANCIËLE DIENSTEN

BNP Paribas Fortis
KBC Bank
ING België
Bank Degroof Petercam

INVESTOR RELATIONS

Karel Breda
Tel.: +32 (0)2 422 53 50

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Lian Verhoeven
+32 (0)2 422 53 38

DRUK

Toner de Presse

GRAFISCHE VORMGEVING & PRODUCTIE

ChrisCom - www.chriscom.be

BELANGRIJKSTE FOTO'S

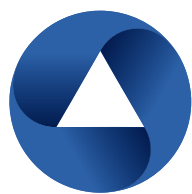
Triptyque
Marc Detiffe

ALGEMENE INLICHTINGEN

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

Dit verslag is beschikbaar in het Nederlands, in het Frans en in het Engels.

Ons jaarverslag 2019 is ook online beschikbaar:
<https://www.immobelgroup.com/jaarverslag-2019>



IMMOBEL
since 1863

Immobel NV
Regentschapsstraat – B-1000 Brussel
www.immobelgroup.com