

FOR CITIES
FOR PEOPLE

Jaarverslag 2021



IMMOBEL

SINCE 1863

OVER

Immobilier

Gesterkt door onze expertise in hoogwaardige vastgoedprojecten in de grote Europese steden, creëren wij aantrekkelijke stedelijke omgevingen die voldoen aan de verwachtingen van de klanten en de behoeften van vandaag en morgen. Met meer dan 150 jaar ervaring durven we stellen dat we over de nodige flexibiliteit beschikken om te investeren en de gedrevenheid om woon- en werkomgevingen te verbeteren.

Een ambitieus MVO-beleid op basis van drie pijlers:



VOOR
de gebruikers



VOOR
de gemeenschap



VOOR
het milieu

> EUR 725 miljoen
marktkapitalisatie

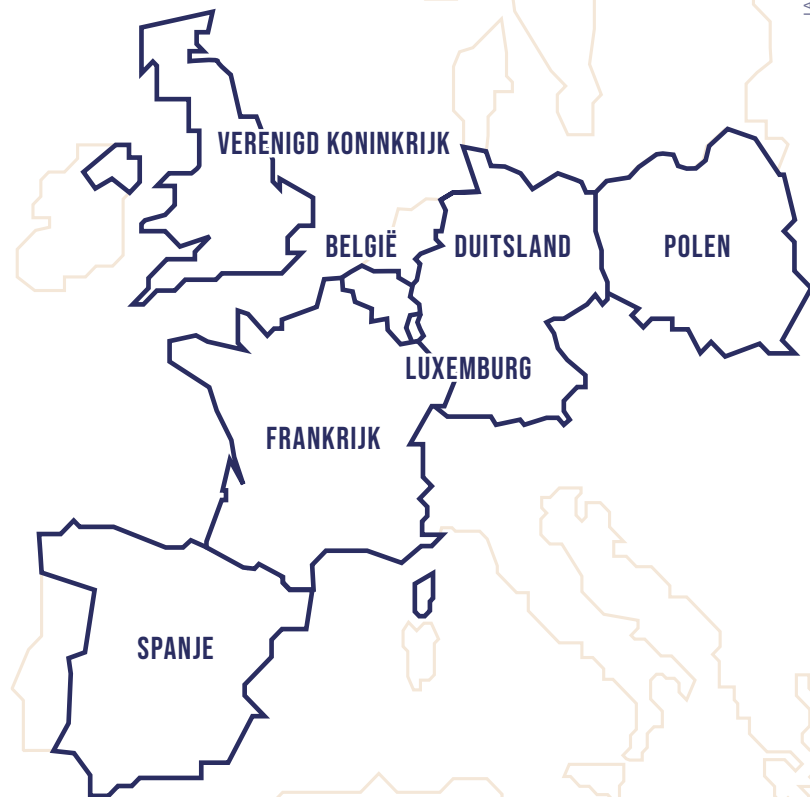
> 85
in ontwikkeling

1 600 000 m²
in ontwikkeling

EUR 5,5 miljard
bruto
ontwikkelingswaarde

71%
residentiële projecten
in de portefeuille

> 200
toegewijde teamleden
in Europa



INHOUD

- 02 **OVER IMMOBEL**
- 04 **BOODSCHAP VAN DE
UITVOEREND VOORZITTER**
- 09 **WIE ZIJN WIJ**
- 09 Trends en drijfveren
- 10 Onze visie en missie
- 11 Onze waarden
- 12 Onze strategie
- 13 Ons ambitieus MVO-beleid
- 18 **HOOGTEPUNTEN VAN 2021**
- 20 **VOORNAAMSTE CIJFERS
VAN 2021**
- 22 **INFORMATIE VOOR DE
AANDEELHOUDERS**
- 24 **MAGAZINE: DE MENSEN
VAN ONZE STEDEN**
- 25 Voor de gebruikers
- 31 Voor de gemeenschap
- 43 Voor het milieu
- 49 **ACTIVITEITEN**
- 49 België
- 52 Frankrijk
- 55 Luxemburg
- 57 Polen
- 58 Duitsland
- 60 Spanje
- 61 Verenigd Koninkrijk
- 62 **MARKTANALYSES**
- 77 **MVO-VERSLAG**
- 101 **BEHEERSVERSLAG**
- 116 **CORPORATE GOVERNANCE
VERKLARING**
- 135 **BEZOLDIGINGSBELEID**
- 144 **BEZOLDIGINGSVERSLAG**
- 158 **GECONSOLIDEERDE
STATEN & STATUTAIRE
JAARREKENING**
- 221 **ALGEMENE INLICHTINGEN**





BOODSCHAP VAN

Marnix Galle

Uitvoerend Voorzitter

2021 kondigde zich aan als het jaar van de transitie. Aan het begin van het jaar leek de massale vaccinatiecampagne een terugkeer naar het normale leven binnen handbereik te brengen. Tussen de herfst en de winter drong de realiteit echter door en werd het duidelijk dat het coronavirus en zijn impact op het sociaal-economische leven niet van de ene op de andere dag zouden verdwijnen.

De laatste pandemie buiten beschouwing gelaten, zagen we in 2021 ook verschillende structurele trends: de gevolgen van de klimaatverandering, een groeiend milieubewustzijn, de noodzaak om de sociale ongelijkheid aan te pakken en een explosief groeiende digitalisering. Het stedelijk milieu worstelt met structurele bevoorradingsproblemen als gevolg van de toenemende verstedelijking en de vergrijzing van de bevolking. Deze megatrends hadden een impact op onze onderneming en op de samenleving in de brede zin, en dat zal op lange termijn niet veranderen.



2021 EEN DUBBEL JAAR

NAGEKOMEN BELOFTEN, UITSTEKENDE FINANCIËLE RESULTATEN

Immobels toegewijde teams, solide financiën, goedgevulde pijplijn, en toekomstgerichte investeringsstrategieën zijn onze sterkste troeven en maken van ons een standvastige en betrouwbare partner. Deze troeven maken ons veerkrachtig en zullen ons helpen om toekomstige uitdagingen bij de horens te vatten. Voortbouwend op onze sterke geschiedenis en meer dan 150 jaar ervaring, willen we onze activiteiten blijven uitbreiden. In 2021 hebben we dan ook verschillende mijlpalen bereikt die een voortdurende groei garanderen.

Ondanks de aanhoudende pandemie en een moeilijke situatie voor vergunningen, was 2021 opnieuw een succesvol jaar. Onze positie was ideaal om te profiteren van de structurele groei op onze markten. We sloten 2021 af met een uitstekend nettogroepsresultaat van 92,2 miljoen euro (9,25 euro per aandeel) en een rendement

op eigen vermogen (19%) ruim boven onze doelstelling van 15%. Op basis daarvan verbinden we ons er opnieuw toe het dividend met 10% te verhogen, waardoor het dividend voor 2021 op 3,05 euro bruto per aandeel komt.

EEN VOORUITSTREVENDE VASTGOEDPARTNER

Over het algemeen hebben de vastgoedmarkten goed gepresteerd, ondanks de onzekerheid rond de aanhoudende pandemie. De vastgoedbedrijven zien de toekomst doorgaans met vertrouwen tegemoet. Wanneer we naar de verschillende subsectoren kijken, blijft het beeld divers. De residentiële markt werd gekenmerkt door een stijgende vraag naar tweede en voorstedelijke woningen, waardoor een sterke commerciële uptake ontstond die een positieve impact had op Immobels residentiële verkoop. De toekomst van kantoren is een populair onderwerp van discussie, maar de trend van downsizing, upgradings en duurzaamheid zal ongetwijfeld

blijven. Het succes van onze kantorenpijplijn met Grade A eigendommen op de beste centrum locaties is daar het duidelijke bewijs van. In Brussel hebben we het BREEAM Outstanding en CO₂-neutrale gebouw Commerce 46 in de Europese wijk verkocht aan Allianz, en het gebouw Möbius II aan de Belgische Staat (Regie der Gebouwen). Deze transacties illustreren de constante vraag naar duurzame Grade A kantoorgebouwen.

In de loop van 2021 hebben we onze activiteiten op het gebied van ontwikkeling en investment management aanzienlijk versterkt. In Parijs zijn we een partnerschap aangegaan met twee gerenommeerde institutionele investeerders. Samen met Goldman Sachs Asset Management hebben we een hoogwaardig gemengd commercieel en kantoorgebouw verworven in het centrum van Parijs. Samen met Pictet Alternative Advisors kochten we een kantoorgebouw in de Parijse Operawijk dat een belangrijke opportuniteit voor herontwikkeling biedt op een van de meest gegeerde locaties in Parijs. We

“ Als Voorzitter ben ik bijzonder trots op onze teams en hun harde werk van het afgelopen jaar. De verwezenlijkingen en successen die wij in dit verslag kunnen presenteren, zijn het bewijs van hun onvermoeibaarheid en veerkrachtigheid, wat des te opmerkelijk is in het licht van de buitengewone en ongeziene omstandigheden. **”**

Marnix
Galle

Uitvoerend Voorzitter





Möbius, Brussel

kregen de opdracht voor de verbouwing van het iconische Tati Barbès-gebouw tot woningen, winkels en kantoren. Vastgoed herstructureren om het te herbestemmen of er gemengd gebruik in te voeren is ons antwoord op de belangrijkste uitdagingen van grote Europese steden – we pakken daarbij niet alleen het woningtekort aan, maar ook de milieu-uitdagingen.

In het kader van onze activiteiten in investment management verwierven we het hoofdkantoor van Sabam in Brussel. In Luxemburg hebben we het recent verworven kantoorgebouw Scorpio in de wijk Cloche d'Or overgedragen aan het BELUX Office Fund.

De combinatie van ontwikkelings- en investeringsbeheeractiviteiten biedt reële synergieën waarbij kan worden geprofiteerd van zowel de financiële kracht als de gedegen vastgoedexpertise. 2021 was het jaar waarin we de basis legden voor Immobil Capital Partners, onze nieuwe Londense dochteronderneming die ons investment management groepeert. Het Londense team zal zich richten op Europese groene strategieën die volledig

zijn afgestemd op de doelstellingen van institutionele langetermijninvesteers en gekwalificeerde investeerders en partners.

In Spanje gaan we het Four Seasons Marbella Resort ontwikkelen, een prestigieus project met een vijfsterrenhotel en privéresidenties, appartementen en villa's. Dat plaatst ons in een uitstekende positie om de mogelijkheden op de Spaanse markt verder te verkennen. Ons vermogen om toekomstgericht te investeren in verschillende landen onderstreept onze gedreven ambitie voor verdere Europese expansie.

KATALYSATOREN VOOR GROEI

In 2021 zagen we op alle markten een geleidelijke verbetering van de vergunningsactiviteit in vergelijking met 2020 toen, de verkoop vertraagde en ook de vergunningsprocedures vertraging oplepen.

Immobel heeft vergunningen verkregen voor een verkoopwaarde van 892 miljoen euro in 2021 (tegenover 506 miljoen euro in 2020), waaronder definitieve vergunningen voor een verkoopwaarde van 580 miljoen euro.

In 2021 heeft Immobel zijn portefeuille met meer dan 9% laten groeien tot 5,5 miljard euro (bruto ontwikkelingswaarde) door activa te verwerven ter waarde van 1,2 miljard euro in verkoopwaarde. Deze aanzienlijke pijplijn zal eveneens fungeren als een belangrijke katalysator voor onze groei in de komende jaren.

TOONAANGEVEND IN DUURZAAMHEID

In het afgelopen jaar hebben we aanzienlijke vooruitgang geboekt richting onze doelstelling om in onze sector een belangrijke leidersrol aan te nemen op het vlak van duurzaamheid. We zijn gestart met de gedetailleerde uitwerking en de uitrol van onze duurzaamheidsengagementen binnen de hele groep. Daarnaast zijn we onze globale duurzaamheidsstrategie beginnen definiëren op basis van 13 onderwerpen die verband houden met de VN-doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. Ons MVO-verslag, dat in dit jaarverslag is opgenomen, geeft een gedetailleerd overzicht van onze globale strategie.

In 2021 hebben we ook een Groen Financieringskader ontwikkeld als verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieuocties die we ondernemen. Onze opname in de Global Real Estate Benchmark (GRESB) zal leiden tot een bijgewerkt MVO-beleid. Voor 2022 hebben we de ambitie om de lat van de GRESB hoger te leggen.

DE TOEKOMST OMARMEN

Geopolitieke spanningen, sterke inflatiedruk, energievoorziening en algemene toeleveringsproblemen, het einde van het tijdperk van de nulrente, de herwaardering van aandelen en aandelenbeleggingen, de enorme staats- en bedrijfsschulden overal en de vele dringende maatschappelijke uitdagingen doen de vraag rijzen of het glas halfleeg of halfvol is.

De aanhoudende vraag en de economische groei stemmen alvast positief. Evenals de wereldwijde overvloed aan spaargelden die relatief goedkoop kapitaal zullen blijven verschaffen. De afnemende kracht van de laatste COVID-varianten geeft hoop op een normaler leven op korte termijn.





De maatschappij verandert en evolueert in een steeds sneller tempo. Deze trend biedt kansen, maar ook valkuilen voor de vastgoedsector. Vastgoedbedrijven moeten flexibel zijn, maar moeten ook betere ruimtes blijven creëren, en dat door samen te werken in het algemeen belang van alle stakeholders. Voortdurend inspelen op het verschuivende marktsentiment en tegelijkertijd deelnemen aan de uitvoering van de oplossingen voor de maatschappij – dat is waar Immobel achter staat en zijn naam mee wil verbinden.

Als Voorzitter ben ik bijzonder trots op onze teams en hun harde werk van het afgelopen jaar. De verwezenlijkingen en successen die wij in dit verslag kunnen presenteren, zijn het bewijs van hun onvermoeibaarheid en veerkrachtigheid, wat des te opmerkelijk is in het licht van de buitengewone en ongeziene omstandigheden. Hun passie, toewijding en inspanningen geven mij vertrouwen en moed. Immobel bouwt niet alleen voort op een erfenis van meer dan 150 jaar, we omarmen ook de toekomst en zullen dat blijven doen. Wij zijn u – onze aandeelhouders, partners en stakeholders – bijzonder dankbaar voor uw blijvende vertrouwen en loyaliteit. Wij

zien de toekomst vol vertrouwen tegemoet en kijken ernaar uit om, samen met u, Immobels pad voort te zetten.

Terwijl ik de laatste hand leg aan deze brief, breekt in Oekraïne een ondenkbare oorlog uit, die onze democratische waarden uitholt en extreem menselijk en economisch leed veroorzaakt. Onze gedachten gaan uit naar de Oekraïense bevolking, de burgers in het oorlogsgebied en iedereen die door deze wrede daad van militaire agressie wordt getroffen. Laten we hopen dat de rede spoedig zal zegevieren.

Uitvoerend Voorzitter

Marnix Galle



WIE ZIJN

wij

TRENDS EN DRIJVEREN

In een complexe en steeds veranderende vastgoedmarkt, blijft onze visie voor de creatie van de steden van morgen duidelijk: wij willen stedelijke ruimtes heruitvinden en transformeren in aangename en duurzame plekken om te wonen. Vastgoed verandert en past zich aan aan de nieuwe levens- en werkwijzen van de gebruikers. Ons werk bij Immobel wordt gestuurd door verschillende belangrijke trends en drijfveren die we verwerken in onze strategie, en met een innovatieve ingesteldheid vinden we onze steden opnieuw uit.



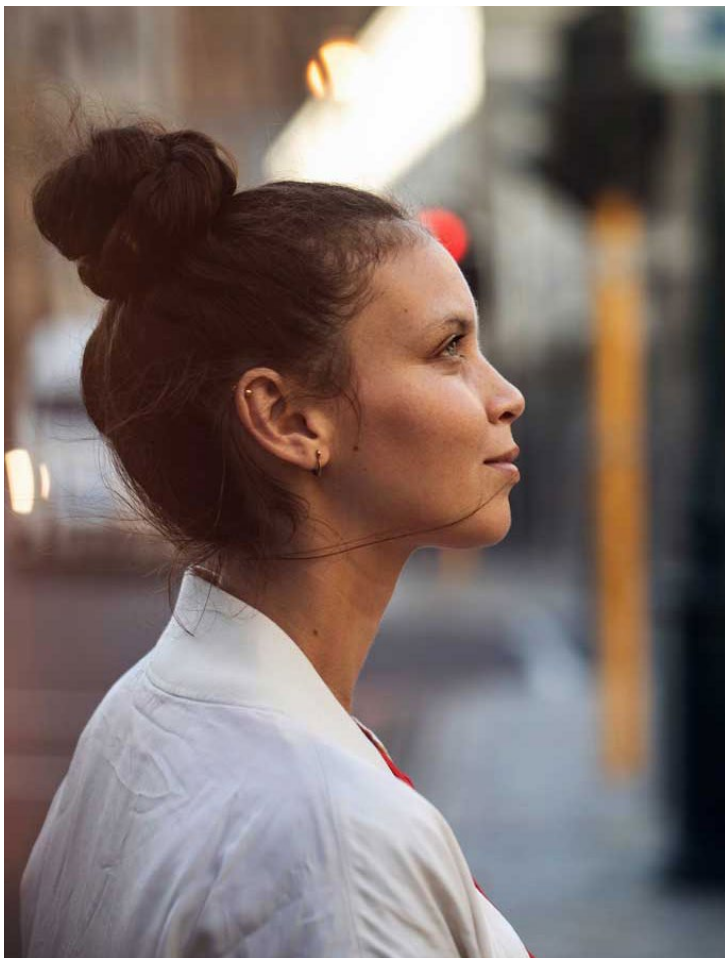
- › Belang van de ontwikkeling van publieke en privéruimtes ter bevordering van de gezondheid en het welzijn van iedereen
- › Toegang garanderen tot natuurgebieden voor het welzijn van stadsbewoners
- › Ontwikkeling van zachte mobiliteit en de '15-minuten-stad' om alledaagse verplaatsingen te vergemakkelijken
- › Verbetering van de luchtkwaliteit in de stad
- › Toenemende vraag naar bereikbare diensten in de buurt van waar mensen wonen en werken
- › De diversiteit van het economische weefsel en de sociale diversiteit zijn cruciale factoren voor de levenskwaliteit



- › De moeilijkheden die steden ervaren om wat ze consumeren deels zelf te produceren (stadslandbouw), en de ontwikkeling van stedelijke industriële initiatieven
- › Bevestiging van de voorkeur van huishoudens voor lokale toeleveringsketens, vooral in grotere steden
- › Een toenemend aantal hybride woon- en werkruimtes: alternatieve, coworking-, coliving- en andere ruimtes
- › De bestendiging van ruimtelijke ordening gebaseerd op onderhandelingen, een territoriale dialoog, en de groeiende rol van burgers en de burgermaatschappij in de definitie van projecten
- › Sociale en stedelijke ongelijkheid tegengaan, de toegang tot werkgelegenheid en de link tussen tewerkstelling en huisvesting verbeteren



- › De impact van de vastgoedsector op het milieu verbeteren, met aandacht voor de productie van broeikasgassen en het verbruik van hulpbronnen dankzij innovatie en duidelijke thema's (biodiversiteit, hergebruik van materialen, gebouwen van biologische oorsprong enz.)
- › Steeds strengere vereisten inzake de koolstofprestaties van activa (EU Green Deal)



ONZE VISIE

Woon- en werkomgevingen heruitvinden om gemeenschappen te helpen goed en duurzaam te leven.

Wij zijn ervan overtuigd dat de ruimte om ons heen een directe impact heeft op onze levens.

Door hun diversiteit dragen openbare ruimtes, markten, culturele centra en alternatieve ruimtes allemaal bij tot de kwaliteit en veerkracht van steden op mensenmaat.

Deze ruimtes zijn reeds van grote waarde voor de regio's en alle mensen die erbij betrokken zijn, en hun waarde zal in de toekomst alleen maar toenemen.

Elke regio wordt ook gekenmerkt door haar inwoners, bedrijven, cultuur, erfgoed en natuurlijke omgeving. Net zoals in een ecosysteem is de diversiteit van een regio een belangrijke factor voor de veerkracht van de gemeenschap.

Immobel heeft met al zijn stakeholders samengewerkt om de technische en economische voorwaarden te implementeren die vereist zijn voor de voorbereiding van de sociale en ecologische transitie van steden.

ONZE MISSIE

Kwalitatieve, toekomstgerichte stedelijke omgevingen creëren met een positieve impact op de manier waarop mensen wonen, werken en zich ontpspannen.

Bij Immobel willen we plaatsen ontwikkelen met een positieve impact op het leven van mensen en gemeenschappen. Daaruit volgt dat het verbeteren van de milieudoelstellingen centraal staat in elk project. Onze vastgoedontwikkelingen houden ook rekening met de geschiedenis en de identiteit van de wijken waarin ze worden gevestigd.

Dankzij deze benadering kunnen we aangename woon-, werk- en recreatieruimtes creëren die ook een beperkte impact hebben op het milieu.



ONZE WAARDEN



Vertrouwen

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



Flexibiliteit

Wij zijn het gewend om met tal van verschillende stakeholders te werken en om te improviseren in steeds veranderende omstandigheden. Zonder ooit af te dingen op de kwaliteit of de voornaamste aspecten van duurzame ontwikkeling, werken ontwerpen wij vastgoedprojecten die voldoen aan de meest veeleisende normen inzake bouwprocessen en stadsvernieuwing.



Passie

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



ONZE STRATEGIE

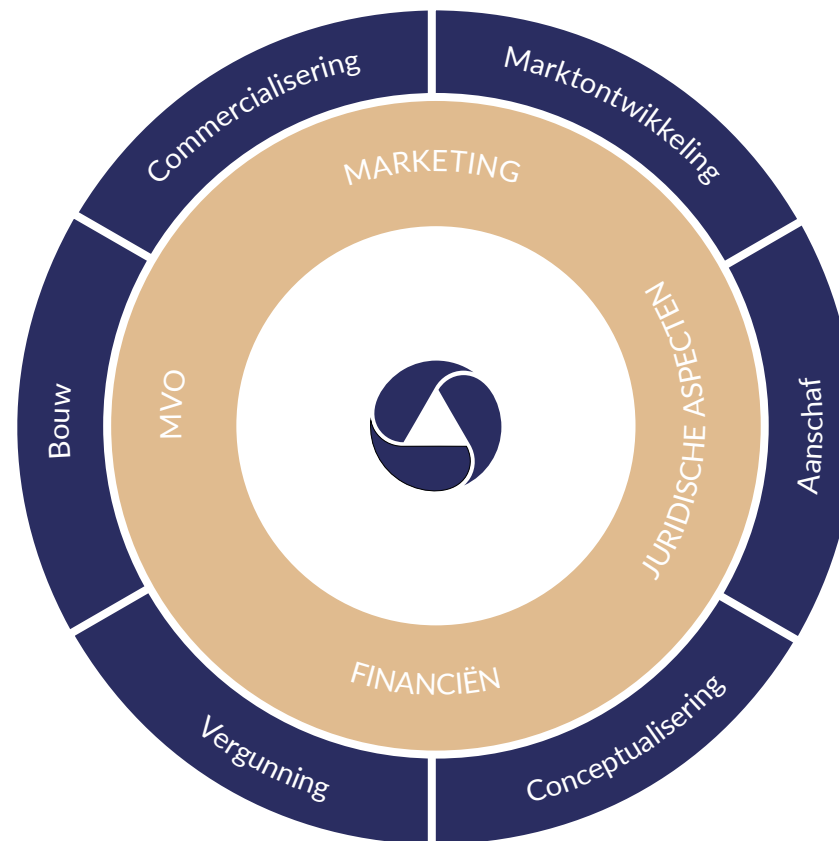
Met onze aanwezigheid in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk engageren wij ons om de steden van morgen te bouwen.

Door vastgoedontwikkelingen en investeringen wil de Groep duurzame en kwalitatieve stedelijke omgevingen creëren op de Europese vastgoedmarkt om te voldoen aan de behoeften van de mensen die er wonen, werken en zich ontspannen.

Wij kunnen grote stadsprojecten met gemengd gebruik afleveren dankzij de variatie aan expertise van onze medewerkers.

Ons filiaal Immoel Capital Partners focust op de creatie van investeringsstrategieën in de kantoor- en residentiële sector, waar Immoel reeds marktleider is, wat zorgt voor de creatie van unieke synergieën.

EEN DOELGERICHTE VASTGOEDONTWIKKELAAR EN INVESTMENT MANAGER



ONS AMBITIEUS MVO-BELEID

Wij zijn ons er terdege van bewust dat gebouwen lang aanwezig blijven; daarom willen we van onze projecten gezonde plekken maken. De huidige gezondheids crisis heeft ons meer dan ooit getoond wat belangrijk zal zijn in de toekomst: het vermogen van plaatsen om bij te dragen aan onze levenskwaliteit, om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en actief bij te dragen aan de vitaliteit van een regio.

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

Op het niveau van onze gebouwen implementeren wij onze overtuigingen op drie manieren: door wat we doen voor de gebruikers, voor de lokale gemeenschap, en voor het milieu.

Op het groepsniveau focussen we op de betrokkenheid van ons team en onze partners, dialoog met de stakeholders en sociale sponsoring.

GEZONDE RUIMTES CREËREN



 Ons MVO-verslag lezen

In 2021 hebben we een proces opgezet om onze duurzaamheidsverbintenissen te verfijnen en te implementeren in de hele groep. Het uitgangspunt was de identificatie van de belangrijkste Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN die moeten dienen als richtlijn voor onze dagelijkse activiteiten. We hebben daarom zeven doelstellingen geïdentificeerd, voornamelijk in verband met de ontwikkelingsdoelstellingen voor duurzame steden en gemeenschappen, gezondheid en welzijn, en met de maatregelen in verband met de klimaatverandering.

ONZE DOELSTELLINGEN ZIJN VERBONDEN MET DE DUURZAME ONTWIKKELINGSDOELSTELLING VAN DE VERENIGDE NATIES



We beschouwen deze doelstellingen als degenen op dewelke we een directe impact hebben op niveau van onze gebouwen.



Daarnaast zijn we ervan overtuigd dat we op groepsniveau een indirecte impact hebben op de VN doelstellingen 17, 5, 3, 9, 4.





VOOR *de gebruikers*



Als vastgoedontwikkelaar en investeerder spelen wij een belangrijke rol in de uitbouw van een gezonde woon-, werk- en recreatieomgeving voor alle gebruikers van de stad. Onze projecten hebben tot doel kwalitatieve omgevingen te creëren in steden, ten voordele van iedereen.

Daarom willen we de blootstelling aan risicofactoren voor de gezondheid beperken. We letten ook op tal van secundaire factoren die bijdragen tot het welzijn van stadsbewoners: de nabijheid van essentiële diensten, toegang tot de natuur, het ontwerp van ruimtes, een gevoel van veiligheid en de mogelijkheid om te ontmoeten.

ONTWERPEN OP MENSENMAAT

Om succesvol te zijn in het ontwerpen van gezonde ruimtes, besteden we bijzondere aandacht aan de uitmuntendheid van de bouwtechnieken en het beheer van de operaties.

In het kader van onze versterkte focus op welzijn heeft Immobel besloten een WELL-certificering na te streven voor grote stadsprojecten. Er werd een checklist op het vlak van gezondheid en welzijn opgesteld voor de volledige portefeuille, om ervoor te zorgen dat er in onze ontwerpen rekening wordt gehouden met deze parameters.

Door positieve omgevingspunten – daglicht, zuivere lucht, ventilatie, een zorgvuldig geluidsonwerp, biophilic design, uitzichten op groene zones, geïntegreerde biodiversiteit – op te nemen in onze leefomgevingen en werkruimtes, scheppen we betere omstandigheden voor de gezondheid en het welzijn van onze gebruikers, zowel mentaal als fysiek.

ZACHTE MOBILITEIT VOOR NABIJHEID TOT DE STAD

Wanneer we bepalen waar we onze projecten willen ontwikkelen, kijken we naar de afstand tot het openbaar vervoer en tussen verschillende voorzieningen. De focus ligt op de ontwikkeling van projecten in de buurt van mobiliteitsknooppunten. We willen ook de toegang bevorderen tot nabijgelegen diensten die te voet of met de fiets bereikbaar zijn. De vermindering van de mobiliteitsbehoeften leidt tot meer duurzame levensstijlen en een verbetering van de levenskwaliteit.

De lancering van MyMove, met een vloot van gedeelde elektrische wagens en fietsen, bevestigt de trend van een dienstenaanbod dat onze gebruikers aanmoedigt om oplossingen voor zachte mobiliteit te kiezen.



We dragen bij tot de ontwikkeling van stadsgebieden. Dat is een grote verantwoordelijkheid, aangezien we daarmee een unieke kans krijgen om een omgeving te creëren die een langdurige impact zal hebben op het leven van de gebruikers. Met dat doel voor ogen ontwerpen we onze projecten voor en samen met alle betrokken stakeholders. Werken voor de gemeenschap betekent dat we, waar mogelijk, rekening houden met de behoeften aan diensten en faciliteiten die onze gesprekspartners uitdrukken. Werken met de gemeenschap betekent dat we hen raadplegen en betrekken bij het planningsproces.

Onze actieve betrokkenheid in verschillende vzw's die zich inzetten om buurten te dynamiseren via een dialoog tussen publieke en privéactoren en non-profitorganisaties, is

een bewijs van ons engagement voor algemeen welzijn en onze rol als regionaal expert.

DE LOKALE ECONOMIE STEUNEN OM HET WEEFSEL VAN DE REGIO TE DIVERSIFIËREN

Immobel verbindt zich ertoe projecten te ontwikkelen die bijdragen aan de diversificatie van het lokale economische weefsel, door antwoorden te bieden op de behoeften aan diensten van de bewonersgemeenschappen. Wij zijn ervan overtuigd dat de rijkdom van een buurt gelinkt is aan de diverse activiteiten die er plaatsvinden. Deze factor voor sociale cohesie stelt de bewoners namelijk in staat lokaal aan hun behoeften te voldoen en andere gebruikers aan te trekken. De diversiteit maakt ook de ontwikkeling van lokale activiteiten mogelijk, door de afhankelijkheid van externe economische stromen te verminderen.

Om dit doel te bereiken ontwikkelen we regionale analysetools en trachten we ervaringen op te doen met vernieuwende stedenbouwkundige voorzieningen om de relevantie van diensten uit te testen alvorens ze in definitieve projecten op te nemen.

PUBLIEKE BETROKKENHEID, OPENSTAAN VOOR DE LOKALE BEWONERS

We versterken de dialoog met de betrokken spelers op alle niveaus, van de territoriale autoriteiten tot de bewoners, van handelaars tot grote bedrijven. We proberen onze stakeholders zo veel mogelijk en vanaf het ontwerp bij onze projecten te betrekken door een ecosysteem te activeren dat kan bijdragen aan onze planningactiviteiten en toegevoegde waarde kan creëren voor elk project.

We willen dat onze projecten dit streven naar openheid weerspiegelen, via de planning van binnen- en buitenruimtes die voor iedereen open en toegankelijk zijn. We zijn ervan overtuigd dat de economische en sociale waarde van onroerend goed groeit wanneer het intensief wordt gebruikt door een diverse groep gebruikers.

Het streven naar innovatieve productdefinities vertaalt zich ook in de interne praktijken van de groep. Een voorbeeld daarvan is IMPULSE, een ontwerpbenadering bedoeld om hybride samenwerkingsvormen tussen teams te bevorderen tijdens de planningsfase.

SOCIALE INCLUSIE, ONDERSTEUNING VAN KWETSBARE GROEPEN

Een positieve impact voor lokale gemeenschappen omvat de ondersteuning van kwetsbare groepen door economische spelers in het domein van sociale inschakelingstrajecten en armoedebestrijding te ondersteunen. We werken samen met onze leveranciers, dienstverleners en huurders om deze acties te steunen en te begeleiden. Dat doen we bijvoorbeeld via het Sociaal Fonds Immobel, dat elk jaar 1% van ons netto-inkomen toegewezen krijgt ter ondersteuning van vzw's en sociaal ondernemerschap.



Onze sector heeft een aanzienlijke impact op het milieu: de vastgoedsector is goed voor 40% van het energieverbruik en 36% van de CO₂-emissies in Europa. Daarom speelt de sector een centrale rol in nationale en Europese strategieën voor de aanpassing aan en het temperen van de klimaatverandering, via snelle, bindende wijzigingen van normen, bijvoorbeeld met het werk dat momenteel wordt geleverd om de Europese groene taxonomie in te voeren.

Wij trachten te anticiperen op veranderingen in de regelgeving die een grote impact zullen hebben op de manier waarop we vastgoed zullen ontwerpen, bouwen en beheren.

We zetten tools op nodig om te meten, te verminderen, te compenseren, en we willen die acties opnemen in een globale strategie.

STREVEN NAAR KOOLSTOFNEUTRALITEI

We maken nu al vele jaren gebruik van verschillende instrumenten en bestuderen toekomstgerichte initiatieven om de energieprestaties van onze ontwikkelingen te garanderen. Denk bijvoorbeeld aan de praktijken voor milieucertificeringen (BREEAM, High Environmental Quality Certification (HQE), DGNB of equivalenten), die consistent worden toegepast.

Onze projecten hebben tal van certificeringen en labels, waaronder WELL, BiodiverCity of nog Effnergie en E+C- (gebouwen met positieve energie en verminderde koolstofvoetafdruk) in Frankrijk.

Om de consistentie van onze interne initiatieven te garanderen, om ze toe te passen in al onze ontwikkelingen en om de onderneming te voorzien van een ruimere strategische richting, zal Immobel in 2022 een traject naar koolstofneutraliteit definiëren. Dat zal ons in staat stellen om onze energieprestaties, koolstofboekhouding en de selectiepraktijken voor bouwmaterialen op elkaar af te stemmen.

Verschillende van onze projecten worden nu al ontworpen met het oog op CO₂-neutraliteit, alle operationele koolstofemissies te neutraliseren

en naar energieneutraliteit te streven, door bijvoorbeeld minstens evenveel lokale energie te produceren als er wordt geconsumeerd.

BEHOUD VAN DE BIODIVERSITEIT

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

Immobel wil ruimtes inrichten die de biodiversiteit maximaal bevorderen. Het doel is 'geen nettoverlies' van de biodiversiteit te bereiken tegen 2030, en om waar mogelijk samen te werken om ervoor te zorgen dat nieuwe faciliteiten een positieve netto-impact hebben op de biodiversiteit.

EEN CIRCULAIRE BENADERING VOOR WATERBEHEER

Onze milieuprestaties worden verbeterd door een meer verantwoord watergebruik. Wij helpen circulaire waterbeheerpraktijken voor een lagere milieu-impact tot stand brengen in onze projecten door oplossingen te gebruiken voor een geoptimaliseerd verbruik.

HET HERGEBRUIK VAN MATERIALEN EN DE CIRCULAIRE ECONOMIE BEVORDEREN

Wij werken aan proefprojecten rond het herstel van ons erfgoed, 'stadsmijnen' en het hergebruik van materialen om lokale architecturale, menselijke en materiële hulpbronnen te promoten. Onze acties op dit gebied stellen ons in staat de ontginning van grondstoffen te verminderen en de lokale verankering van onze activiteiten te versterken.

Door de voorkeur te geven aan renovaties en door inventarissen voor hergebruik op te stellen voor de renovatieprojecten heeft Immobel een programma opgezet voor interne stadsmijnen met als doel het potentieel voor hergebruik te evalueren, zowel voor onze eigen projecten als voor terugwinning door derden.



HOOGTEPUNTEN

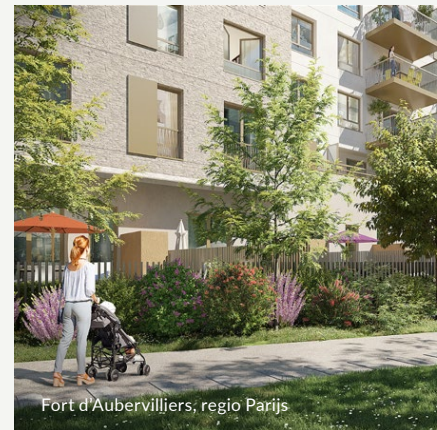
van 2021

Q1

- › Oplevering van 165 premium appartementen in Infinity: de hoogste woontoren van Luxemburg
- › Start van de bouwwerken van het groene woonproject Îlot Saint-Roch in Nijvel, België
- › Start van de marketing van River Place en Canal 44, twee nieuwe woonprojecten in Luxemburg en Esch-sur-Alzette, Groot-Hertogdom-Luxemburg
- › Verkoop van 129 wooneenheden in het Brouck'R project aan Quares Student Housing, Brussel



River Place, Luxemburg



Fort d'Aubervilliers, regio Parijs

Q2

- › De Multi-kantoortoren wordt volledig verhuurd aan bpost, TotalEnergies, Immobel en een bank, Brussel
- › Eerste afsluiting van het Immobel BeLux Office Development Fund. Twee investeringen: het Scorpio kantoorgebouw in Luxemburg en het hoofdkantoor van Sabam in Brussel
- › Verkoopovereenkomst voor het Commerce 46 gebouw met Allianz, Brussel
- › Toetreding van Immobel tot de MSCI World Small Cap Index
- › Aflevering van stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van "Wonen aan het groen" in Tielt, België
- › Immobel en BPI Real Estate verkopen deel A van het Key West project aan Home Invest Belgium, Brussel
- › Aankoop van een nieuwe site in Godbrange, Groot-Hertogdom-Luxemburg
- › Succesvolle commercialisering van fase 1 van Fort d'Aubervilliers; marketing fase 2 start vroeger dan voorzien, regio Parijs
- › Pictet Alternative Advisors en Immobel verwerven een kantoorgebouw in de wijk Parijs-Opera

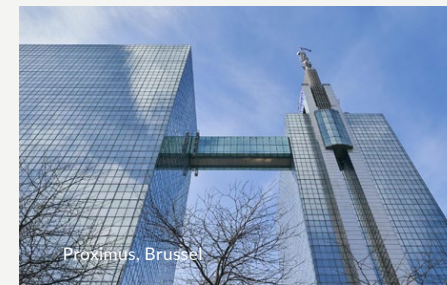
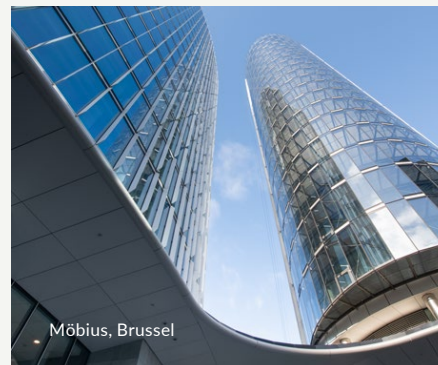
Q3

- › Immobel en BPI Real Estate verkrijgen bouwvergunning voor het Brouck'R project in Brussel
- › Indiening bouwvergunning voor de renovatie van het Isala-gebouw in Brussel
- › Immobel en Goldman Sachs Asset Management verwerven en plannen de herontwikkeling van een 2.700 m² groot topgebouw in het centrum van Parijs
- › Herontwikkeling van Tati Barbès in een gebouw met een multifunctioneel gebruik, Parijs
- › De 12^e Belgische en 2e Luxemburgse editie van Immorun, twee niet te missen afterworkevents gesponsord door Immobel



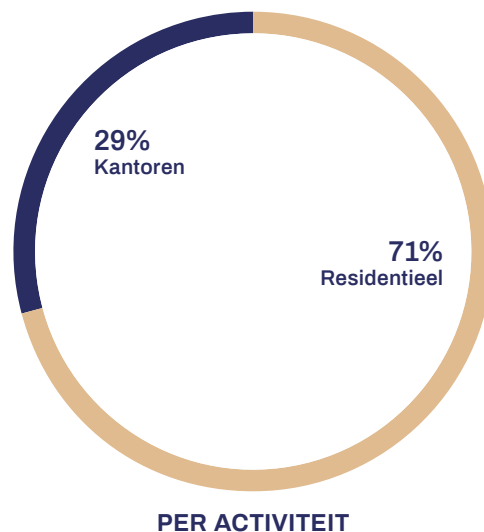
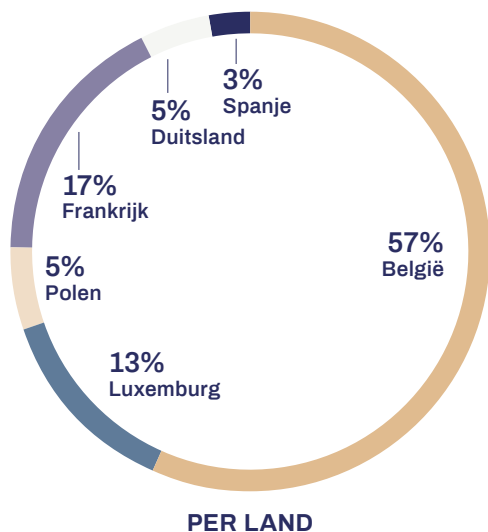
Q4

- › Uitgifte van 125 miljoen euro groene obligaties voor de financiering van de ontwikkeling van duurzame topprojecten
- › Stedenbouwkundige goedkeuring voor de Four Seasons Resort in Marbella, Spanje
- › Voltooiing bouwwerken van Central Point in Polen, eerste huurders nemen hun intrede in het gebouw
- › Immobel sluit zich aan bij PropTech Lab Belgium, de gemeenschap van innovatoren in de vastgoedwaardeketen
- › Immobel door Proximus geselecteerd als bevoorrechte kandidaat voor het afsluiten van de onderhandelingen over de aankoop en herontwikkeling van het nieuwe hoofdkantoor van Proximus in Brussel
- › Verkoopovereenkomst voor het BREEAM Excellent Möbius II-gebouw met de Belgische staat, Brussel
- › Immobel France wordt lid van de "Iedereen tegen Kanker" vereniging
- › Einde van de structurele werken voor de iconische Nova-kantoorontwikkeling, Luxemburg
- › Voltooiing van de groene gevel van de Edentoren, Frankfurt



KERNCIJFERS 2021

Portfolio



GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

Kerncijfers Immobel Groep (EUR miljoen)

	2017	2018	2019	2020	2021
Nettowinst, aandeel van de Groep	11,0	56,8	102,4	33,3	92,2
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	303,6	344,6	426,2	491,9	571,5
Beurskapitalisatie (inclusief eigen aandelen)	551,8	503,9	663,8	681,8	728,8
Beurskapitalisatie (exclusief eigen aandelen)	484,2	442,4	583,3	655,0	726,8

Gegevens per aandeel (EUR) (exclusief eigen aandelen)

	2017	2018	2019	2020	2021
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	8.772	8.777	8.785	9.605	9.970
Nettowinst, aandeel van de Groep	1,3	6,5	11,7	3,6	9,3
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	34,6	39,3	48,5	51,2	57,3
Gewoon bruto dividend	2,20	2,42	2,66	2,77	3,05
Gewoon netto dividend	1,54	1,69	1,86	1,90	2,14

Beurscijfers

	2017	2018	2019	2020	2021
Koers op 31 december (EUR)	55,2	50,4	66,4	68,2	72,9
Hoogste notering (EUR)	59,7	57,0	69,0	81,8	78,0
Laagste notering (EUR)	51,0	47,0	50,2	56,2	62,2
Koers / netto boekwaarde	159,5%	128,4%	136,9%	133,2%	127,2%
Bruto return op 1 jaar ¹	9,8%	-4,8%	36,5%	6,7%	11,0%
Bruto dividend / koers	4,0%	4,8%	4,0%	4,1%	4,2%
Netto dividend / koers	2,8%	3,4%	2,8%	2,8%	2,9%

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

BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (EUR MILJOEN)

Resultatenrekening

	2017	2018	2019	2020	2021
Bedrijfsopbrengsten	149,0	326,1	419,5	375,4	392,8
Bedrijfskosten	-127,1	-261,0	-327,2	-333,5	-338,3
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	3,4	5,2	24,6	8,1	44,5
Bedrijfsresultaat	25,3	70,3	117,0	50,0	99,0
Financieel resultaat	-4,8	-4,8	-5,3	-7,3	-5,0
Resultaat vóór belastingen	20,5	65,5	111,6	42,7	94,0
Belastingen	-9,6	-8,6	-9,4	-8,7	-1,6
Resultaat van het boekjaar	10,9	56,9	102,2	34,0	92,4
Aandeel van Immobel in het resultaat	11,0	56,8	102,4	33,3	92,2

Financiële positie

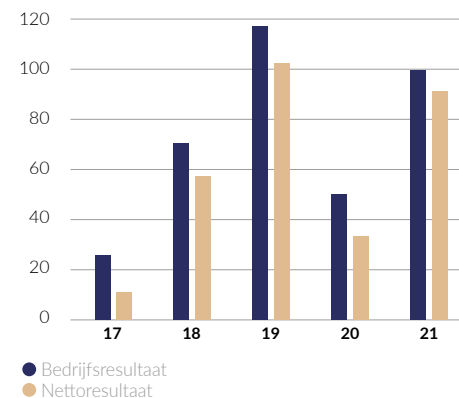
ACTIVA	2017	2018	2019	2020	2021
Vaste activa	66,2	181,7	213,3	448,3	506,3
Immateriële vaste activa	0,4	0,4	0,5	0,6	0,2
Goodwill	0,0	0,0	43,8	43,8	43,8
Materiële vaste activa	1,0	0,9	1,0	1,4	2,8
Activa met titel van gebruiksrecht	0,0	0,0	6,4	4,4	3,8
Vastgoedbeleggingen	3,0	104,3	81,1	197,1	174,0
Financiële vaste activa	50,7	70,6	65,4	182,8	258,2
Overige	11,0	5,4	15,0	18,2	23,5
Vlottende activa	734,1	784,7	1 087,9	982,8	1 178,9
Voorraden	518,5	511,8	694,6	683,1	698,6
Geldmiddelen	147,9	170,9	156,1	148,1	273,4
Overige	67,6	102,0	237,2	151,6	206,9
TOTAAL DER ACTIVA	800,2	966,4	1.301,2	1.431,1	1.685,2

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2017	2018	2019	2020	2021
Totaal eigen vermogen	303,6	344,7	428,2	494,5	582,9
Langlopende verplichtingen	338,8	332,9	523,4	609,6	535,1
Financiële schulden	330,1	322,0	507,0	571,1	507,6
Overige	8,7	10,8	16,4	38,5	27,5
Kortlopende verplichtingen	157,8	288,7	349,7	327,0	567,2
Financiële schulden	68,8	193,7	200,1	180,8	359,1
Overige	89,0	95,0	149,6	146,2	208,1
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	800,2	966,4	1.301,2	1.431,1	1.685,2



RESULTAAT

Bedrijfsresultaat / Nettoresultaat (EUR miljoen)



EUR 103,8 miljoen
EBITDA

EUR 92,2 miljoen
nettowinst

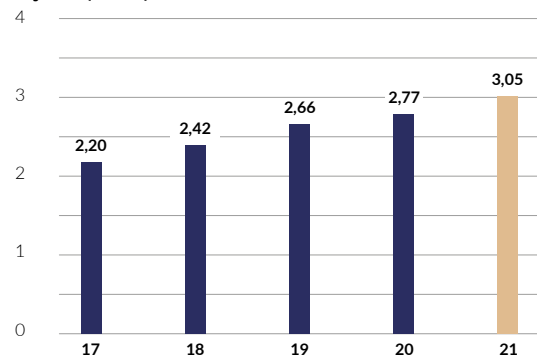
EUR 582,9 miljoen
eigen vermogen

INFORMATIE

voor aandeelhouders

DIVIDENDBELEID

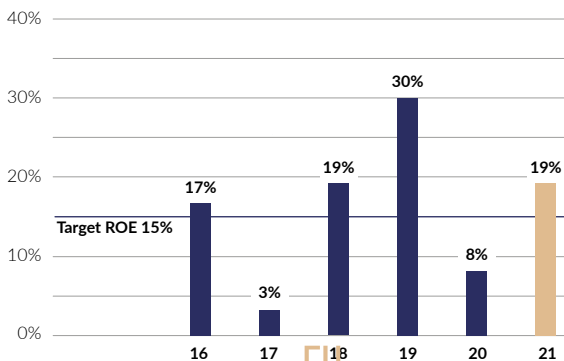
Evolutie van het dividend over de laatste 5 jaar (EUR)



In haar dividendbeleid streeft Immobel naar een toename tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden. Voor het boekjaar 2021 bevestigt de raad van bestuur van Immobel dat het dividend met 10% stijgt, tot 3,05 EUR per aandeel.

RETURN ON EQUITY (ROE)

Evolutie van de ROE over de laatste 6 jaar



+ 10%
brutodividend
ten opzichte van
2020

15,9%
ROE - gemiddelde
van de laatste
6 jaar

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

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



EUR 3,05
aandeel bruto
dividend

EUR 72,9
/ aandeel (koers
op 31/12/2021)



FINANCIËLE AGENDA

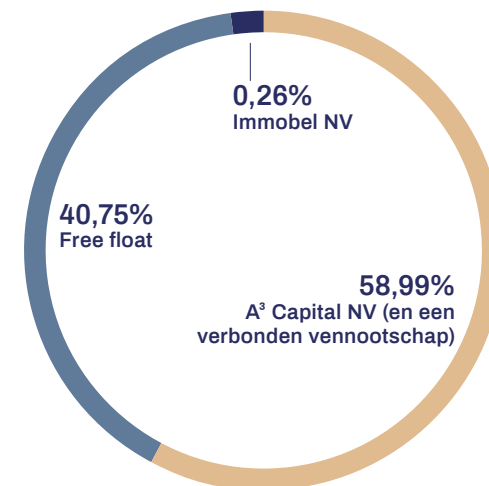
Bekendmaking van de jaarresultaten 2021	10 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering 2022	21 april 2022
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2022	8 september 2022
Bekendmaking van de jaarresultaten 2022	9 maart 2023
Gewone Algemene Vergadering 2023	20 april 2023

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR SINDS 31 DECEMBER 2021

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

Aandeelhouders	Aantal aandelen	% v/h aandelentotaal
A ³ Capital NV (en een verbonden vennootschap), met maatschappelijke zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5 898 261	58,99%
Immobel NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	26 965	0,26%
Free float	-	40,75%
Totaal van de gekende aandeelhouders	5 925 226	59,25%

Voor meer informatie:
<https://www.immobelgroup.com/nl/investor-relations>





Magazine 2021 DE MENSEN VAN ONZE STEDEN

Wat is een stad zonder mensen? Niets meer dan een verzameling lege omhulsels. Bij Immobel zetten we ons in om samen steden te creëren die ademen en leven; steden waar het aangenaam is om te wonen, te werken en zich te ontspannen. Ons doel is ruimtes te scheppen die inspireren, verbinden, en rust en voldoening schenken. Iedereen heeft zijn eigen verhaal over wat een stad voor hem of haar betekent. Op de volgende pagina's delen we een aantal van die verhalen met u. Ontdek hoe mensen onze steden (opnieuw) vormgeven, ten voordele van de gebruikers, de gemeenschap en het milieu.

>page 25

VOOR
de gebruikers

>page 31

VOOR
de gemeenschap

>page 43

VOOR
het milieu

VOOR *de gebruikers*

RIVER PLACE

WAAR GEMOEDELIJK LEVEN EN DE ENERGIE VAN DE STAD GECOMBINEERD WORDE

Dankzij zijn unieke landelijke charme door onder meer het uitzicht op de Alzette en de heuvels van Dommeldange, de uitstekende locatie en de multimodale verbindingen, is het project River Place (8.000 m²) momenteel een van de beste plaatsen om te wonen en te werken op de Luxemburgse vastgoedmarkt.

Het project bevordert ook de diversiteit dankzij een aanbod van cohousingwoningen en een reeks traditionele appartementen, waarvan enkele tegen sociaal tarief. Dankzij de hangende tuinen en gedeelde ruimtes biedt River Place een gezellig dorpsgevoel, maar dan in de stad.

Christian Jadot, Senior Partner bij ArtBuild architects, legt het concept van dit unieke complex uit: "Wij hebben dezelfde visie als Immobel. Een van onze grootste bekommernissen zijn de toekomstige generaties. Daarom staan al onze ontwerpen in het teken van duurzaamheid en levenskwaliteit. Dankzij de grote ramen genieten de wooneenheden van de prachtige natuur en overvloedig daglicht. Het gebruik van natuurlijke bouwelementen, zoals



River Place, Luxemburg



VOOR *de gebruikers*



River Place, Luxemburg

de houten panelen op de gevels, draagt ook bij tot het algemene welzijn van de gebruikers. De inrichting van groendaken en de installatie van zonnepanelen en regenwatertanks, in combinatie met het energiezuinige AAA-label, versterkt onze ambitie van duurzaamheid die we met Immoebel gemeen hebben.”

Een van de blikvangers in River Place zijn de hangende tuinen die werden aangelegd op het enorme terras op de eerste verdieping. “De tuinen werden ingericht in samenwerking met een lokale tuinarchitect die heeft gekozen voor plantensoorten die de biodiversiteit bevorderen”, zo gaat Christian verder. “Ze bieden niet alleen toegang tot de appartementen maar hebben een uitnodigend effect op de gebruikers om zich te ontspannen en van de omgeving te

genieten.” Deze tuinen zullen samen met een multifunctionele ruimte en andere gedeelde ruimtes – en dan in het bijzonder in de cohousingwoningen – verder bijdragen tot het unieke gemeenschapsgevoel dat zo typisch is voor een dorpssetting maar toch moeilijk te vinden is in de stad.

“De zachte mobiliteit is een andere grote troef van River Place. Het nieuwe fietspad langs de oevers van de Alzette verbindt deze nieuwe duurzame wijk met het stadscentrum en het nabijgelegen treinstation. De kabelbaan en de tram- en bushaltes bevinden zich ook vlakbij, waardoor River Place een ideale locatie is voor wie naar het Kirchbergplateau moet pendelen voor het werk”, besluit Christian.

De benedenverdieping van het woongebouw, onder de hangende tuinen, zal plaats bieden aan commerciële functies. De eenheden zijn flexibel ontworpen zodat ze er kantoren of coworkingruimtes, maar ook een fitnesszaal, crèche of koffiebar – nog meer elementen kunnen komen die de interactie en de gezelligheid in River Place zullen versterken.

“Een van onze grootste bekommernissen zijn de toekomstige generaties. Daarom staan al onze ontwerpen in het teken van duurzaamheid en levenskwaliteit.”



*Christian
Jadot*

Senior Partner,
ArtBuild

VOOR *de gebruikers*



Central Point, Warschau

CENTRAL POINT

OP HET KRUISPUNT TUSSEN OUDE GLORIE EN MODERN DESIGN

Central Point, gelegen tussen het oude stadscentrum, de zakenwijk en het grootste stadspark in Warschau, doet zijn naam alle eer aan. De toren in het stadscentrum is gelegen op de kruising van de twee metrolijnen, met tal van tram- en bushaltes vlakbij, en ook het centrale treinstation is niet veraf. De toren biedt dan ook de beste mobiliteitsoplossingen van de hele stad.

Het is het enige hoge kantoorgebouw in een zone die wordt gekenmerkt door lage woongebouwen, bars en restaurants, theaters en bioscopen. De gebruikers van het gebouw genieten dus van vrije uitzichten in een straal van minstens 300 meter. De nabijgelegen Saksische tuin van 15,5 hectare draagt bij aan dat open gevoel en biedt een ontspannen sfeer; tijdens de lunchpauze of na kantooruren is het er heerlijk vertoeven.

VOOR *de gebruikers*

De unieke locatie is echter niet de enige troef van het gebouw. Central Point werd zorgvuldig ontworpen om een werkplek te bieden die het algemene welzijn en de stedelijke levenskwaliteit van alle gebruikers verbetert.

Aan het woord is Olivier Thiel, Managing Director van Immobel Polen: "De voornaamste vereiste was een ontwerp op mensenmaat. Onze architecten, een lokaal bureau dat samenwerkte met de beroemde firma Arquitectonica,

hebben daarom een gebouw ontworpen waarvan bijna 90% van de oppervlakken toegang heeft tot daglicht. Groene terrassen en een lobby met een gezellige koffiebar maken dat men zich meteen thuis voelt in het gebouw. Er werd fietsvriendelijke infrastructuur voorzien, met fietsenstallingen, kleedkamers en douches. Daarnaast werd bijzondere aandacht besteed aan de luchtkwaliteit, wat nu in tijden van corona bijzonder belangrijk is geworden."

Het gebouw voldoet aan de strengste milieunormen, zoals voorzien in de BREEAM-certificering 'Excellent'.

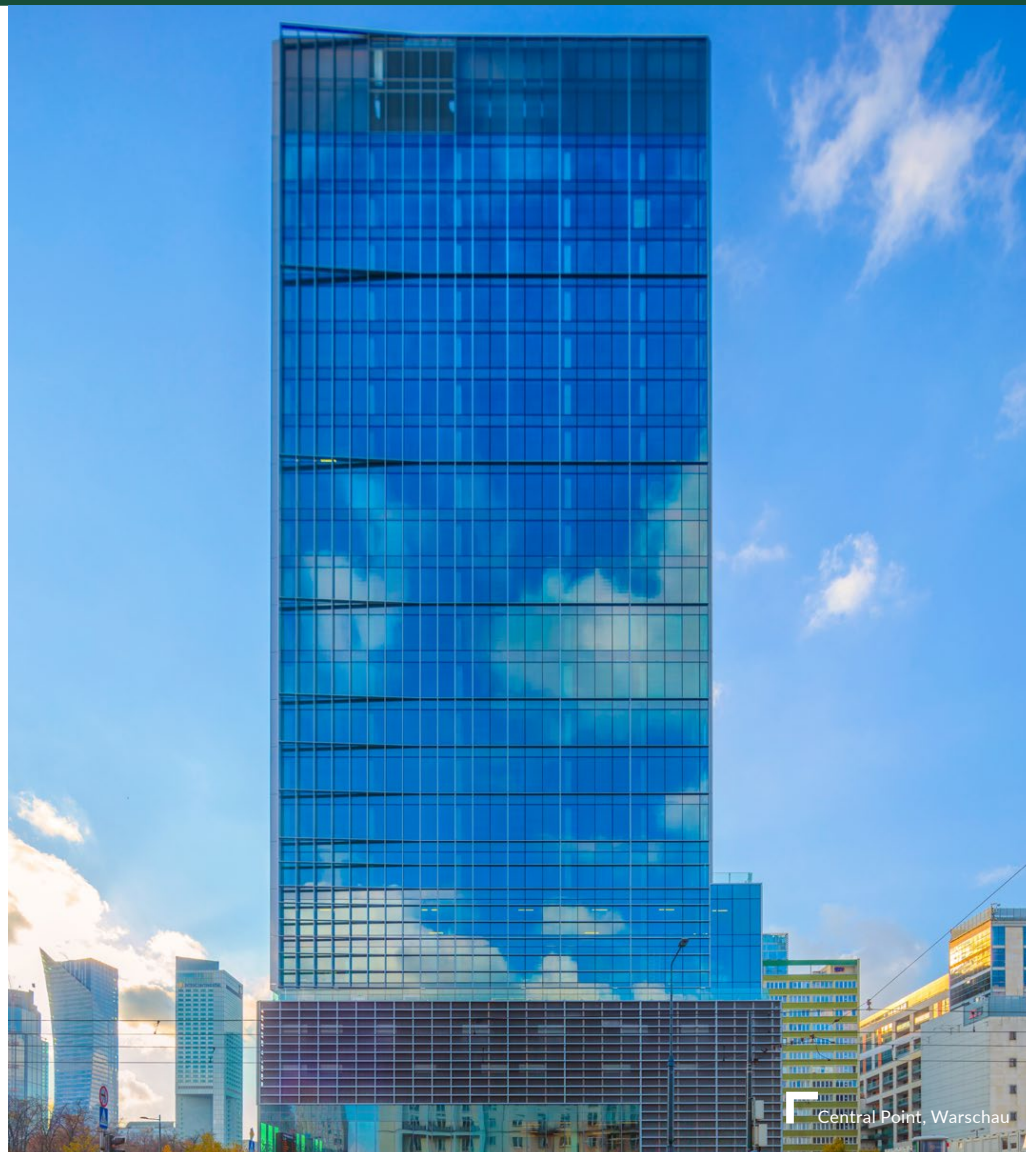
Olivier voegt daar nog aan toe: "Uit respect voor de historische omgeving kreeg Central Point een sobere gevel, zonder veel franjes. Het ontwerp is wel doordacht, met twee 'vleugels' aan de zuidzijde om oververhitting tijdens de zomer te vermijden. Ik ben er heel trots op om te kunnen zeggen dat dit project het schoolvoorbeeld is van hoe hedendaags en duurzaam ontwerp kan worden geïntegreerd in een historische context."

"*Dit project is het schoolvoorbeeld van hoe hedendaags en duurzaam ontwerp kan worden geïntegreerd in een historische context.***"**



Olivier Thiel

Managing Director,
Immobel Polen



Central Point, Warschau

VOOR *de gebruikers*

TATI BARBÈS

IN HET HART VAN
'HERUITVINDING VAN PARIJS'

Uitgerekend in Parijs, waar kwalitatieve en betaalbare woningen, het behoud van historische gebouwen en programma's met gemengd gebruik hot topics zijn, bewijst een project zoals Tati Barbès dat alle doelstellingen verenigbaar zijn in één ontwerp.

Immobel Frankrijk won in samenwerking met Studio Belem Architects de Tati Barbès-wedstrijd die was uitgeschreven door het stadsbestuur van Parijs en de privé-eigenaars van het gebouw. Het winnende ontwerp respecteert het iconische gebouw en bewaart zo veel mogelijk van de bestaande structuren, maar koppelt dat aan een programma dat aandacht heeft voor de menselijke, sociale en culturele behoeften van de wijk.

Malik Lemseffer en Edouard Bettencourt, oprichters van Studio Belem, geven uitleg: "Mensen van verschillende generaties en sociale achtergronden konden hun gading vinden in deze winkel Tati Barbès. Het was niet zomaar een winkel, het was een totaalervaring, een symbool van zijn tijd. Het was de uitdrukkelijke wens van Immobel om die diversiteit en dat unieke karakter opnieuw tot leven te brengen en tot uiting te laten komen in het nieuwe Tati Barbès project van 8.000 m²."

Het project omvat verschillende gebouwen. Het gebouw op de hoek, met de iconische gevel, zal plaats bieden aan een cultuurcentrum op de benedenverdieping en in de kelders, terwijl op de hogere verdiepingen kantoren zullen worden gevestigd. Het ontwerp omvat ook een hotel, winkels en een woonfunctie; 30% van het



Tati Barbès, Parijs

woonaanbod zal uit sociale woningen bestaan. Om alle gebruikers maximaal comfort te bieden, werd er bijzondere aandacht besteed aan de helderheid, de kwaliteit van de materialen en een luxueuze afwerking, in het streven naar het 'Excellent'-niveau van de BREEAM-certificering.



"We hebben er ook voor gezorgd dat de gebruikers toegang hebben tot open ruimtes, een aspect dat de afgelopen twee jaar cruciaal is gebleken voor het algemene welzijn van de mensen."

*Malik Lemseffer
et Edouard
Bettencourt*

Oprichters van Studio Belem

VOOR *de gebruikers*

“We hebben er ook voor gezorgd dat de gebruikers toegang hebben tot open ruimtes, een aspect dat de afgelopen twee jaar cruciaal is gebleken voor het algemene welzijn van de mensen”, aldus de architecten. “Alle nieuwe appartementen aan de achterzijde van het blok langs de Rue Bervic hebben een buitenterras met een schitterend zicht op de Sacré-Coeurbasiliek, terwijl het dakterras van 180 m² met heel wat groen een aantrekkelijke ontmoetingsplaats zal worden voor alle bewoners.”

Aangezien Parijs een zogenaamde ‘15-minutenstad’ is (het is de bedoeling dat de Parijzenaars alle belangrijke winkels en faciliteiten kunnen bereiken binnen 15 minuten), hebben de architecten het bestaande handelsaanbod in de wijk geanalyseerd en handelszaken van verschillende omvang voorgesteld. Daardoor zijn er verschillende handelsactiviteiten mogelijk, van een bakkerij, bloemist of groenteverkoper, tot grotere meubel- of modezaken.

De transformatie van het Tati Barbès-complex tilt deze iconische locatie naar een hoger niveau, gevestigd in traditie maar gericht op de toekomst. En dat is precies het idee achter ‘Réinventer Parijs’ (heruitvinding van Parijs): een grondige herziening van de manier waarop Parijzenaars wonen, werken en zich ontspannen.

“We zijn bijzonder verheugd dat we samen met Immobel kunnen werken aan de heruitvinding van Parijs met dit legendarische Tati Barbès project”, zo besluiten Edouard en Malik.



Tati Barbès, Parijs

VOOR *de gemeenschap*

REZ-DE-VILLE

WERKEN AAN DE HEROPLEIVING VAN BRUSSEL

Brainstorming meeting



Het gebied rond de Anspachlaan, pal in het centrum van Brussel waar onlangs een voetgangerszone werd ingericht, heeft heel wat troeven. De komende jaren zal de wijk nog verdere veranderingen ondergaan. Dat moet de identiteit van de wijk en zijn aantrekkelijkheid als woonlocatie versterken.

Verschillende gebouwen zullen gerenoveerd worden door een aantal bedrijven, waaronder Immobel. Als duurzame ontwikkelaar creëert Immobel niet alleen duurzame gebouwen maar wil het ook bijdragen aan de sociale transitie en heropleving van wijken, om er toekomstgerichte woonlocaties van te maken.

Om het gebied rond de Brusselse Anspachlaan in een levendige wijk te veranderen, werd het project 'Rez-de-Ville' opgezet. Concreet gaat het om een cocreatieproject tussen verschillende ontwikkelaars en de plaatselijke autoriteiten. Het is de bedoeling om de bestemming van de benedenverdieping van de gerenoveerde gebouwen en hun verhouding met zowel de openbare ruimtes als de openbare diensten te herzien.

Momenteel is de inrichting van het verkeersvrije stadscentrum in Brussel vooral gericht op een louter consumptiegebaseerde benadering van de openbare ruimte, met grote evenementen die zich tot toeristen richten. De nieuwe benadering voor de bestemming van de benedenverdiepingen en (semi-)openbare ruimtes streeft een evenwicht na tussen de economische belangen en de creatie van een residentieel gebied waar de mensen centraal staan, met nabijheidsdiensten (op maximaal vijf minuten lopen) die

VOOR de gemeenschap

toekomstige bewoners een gevoel van betrokkenheid moeten geven.

Er zullen verschillende methodes gebruikt worden: tests van nieuwe functies via het tijdelijke gebruik van benedenverdiepingen, analyses van het bestaande aanbod en de behoeften op het vlak van nabijheidsdiensten, en een aantal cocreatiewerkshops. Op basis daarvan zullen aanbevelingen en scenario's worden opgesteld voor de programmering van de benedenverdiepingen en (semi-) openbare ruimtes. Bedoeling is om een innovatieve bestemming te creëren die opkomende economische activiteiten stimuleert en lokale en duurzame levensstijlen mogelijk maakt, om het Brusselse stadscentrum een eigen identiteit te geven.

Alexandre Mussche van het designbureau Vraiment Vraiment licht toe: "Immobel heeft duidelijk begrepen dat als je wijken wilt die op lange termijn aantrekkelijk blijven, je verder moet kijken dan louter de winstgevendheid. Wat we willen zijn kleine, lokale handelszaken of sociale activiteiten die beantwoorden aan specifieke lokale behoeften. Om een

beter inzicht te verkrijgen in deze behoeften op korte en lange termijn werken we nauw samen met de Stad Brussel. Zij zijn de eigenaars van de openbare ruimte en daarom zijn hun visie en steun essentieel voor het welslagen van dit project. In plaats van dat iedereen in zijn eigen bubbel werkt, is 'Rez-de-Ville' een mooi voorbeeld van hoe we met privaat-publieke partnerschappen kritisch te werk kunnen gaan om toegevoegde waarde te creëren voor een wijk."

"Immobel heeft duidelijk begrepen dat als je wijken wilt die op lange termijn aantrekkelijk blijven, je verder moet kijken dan louter de winstgevendheid."

Alexandre Mussche
Medeoprichter van Vraiment Vraiment



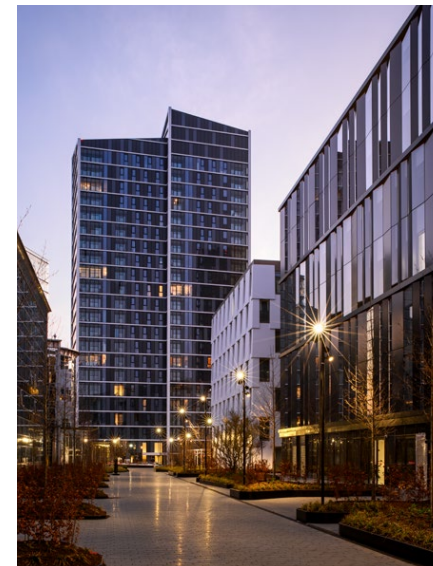
VOOR *de gemeenschap*
INFINITY
VAN ZAKENCENTRUM
NAAR BRUISENDE WOONWIJK



Infinity, Luxemburg

Infinity is een nieuw project in Luxemburg-Stad vlakbij Kirchberg, de wijk die gekenmerkt wordt door de majestueuze gebouwen van de Europese instellingen. Immobiel won met dit complex de wedstrijd die was uitgeschreven door het FUAk (Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du Plateau du Kirchberg). Het project heeft tot doel het stadsdeel nieuw leven in te blazen met aangename woon-, winkel- en werkvoorzieningen.

Met zijn twee elegante woontorens (die plaats bieden aan 150 luxeappartementen en 15 betaalbare woningen) en een kantoorgebouw dat via een winkelgalerij met de torens is verbonden, heeft Infinity alle troeven om levendigheid en veerkracht te creëren in de wijk. Félicie Weycker, Voorzitter van het Kirchberg Fund, geeft toelichting bij het project: "Om te voorkomen dat mensen of bedrijven meerdere appartementen kopen als investering, hebben we de verkoop beperkt tot één



appartement per persoon. Voor 35% van de appartementen geldt overigens de regel dat de eigenaars er op zijn minst 12 maanden permanent moeten blijven wonen. Bovendien zullen er ook 10% sociale woningen zijn, met het oog op een gezonde sociale mix. We willen dat de Infinity-torens effectief bewoond worden om een positieve impact te creëren op de buurt."

VOOR *de gemeenschap*

Een andere manier om mensen aan te trekken is door de ontwikkeling van een interessant handelaanbod. Infinity Shopping biedt een mix van lokale kmo's, een aantal ketens en heel wat kleine zelfstandige zaken. Samen zullen zij voldoen aan de dagelijkse behoeften, niet alleen van de bewoners van Infinity maar

“*Infinity is een perfect voorbeeld van hoe de stad van morgen er moet uitzien: compact maar functioneel, zowel duurzaam als esthetisch, toegankelijk en inclusief.*”



*Félicie
Weycker*

Voorzitter van het
Kirchberg Fund

ook van de vele mensen die in de zakenwijk werken. Bovendien maken de vele fietspaden en de locatie vlak bij de tramhalte Philharmonie/Mudam een ware zachte mobiliteit mogelijk, wat zal bijdragen tot de algemene levenskwaliteit en gezelligheid in de omgeving.

De resultaten zijn al merkbaar: de open publieke ruimte voor de torens is het kloppende hart van de wijk, en Infinity is goed op weg om een mooi voorbeeld te worden van hoe wijken kunnen evolueren naar stadsontwikkeling op mensenmaat.

Félicie Weycker besluit als volgt: “Infinity is een perfect voorbeeld van hoe de stad van morgen er moet uitzien: compact maar functioneel, zowel duurzaam als esthetisch, toegankelijk en inclusief, in een wijk die kantoorgebouwen, woningen en winkels combineert.”



Infinity, Luxembourg

VOOR *de gemeenschap*

DE SLACHTHUISSITE

DE TRANSFORMATIE VAN EEN GEBIED MET EEN RIJKE
GESCHIEDENIS TOT EEN NIEUWE, DYNAMISCHE WIJK
MET EEN SCHITTERENDE TOEKOMST



De Slachthuisite, Antwerpen

De komende jaren zal de Slachthuisite in Antwerpen (België) genoemd naar het voormalige slachthuis een drastische verandering ondergaan. De herontwikkeling van de volledige site houdt nauw verband met de overkapping van de Antwerpse Ring.

Het masterplan voor dit project op 18 hectare omvat de mogelijke ontwikkeling van 240.000 m², verdeeld over drie fasen. De focus ligt op residentiële gebouwen, aangevuld met een school, een hightech-campus, studentenaccommodatie en lokale handelszaken. Deze combinatie moet zorgen voor een nieuwe dynamiek.

Als expert in grootschalige stadsprojecten en lid van een publiek-privaat partnerschap (PPP) met Triple Living en de Stad Antwerpen, zal Immobel een belangrijke rol spelen in de transformatie van het huidige niemandsland in een nieuwe, bruisende stadswijk.



“ *Kwalitatieve gebouwen ontworpen door internationaal vermaarde architecten en jonge opkomende talenten zullen ervoor zorgen dat de Slachthuisite een dynamisch ecosysteem wordt waar het aangenaam wonen, werken, studeren en ontspannen is.* **”**

Leen Quanten
Development Director,
Immobel

VOOR *de gemeenschap*

In het hart van de nieuwe Slachthuisite zal plaats zijn voor uitgebreide openbare ruimtes zoals pleinen, groene corridors en parken die de bestaande en nieuwe delen van de site met elkaar zullen verbinden. Een ander belangrijk aandachtspunt is de zachte mobiliteit, die cruciaal zal zijn voor deze toekomstige verkeersarme buurt.

Leen Quanten, Development Director bij Immobel, geeft meer uitleg: "De Slachthuisite is een nieuw stadsproject met verschillende functies. Pedagogische instellingen, horeca en lokaal verankerde handelsfuncties zoals start-ups en flexkantoren zullen de lokale economie stimuleren. Kwalitatieve gebouwen ontworpen door internationaal vermaarde architecten en jonge opkomende talenten zullen ervoor zorgen dat de Slachthuisite een dynamisch ecosysteem wordt waar het aangenaam wonen, werken, studeren en ontspannen is."

De eerste fase van het project gaat van start in de herfst van 2022 en zal zich toespitsen op het gebied rond de voormalige slachthuizen, de kern van dit project. De oostelijke hal zal worden omgebouwd tot de nieuwe hightech-campus van de AP Hogeschool voor de STEM-opleidingen voor 3.500 studenten. De westelijke hal zal tijdelijk worden gebruikt voor ondersteunende functies voor de hogeschool, in afwachting van de eindbestemming voor lokale handelszaken, R&D-faciliteiten en woningen. De komende jaren zullen er een zestal nieuwe woongebouwen worden opgetrokken. De eerste fase zal een kritieke massa van 160.000 m² hebben, goed voor ongeveer 65% van de volledige site.

De combinatie van al deze elementen zal van de Slachthuisite een opmerkelijke nieuwe en dynamische wijk maken, waardoor dit opnieuw een van de meest prestigieuze locaties in Antwerpen zal worden.



De Slachthuisite, Antwerpen

VOOR *de gemeenschap*

EEN NIEUW LEVEN VOOR GEBOUWEN



Buttes-Chaumont, Parijs

Na eerdere succesvolle samenwerkingsprojecten heeft Immobel opnieuw een beroep gedaan op de expertise en het netwerk van Forest om een tijdelijke bestemming te vinden voor zijn gebouw van 4.300 m² in de Rue de Crimée, in de Parijse wijk Buttes-Chaumont (19^e arrondissement).

Door het gebouw tijdelijk te laten gebruiken (alvorens de nodige vergunningen te bekomen en met de renovatie te starten), wil Immobel toegevoegde waarde creëren voor de stad en de gemeenschap. Dat betekent een win-winsituatie voor alle partijen. Enerzijds krijgen lokale organisaties met een beperkt budget toegang tot werkruimtes tegen een betaalbare prijs. Anderzijds vermijdt de tijdelijke bezetting dat het gebouw wordt gekraakt, tot tevredenheid van de lokale gemeenschap. Voor de ontwikkelaar verhoogt het daarenboven de waarde van het pand voordat de renovatiewerkzaamheden van start gaan.

Het voormalige administratieve gebouw in de Rue de Crimée biedt momenteel onderdak aan een klein evenementenbureau en verschillende audiovisuele bedrijven. Door de aard van hun activiteiten (met korte termijnen en lage budgetten) hebben audiovisuele bedrijven vaak moeite om betaalbare kantoren of filmlocaties te vinden, zeker in Parijs met zijn torenhoge prijzen en beperkt aanbod. Forest wil dit probleem aanpakken door toegang te verschaffen tot gebouwen die op de reguliere markt onbetaalbaar zouden zijn.

“ Ons doel is om interactie met de buurt te bevorderen en te vergemakkelijken. ”



*Adrien
Viaud*
medeoprichter
van Forest
Agency

VOOR *de gemeenschap*

“We focussen voornamelijk op lokale organisaties of bedrijven in de culturele of creatieve sector en de sociale economie”, zegt Adrien Viaud, medeoprichter van Forest. “Waar mogelijk, als het past in de planning, spreken we lokale besturen en organisaties aan om hun behoeften te begrijpen. Ons doel is om interactie met de buurt te bevorderen en te vergemakkelijken.”

Voor eerdere samenwerkingsprojecten richtte Forest al tijdelijke artiestenstudio's in en beheerde het tentoonstellingen, maar tijdelijke gebruikers kunnen worden gevonden in bijzonder diverse domeinen. “Onze gebouwen hebben onderdak geboden aan fysiotherapeuten, accountants, niet-gouvernementele organisaties en start-ups. Het schenkt ons veel voldoening wanneer we ze kunnen zien doorgroeien tot succesvolle ondernemingen. Een locatie vinden blijft een groot struikelblok voor organisaties die willen groeien of starten. We zijn dan ook blij dat we hen een opstapje kunnen bieden. En we zijn ook bijzonder dankbaar dat ontwikkelaars zoals Immobel bereid zijn om ons hun gebouwen, in afwachting van een renovatie of nieuwbouwproject, tijdelijk ter beschikking te stellen.”



Buttes-Chaumont, Parijs

VOOR *de gemeenschap*

BIJDRAGEN AAN EEN MEER INCLUSIEVE MAATSCHAPPIJ



Workshop georganiseerd door TADA

Immobel promoot en steunt organisaties die werken rond sociale inclusie. Een van die organisaties is TADA (ToekomstATELIERdeAvenir), dat sinds 2018 steun krijgt via het Sociaal Fonds van Immobel.

TADA weet meer dan 1.500 sociaal kwetsbare Brusselse jongeren te bereiken en begeleidt hen met een coachingtraject. De doelstellingen zijn onder meer het (her)ontdekken van hun talenten, het verfijnen van hun horizontale vaardigheden en het opkrikken van hun zelfvertrouwen. Het uiteindelijke doel is om ervoor te zorgen dat ze verantwoordelijke leden van een inclusieve maatschappij worden. “Wij helpen hen om hun perspectieven te verbreden en moedigen hen aan om deuren te openen”, vertelt Pieter De Witte, CEO van TADA. “Deze jongeren hebben vaak een heel beperkt netwerk. Daarom brengt TADA hen in contact met een uitgebreide waaier van professionals die hun passie voor hun werk delen in interactieve workshops. Die workshops

vormen echt het hart van onze activiteiten.”

Tieners die zich inschrijven voor het TADA-traject verbinden zich ertoe elke zaterdag weekendonderwijs te volgen voor een periode van drie jaar. “We werken aan preventie en willen hun kijk op de maatschappij en op hun eigen toekomst verbreden. Tijdens workshops laten we hen kennismaken met zo veel mogelijk verschillende beroepen, zodat ze een idee krijgen van hoe hun toekomst eruit zou kunnen zien. Omdat we hun wekelijkse aanwezigheid verwachten, wordt ook hun verantwoordelijkheidsgevoel versterkt. We willen hen ervan overtuigen dat

“Dankzij de financiële steun van bedrijven zoals Immobel kunnen we jongeren die in moeilijke sociale omstandigheden leven, helpen om zichzelf te ontwikkelen.”

Pieter De Witte
CEO van TADA



VOOR *de gemeenschap*

ze een toekomst hebben. Hoe die toekomst eruit zal zien, bepalen ze echter volledig zelf. Alles hangt af van hun doorzettingsvermogen en hun bereidheid om nieuwe impulsen met een open geest te benaderen.”

Na de periode van drie jaar worden de jongeren lid van het netwerk van alumni en het ‘TADA for Life’-platform. Zo blijven ze in contact met TADA, de gastsprekers en de bedrijven, om het proces van wederzijdse inspiratie en motivering voort te zetten. Heel wat alumni blijven weekendlessen volgen en zetten zich als vrijwilliger in voor jongere studenten. Ze worden door hen beschouwd als rolmodellen, wat niet alleen goed is voor het zelfvertrouwen van de ex-cursisten, maar ook zorgt voor een blijvende, stevige band met TADA.

Het Sociaal Fonds van Immobel ondersteunt TADA al sinds 2018, toen met een specifieke financiële injectie voor de weekendschool in Molenbeek. Onlangs nog heeft het Fonds besloten om het algemene beheer van de weekendscholen te steunen (en dus niet alleen die in Molenbeek) om nog meer jongeren te bereiken. Pieter besluit als volgt: “Dankzij de financiële



steun van bedrijven zoals Immobel kunnen we jongeren die in moeilijke sociale omstandigheden leven, helpen om zichzelf te ontwikkelen. Zo dragen we hopelijk bij tot een meer inclusieve maatschappij.”

Immobel zal TADA in 2022 verder blijven steunen, naast andere organisaties die jongeren begeleiden. Calame vzw is er daar een van. Deze vereniging steunt jongeren tijdens hun pedagogisch traject, in zowel het lager als het secundair onderwijs. YouthStart is nog een andere organisatie die jongeren opleidt om plannen voor hun toekomst te maken. Dan is er ook nog Schola ULB, dat studenten in moeilijkheden ondersteunt om te voorkomen dat ze afhaken.



VOOR *de gemeenschap*

CANAL 44

**DIVERSITEIT, ERFGOED EN BIODIVERSITEIT
IN HET HART VAN DE STAD**

Esch-sur-Alzette, de tweede grootste stad in het Groothertogdom Luxemburg die bekend staat om haar architecturale erfgoed en monumenten, kent momenteel een boom. De bevolking groeit gestaag, er wordt nieuwe infrastructuur gebouwd, culturele gebouwen worden in een nieuw jasje gestoken en er duiken steeds meer vastgoedprojecten op.

Luc Everling, bouwmeester van Esch-sur-Alzette, geeft een woordje uitleg: "De stedenbouwkundige prioriteiten van de stad draaien rond twee strategieën: enerzijds vergroening en anderzijds de herziening van de lay-out van het stadscentrum met een focus op verdichting. Het project Canal 44 van Immobilie Luxemburg past mooi in het kader van die tweede prioriteit."

Het project spitst zich in de brede zin toe op diversiteit – een van de voornaamste doelen van de stad. Die diversiteit neemt verschillende vormen aan: functionele diversiteit, diversiteit in sociale klassen, en de bewaring van het erfgoed die moet leiden tot architecturale diversiteit. "Die drie principes worden verwerkt in Canal 44", verklaart Luc. "Dankzij het gemengde programma met bedrijven, diensten en woningen kunnen we een gevarieerd publiek aantrekken, zowel in het algemeen als wat de inkomens betreft."

Het gebouw aan de Rue du Canal 44 werd in 1938 gebouwd als het hoofdkwartier van de persgroep Journal d'Esch. De voorgevel en sommige interieurelementen zijn beschermd en werden dus bewaard. "De iconische gevel met een ingang in terrasvorm is beschermd door het PAP-ontwikkelingsplan (Plan d'Aménagement Particulier), niet alleen om zijn



Canal 44, Esch-sur-Alzette

VOOR de gemeenschap



Canal 44, Esch-sur-Alzette

architecturale waarde maar ook wegens de link met de geschiedenis van onze stad”, weet Luc te vertellen.

Een ander aspect van het programma is de verdichting in het wooncluster. “Daardoor konden we het woningaanbod vergroten, wat essentieel is gezien de snelle groei van Esch-sur-Alzette.”

Huisvesting is een van de belangrijkste beleidslijnen van de stad. Er werd op gelet de woongebouwen niet alleen te



“*Dat wat waardevol is bewaren, en tegelijkertijd slimme inrichtingen realiseren om die waarde te vergroten!*”



Luc
F. Verling
Bouwmeester,
Esch-sur-Alzette

voorzien van bijzondere uitrustingen om de diversiteit te verzekeren, maar ook om de inrichting van de buitenruimtes te verbeteren. Het woonblok geeft uit op een met bomen omzoomd plein dat dienstdoet als gedeelde tuin en tegelijk de biodiversiteit in de stad zal bevorderen. De groene ruimtes bieden bewoners en bezoekers een kostbare plek om zich te ontspannen en een betere levenskwaliteit te genieten. “Het is belangrijk dat iedereen baat heeft bij dit esthetische aspect”, benadrukt Luc. Zijn geheim voor geslaagde projectontwikkelingen? “Dat wat waardevol is bewaren, en tegelijkertijd slimme inrichtingen realiseren om die waarde te vergroten!”

VOOR *het milieu*

HORIZON NATURE

WANNEER DE TOTALE DUURZAAMHEIDSIMPACT
GROTER IS DAN DE SOM VAN DE INDIVIDUELE
ECOLOGISCHE ELEMENTEN

Horizon Nature, Montévrain

Vastgoed is een sector met een enorme ecologische voetafdruk. Dat betekent dat ontwikkelaars een belangrijke rol spelen in de transitie naar meer duurzaamheid. Immobel engageert zich ten volle om te helpen bouwen aan een duurzame toekomst, en dat door te kiezen voor verantwoorde architectuur, door duurzamere bouwmethodes toe te passen en milieuvriendelijke materialen en functies te gebruiken.

Een mooi voorbeeld van dat engagement is Horizon Nature, een project in Montévrain in het Franse departement Seine-et-Marne. Het project omvat 67 appartementen en acht gezinswoningen, en bevat tal van duurzame elementen. Het is zo niet alleen milieuvriendelijk maar draagt ook bij tot het algemene welzijn en de levenskwaliteit van de gebruikers.

Yves Eveillard, National Residential Director van Immobel Frankrijk, geeft meer uitleg: "Op zich lijken de elementen die we in het project in Montévrain hebben verwerkt niet bijzonder, maar het is de combinatie van alle elementen die dit project werkelijk uniek maken. Bijvoorbeeld: omdat het terrein op een helling ligt, hebben we het eerst

moeten egaliseren. In plaats van de overtollige grond af te voeren naar een verre locatie, hebben we het aan onze buur geschonken, die met het tegenovergestelde probleem zat: zijn terrein moest worden opgehoogd. Dankzij dat initiatief hebben we 50 vrachtwagens, goed voor het vervoer van 1.000 kubieke meter grond, van de weg kunnen houden. Tegelijk werd ook de overlast voor onze buren verminderd." De graafwerken werden uitgevoerd met een hybride mechanische graafmachine.

"Op zich lijken de elementen die we in het project in Montévrain hebben verwerkt niet bijzonder, maar het is de combinatie, alle elementen die dit project werkelijk uniek maken."

*Yves
Eveillard*

National
Residential
Director,
Immobel Frankrijk



VOOR *het milieu*

“Op het vlak van de isolatie hebben we de wettelijke voorschriften met 20 tot 30% overtroffen”, vertelt Yves. “Aan het energieverbruik hebben we ook gedacht. We gaan een contract ondertekenen met een lokale gasleverancier die het verbruik van aardgas compenseert door milieuvriendelijk gas dat lokaal wordt geproduceerd met organisch afval, landbouwoverschotten en dierlijke mest, opnieuw in het gasnet te injecteren.”

Met het oog op het waterbeheer werden er overal zuinige kranen geïnstalleerd. Elke woning beschikt over een regenwatertank van 350 liter, voor het begieten van planten en groenten. De huizen zijn uitgerust met zonnepanelen en alle woonruimtes zijn voorzien van slimme verwarmingsregelaars, waardoor het verbruik nog verder wordt verlaagd. Daarnaast worden de individuele stookketels regelmatig gecontroleerd om storingen te voorkomen.

Voor de bouw zijn er vijf lokale aannemers ingezet, allemaal gevestigd op minder dan een kwartier rijden. Alle leveranciers en architecten hebben zich geëngageerd voor een papierloos beleid.

“Om de biodiversiteit een duwtje in de rug te geven, hebben we insectenhotels, vogelkastjes en bijenkorven geïnstalleerd in het naburige Bois de Chigny”, voegt Yves er nog aan toe. “Bewoners van Horizon Nature zullen dus toegang hebben tot lokaal geproduceerde honing en een vredig, rustig natuurgebied.”

Tot slot wordt ook de e-mobiliteit bevorderd in Horizon Nature. Er werden twee laadstations voor elektrische voertuigen geïnstalleerd, en momenteel wordt de mogelijkheid bestudeerd om een systeem met elektrische deelfietsen in te voeren.

Immobels inspanningen bleven niet onopgemerkt. Het project in Montévrain won twee lokale Pyramides d'Argent-prijzen (de 'Oscars' voor vastgoedontwikkelaars als het ware) in de categorie Innovatie en Kwaliteit. In de nationale Pyramides d'Or-selectie eindigde Montévrain tweede in zijn categorie, in een lijst van 508 deelnemers.



VOOR *het milieu*



Isala, Brussel

ISALA EUROPA'S MEEST DUURZAME GEBOUW

De transformatie van het voormalige hoofdkwartier van Total, gelegen aan de Wetstraat in de Brusselse Europese wijk, in een ecologisch verantwoord complex met een voorbeeldfunctie: dat was de droom van Immobel voor dit iconische gebouw. Om die ambitie waar te maken was een drastische transformatie en herontwikkeling, met een duidelijke focus op duurzaamheid, welzijn en circulariteit van cruciaal belang.

Dieter De Vos, Project Architect bij Neutelings Riedijk, legt uit: "Het was duidelijk dat Immobel de lat heel hoog had gelegd voor het Isala-gebouw. De doelstellingen waren heel duidelijk: streven naar een BREEAM-certificering van het duurzaamheidsniveau 'Outstanding', een WELL Platinum-certificering voor welzijn, en een Ecocert-label op het vlak van biodiversiteit. Met dat uitgangspunt hebben we gewerkt

aan een ontwerp met een bijna zero koolstofvoetafdruk, een energieneutrale scorekaart en een focus op het welzijn van de gebruikers, met bovendien zo veel mogelijk groen."

Het bestaande gebouw, met een kwalitatieve structuur die typisch is voor de jaren '30, zal zo goed mogelijk worden bewaard. Voor de nieuwe constructie wordt gebruik gemaakt van CLT (Cross Laminated Timber), dat een positieve impact heeft op de CO₂-absorptie. "Waar mogelijk werden bestaande materialen zoals marmeren tegels hergebruikt, om de CO₂-voetafdruk van het project verder te verkleinen", gaat Dieter verder. "Door de buitenste schil van het gebouw te optimaliseren, dankzij hoogwaardige

"We hebben gewerkt aan een ontwerp met een bijna zero koolstofvoetafdruk, een energieneutrale scorekaart en een focus op het welzijn van de gebruikers."

*Dieter
De Vos*

Project Architect,
Neutelings Riedijk



VOOR *het milieu*

thermische isolatie, konden we ook de energiebehoeften van het gebouw beperken. De ingebouwde zonnepanelen langs de zuidelijke gevels en de zonnepanelen op het dak zorgen samen met een geothermische installatie voor voldoende energieproductie om het gebouw autonoom te laten functioneren, zonder behoefte aan energie van het net.”

Een van de meest opvallende interventies in het ontwerp was de nivellering van de verharde binnenkoer van het gebouw en de inrichting van een tuin. Deze nieuwe groene ruimte heeft meerdere functies: ze zorgt voor extra daglicht en horizontale open zichten op de kantoren, ze verbetert de biodiversiteit, en de doordringbare bodem vermijdt dat het regenwater naar de riolering stroomt. “Het groendak houdt ook water vast, wat niet alleen een verkoelend effect heeft maar ook een positieve impact op de biodiversiteit”, aldus Dieter.

Het Isala-project besteedt bijzondere aandacht aan het welzijn van de gebruikers. Door de branduitgang open te werken en de trap centraal in het interieur te plaatsen, worden mensen aangemoedigd om vaker de

trap te nemen. In het ontwerp werd ook rekening gehouden met zachte mobiliteit: de fietsenstalling is veel groter dan de minimumvereisten van de Stad Brussel. Al deze interventies hebben een positief effect op de gezondheid en het algemene welzijn.

Voor de bouwfase zou Immobel graag een beroep doen op een Brusselse organisatie die gespecialiseerd is in de inschakeling van werklozen, om een verder bij te dragen aan de sociale inclusie.

Door handelszaken in te richten op de hoeken van de benedenverdieping, zal het gebouw ook actief blijven na de kantooruren en het lokale dienstenaanbod versterken.

“Het nieuwe Isala-gebouw zal niet alleen voordelig zijn voor het milieu en de eindgebruikers maar ook voor de lokale gemeenschappen. Het was voor mij een grote eer om betrokken te zijn bij het ontwerp van deze opwindende nieuwe locatie in de Brusselse Europese wijk”, besluit Dieter.



VOOR *het milieu*

CIRCULARITEIT: EEN BEWUSTE KEUZE

Immobel kijkt steeds meer naar het potentieel van hergebruikte materialen om de circulariteit van zijn bouwprocessen nog te versterken. Nu meerdere projecten van het bedrijf zich in verschillende fasen bevinden (van de ontmanteling tot de herontwikkeling en de bouw), kan Immobel zich voor een deel beroepen op zijn eigen 'stadsmijnen' om materialen te selecteren en te hergebruiken in zijn eigen ontwikkelingen en zo zijn circulaire ambities waar te maken.



“ Op het vlak van de levenscyclus scoren hergebruikte materialen vaak beter dan nieuwe materialen. ”

Lionel Billiet
Project Leader, Rotor



Oxy, Brussel

VOOR *het milieu*

Immobel werkt ook samen met experts inzake gerecupereerde bouwcomponenten, zoals Rotor, om circulariteitsbeginselen verder te ontwikkelen en toe te passen in projecten zoals Multi en Oxy. Door zich aan te sluiten bij de Madafter-database, die zeer gedetailleerde informatie bijhoudt over geregistreerde bouwmaterialen die mogelijk hergebruikt of gerecycleerd kunnen worden, wil Immobel ook een duidelijk signaal geven aan de sector over zijn bereidheid om de circulaire economie naar een hoger niveau te tillen.

Lionel Billiet, Project Leader bij Rotor, geeft meer uitleg: “We voeren een gedetailleerde analyse uit van de gebruikte materialen in een bestaand gebouw, en beslissen dan welke materialen intact bewaard kunnen worden en welke moeten worden ontmanteld en hergebruikt. Op het vlak van de levenscyclus scoren hergebruikte materialen vaak beter dan nieuwe materialen. Het hergebruik van tegels heeft bijvoorbeeld een impact die 85% kleiner is dan de productie van nieuwe tegels.

“In het Multi-project werd bijvoorbeeld 89% van de bestaande bouwmassa ongemoeid gelaten. Zo kon maar liefst

20.000 ton CO₂ bespaard worden”, aldus Lionel. “Om het doel van 2% hergebruik uit ‘stadsmijnen’ te bereiken voor Multi, werden gerecupereerde materialen verwerkt in het ontwerp. Een deel van de aluminium profielen in de oorspronkelijke gevel werd gebruikt voor de relingen van het atrium. De monumentale zeshoekige granieten vloertegels, voor de bekleding tussen het openbare terras en het atrium, zijn afkomstig van het voormalige hoofdkwartier van BNP Paribas. Rotor Deconstruction heeft de tegels gerecupereerd voordat het gebouw werd gesloopt. Daarnaast werden ook panelen in blauwe hardsteen van elk 2 ton van de voorgevel gerecupereerd en verzaagd in vloertegels, voor het nieuwe overhangende terras op de derde verdieping. In totaal streven we naar 250 ton hergebruikte materialen in Multi, afkomstig van zowel on- als off-site ‘stadsmijnen’, wat echt een bijzondere prestatie is.”

Voor het Oxy-project doet Immobel nog beter, met een doel van 1000 ton, wat overeenstemt met een hergebruiksratio van 4 tot 6% van alle materialen in het project. Nog nooit eerder werd zo iets op een dergelijke schaal gerealiseerd. Bovendien zullen sommige van de nieuwe

materialen in Oxy gerecycleerd zijn of een biologische basis hebben, voor een nog betere duurzaamheidsscore.

“Duurzaamheid zit in ons DNA. Daarom werken we niet alleen aan het recycleren en hergebruiken van materialen, we houden ook rekening met de sociaaleconomische impact”, zegt Lionel. “Voor de zorgvuldige ontmanteling en voorbereiding van gerecupereerde

materialen doen we een beroep op lokale, koolstofarme, arbeidsintensieve jobs. Op grote schaal zou het hergebruik van materialen voor interessante tewerkstellingsmogelijkheden kunnen zorgen. Om een concreet voorbeeld te geven: een team van Travie, een sociale onderneming die mensen met een handicap tewerkstelt, is momenteel in ons atelier bezig met het verwijderen van de mortel van gerecupereerde vloertegels.”





ACTIVITEITEN IN *België*

2021 was andermaal een bijzonder actief jaar voor Immobel in België. We bevestigden onze positie van marktleider met om en bij 635.000 m² woon- en kantoorprojecten in ontwikkeling.

Ondanks de onzekerheid door de aanhoudende gezondheidscrisis zijn onze teams in België er in 2021 in geslaagd om enkele belangrijke mijlpalen te bereiken die zullen bijdragen aan onze toekomstige groei.

De ontwikkelingen op de markt blijven over het algemeen solide. Op de kantoormarkt noteerden we een trend naar inkrimping en opwaardering. Het succes van onze kantoorprojecten bevestigt de vraag naar GRADE A en duurzame kantooromgevingen die beantwoorden aan de vereisten van de nieuwe werkpatronen. Ook de grondslagen van de residentiële markt bleven sterk.

In de eerste helft van het jaar verkochten we samen met onze partner BPI Real Estate 129 studentenwoningen in het gemengd ontwikkelingsproject Brouck'R aan Quares Student Housing. We hebben ook het hotel in het project verkocht aan MotelOne. Door de combinatie van kantoren, winkelruimten, een hotel, appartementen en studentenaccommodatie willen we op een positieve manier bijdragen aan de transformatie van het Brusselse stadscentrum en een divers publiek aantrekken in Brouck'R.

In mei 2021 ondertekenden we een verkoopovereenkomst met Allianz Real Estate voor het BREEAM Excellent en CO₂-neutrale kantoorgebouw Commerce 46 (14.000 m²) dat we sinds 2018 in onze portfolio hadden.

In juni 2021 verkochten we een appartementsgebouw met 100 wooneenheden van ons Key West project (61.000 m²) in Brussel aan Home Invest Belgium.

Immobel en BPI Real Estate zullen de rest van het Key West project samen ontwikkelen. De bedoeling is een verlaten braak liggend terrein, een industriegebied en productie-installaties om te bouwen tot een nieuwe en levendige buurt.

In juli 2021 dienden we een bouwvergunning in voor de herontwikkeling van het Isala-gebouw in het hart van de Europese wijk in Brussel. Dit voormalige hoofdkantoor van Total, in de nabijheid van het verkeersknooppunt Kunst-Wet, willen we ombouwen tot een iconisch en duurzaam kantoorgebouw.

In juli hebben we tevens een akkoord bereikt over de acquisitie van het voormalige hoofdkantoor van SABAM in de Europese wijk. De site zal omgebouwd worden tot een state-of-the-art kantoorgebouw van circa 9.000 m². De vergunning zal ingediend worden in Q1 2022.

In het tweede kwartaal van 2021 hebben we ons CO₂-neutrale en BREEAM Excellent Multi-project (46.000 m²) volledig verhuurd aan verschillende topklasse huurders. Multi zal in de loop van 2022 bovendien het nieuwe hoofdkantoor van Immobel worden, waardoor wij een belangrijke stap zetten om een koolstofneutrale onderneming te worden.

In het tweede semester van het jaar konden we tot ons genoegen meedelen dat we door Proximus geselecteerd werden als bevoorrechte kandidaat in Brussel. Het project zal op een duurzame manier bijdragen aan de heropleving van de omgeving en een residentieel element introduceren. We hebben een leiderspositie ingenomen in de transformatie van de Brusselse Noordwijk en we willen dat



634.800 m²
belgische
portfolio

8.875
wooneenheden¹

212.000 m²
kantoren

278 ha
Immobel Home

Zie de details
van de projecten op onze
corporate website



OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Slachthuisite	240.000	Antwerpen	Residentieel	Q3 2021/2030+	30%
SNCB	200.000	Brussel	Gemengd	Q1 2023/Q2 2034	40%
Universalis Park 3	57.000	Brussel	Gemengd	Q2 2030/Q1 2033	50%
Cours Saint-Michel	84.200	Brussel	Gemengd	Q4 2026/Q4 2029	50%
Oxy	62.100	Brussel	Gemengd	Q3 2022/Q2 2025	50%
A'Rive	61.300	Brussel	Gemengd	Q2 2021/Q1 2028	50%
Möbius II ²	34.000	Brussel	Kantoren	Q2 2019/Q4 2021	50%
Panorama	58.100	Brussel	Gemengd	Q2 2023/Q2 2027	40%
Multi	45.800	Brussel	Kantoren	Q1 2019/Q1 2022	50%
Brouck'R	41.000	Brussel	Gemengd	Q3 2024/Q4 2026	50%
Theodore	40.000	Brussel	Gemengd	Q4 2025/Q3 2029	50%
Lebeau	36.200	Brussel	Gemengd	Q2 2026/Q4 2028	100%
O'Sea (phase 3)	33.600	Ostende	Residentieel	Q2 2022/Q1 2027	100%
Isala	33.000	Brussel	Kantoren	Q1 2023/Q2 2025	70%
Wonen aan het groen	32.800	Tielt	Residentieel	Q2 2022/Q1 2026	100%
Ilôt Saint-Roch	31.500	Nivelles	Residentieel	Q3 2021/Q3 2026	100%
Ernest (phase 2)	26.600	Brussel	Residentieel	Q3 2017/Q3 2020	50%
O'Sea (phase 2)	24.000	Ostende	Residentieel	Q3 2019/Q4 2022	100%
Lalys	23.400	Astene	Residentieel	Q3 2020/Q4 2024	100%
Cala	20.100	Luik	Kantoren	Q3 2018/Q4 2020	30%
Plateau d'Erpent	19.300	Erpent	Residentieel	Q2 2018/Q4 2022	50%
Commerce 46	13.600	Brussel	Kantoren	Q2 2020/Q3 2022	100%
Parc Seny	13.200	Brussel	Residentieel	Q4 2017/Q1 2020	100%
Domaine du Fort	12.700	Barchon	Residentieel	Q3 2020/Q2 2025	100%
The Woods	9.900	Hoeilaart	Kantoren	Q4 2020/Q1 2021	100%
Sabam ³	9.000	Brussel	Kantoren	Q2 2023/Q2 2025	26%
Les Cinq Sapins	8.800	Wavre	Residentieel	Q1 2019/Q1 2026	100%
Royal Louise	8.000	Brussel	Residentieel	Q4 2017/Q1 2021	100%
Greenhill Park	6.400	Brussel	Residentieel	Q3 2017/Q2 2020	100%
Crown	5.500	Knokke	Residentieel	Q2 2020/Q4 2022	50%

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

2. Gebouw verkocht op 20 december 2021.

3. Via Immobel BeLux Office Development Fund.



Key West, Brussel



Multi, Brussel

met deze innovatieve herontwikkeling ook de komende jaren blijven doen.

Net voor het jaareinde hebben we samen met onze partner Fidentia een verkoopovereenkomst gesloten¹ met de Belgische Staat (Buildings Agency) voor het BREEAM Excellent en Smart Möbius II-gebouw (34.000 m²) in de Brusselse Noordwijk. Dat betekent het einde van de succesvolle ontwikkeling van de Möbius I- en II-projecten (60.000 m²) die startten in 2017.

In Nijvel hebben we de definitieve vergunning verkregen voor circa 300 appartementen voor het Îlot Saint Roch-project, en zijn we gestart met het bouwen van de eerste fase van 129 hoogwaardige appartementen in een groene omgeving met talrijke voorzieningen.

Eind 2021 hebben we de vergunning verkregen voor de 3^e fase (circa 25.000 m²) van de O'Sea ontwikkeling in Oostende. De commercialisering van deze fase zal van start gaan in Q1 2022.

In Antwerpen hebben Immobel en Triple Living de eerste vergunning verkregen voor de herontwikkeling van de Slachthuis-site. De commercialisering is begonnen in Q1 2022 en is het startsein van een opmerkelijke ontwikkeling in de grootste stad van Vlaanderen.

Gesterkt door zijn nieuwe merknaam en identiteit liet het Immobel Home-team in 2021 eveneens enkele hoogtepunten optekenen. We kregen groen licht voor de ontwikkeling van het project 'Wonen in het groen' (202 woningen) in Tielt. In Éghezée hebben we ook een vergunning (170 woningen) verkregen voor het project 'Val des Champs'. De verkoop voor beide projecten

zal van start gaan in 2022. Op commercieel vlak bleef Immobel Home de verkoop van woningen in Deinze, Barchon, Wavre 5-Sapins en Namur Plateau d'Erpent succesvol verderzetten.

Tot slot zijn we in 2021 met genoeg toegetreden tot PropTech Lab Belgium, de gemeenschap van innovatoren in de vastgoedwaardeketen. Wij kijken er alvast naar uit om onze bijdrage te leveren aan de innovatie in de bouwnijverheid en de vastgoedsector, en aan het bevorderen van de digitale transformatie van onze industrie.

"Onze teams in België zijn erin geslaagd om enkele belangrijke mijlpalen te realiseren die zullen bijdragen aan onze toekomstige groei."

Adel Yahia

Managing Director,
Immobel Belgium





ACTIVITEITEN IN *Frankrijk*

2021 was een succesvoller jaar voor Immobel Frankrijk dan 2020 in termen van activiteiten. Toch zijn we nog niet teruggekeerd naar de pre-pandemische niveaus van 2017-2019.

De vertraging voor het verkrijgen van vergunningen, die reeds in 2020 merkbaar was als gevolg van de pandemie, blijft aanhouden. Bovendien wil men af van de stedelijke wildgroei om de 'nul-net-artificialisering' te bevorderen. Dat betekent dat de stedelijke transformatie van gebouwen - en dat is de kern van onze business - een van de mogelijke oplossingen is.

Op de markt van Île-de-France blijven de grondprijzen stijgen door de stevige concurrentie. De kantoor- en woonmarkten komen tegelijkertijd onder druk te staan en dat is eerder ongewoon. Die evolutie wordt nog versneld door de gezondheids crisis en de ontwikkeling van nieuwe manieren van werken. Dat creëert evenwel reële opportuniteiten voor Immobel.

2021 werd gekenmerkt door een hernieuwde belangstelling van tertiaire afnemers in de regio Parijs, met 1,85 miljoen m² verhuurovereenkomsten. De afnemers aarzelden niet om te profiteren van de kansen om efficiënte activa te verwerven in Parijs om zo een hoogwaardige diensten en leefruimten aan hun werknemers te bieden. Dat bevestigt de trend om optimaal gebruik te maken van de ruimte om rekening te houden met de nieuwe werkmethode en om meer centrale stadsligging te promoten.

De investeringen volgen die trends en concentreren zich op de acquisitie van eigendommen met hoge vereisten inzake duurzame ontwikkeling. Het succes van innovatieve projectoproepen zoals "Réinventer Paris 3" toont dat de markt op zoek is naar stedelijke transformatie.

In 2021 werden de volgende opmerkelijke transacties uitgevoerd.

In juni 2021 zijn we gestart met de marketing van het vlaggenschipprogramma Fort d'Aubervilliers dat 157 woningen aanbiedt voor onbeperkte aankoop. De verkoop verliep zo goed dat we twee maanden sneller gestart zijn met de marketing van fase 2. Uit het feit dat 60% van de percelen reeds gereserveerd is, blijkt duidelijk de waardering van onze knowhow, vakbekwaamheid en operationele synergie.

In Bussy-Saint-Georges (Seine et Marne, regio Parijs) zijn we gestart met de marketing van het Bucolia-project die bijzonder snel verliep. Dat succes is te danken aan de kwaliteit van de woningen en de aangeboden diensten. Dit gemengde programma is een unieke ontwikkeling die beantwoordt aan de marktverwachtingen: collectief en individueel wonen, en een topligging voor een seniorenresidentie.

Tati Barbès, een iconisch gebouw in het 18^e arrondissement van Parijs, zullen we verbouwen tot een product voor gemengd gebruik met kantoren, woningen, een hotel, culturele faciliteiten en winkelruimten. Het zal een duurzaam paradepaardje worden in een historisch district van Parijs.

Op 277 rue Saint Honoré, tussen Concorde en Madeleine, plannen we de ontwikkeling van een 2.700 m² gecombineerd kantoor-en-retailproject in een samenwerkingsverband met Goldman Sachs Asset Management.



209.500 m²
franse portfolio

2.837
wooneenheden¹

33.400 m²
kantoren

Zie de details
van de projecten op onze
corporate website



OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiod	Aandeel Immobiel
55 Avenue de Colmar	26.800	Rueil-Malmaison	Gemengd	Te bepalen	100%
FORT'IZY (Fort d'Aubervilliers)	18.800	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021 / Q2 2024	50%
17/27 rue Chateaubriand	12.700	Savigny Sur orge	Residentieel	Q2 2022 / Q2 2024	100%
Créteil - ZAC de l'Echat	11.400	Créteil	Residentieel	Te bepalen	26%
Esprit ville	10.100	Chelles	Residentieel	Q3 2018 / Q4 2021	100%
1 Rue de Cergy	9.600	Osny	Residentieel	Q4 2022 / Q4 2024	60%
Parijs 14 / Montrouge	9.200	Parijs	Kantoren	Q2 2022 / Q1 2024	100%
FORT'IMMO (Fort d'Aubervilliers)	8.500	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2021 / Q4 2023	50%
Tati Barbès	8.000	Parijs	Gemengd	Q1 2023 / Q2 2024	100%
Bucolia	7.300	Bussy saint georges	Residentieel	Q1 2022 / Q1 2024	100%
9 Bld de Fontenay	7.100	Le Perreux Sur Marne	Residentieel	Q4 2022 / Q4 2024	100%
Esprit verde	6.900	Bessancourt	Residentieel	Q1 2020 / Q3 2022	50%
Ch des Poutils / Route D'Orléans	6.800	Montlhery 2	Residentieel	Q4 2022 / Q4 2024	20%
Le conti	6.600	Le plessis trevise	Residentieel	Q3 2018 / Q2 2021	100%
Canal	6.400	Bondy	Residentieel	Te bepalen	40%
Les terrasses du canal	6.100	Aubervilliers	Residentieel	Q4 2018 / Q3 2021	50%
L'aquila	5.900	La Garenne Colombes	Residentieel	Q3 2019 / Q2 2022	100%
11-15 Boulevard Marechal Foch	5.700	Neuilly Sur Marne	Residentieel	Q4 2022 / Q4 2024	100%
Le Clos Mazarine	5.200	Chilly Mazarin	Residentieel	Te bepalen	100%
Angle JJ Rousseau - Tivoli	5.200	Houilles	Residentieel	Te bepalen	50%
Saint-Antoine	5.000	Parijs	Kantoren	Q3 2022 / Q2 2024	100%
Les jardins d'Elizabeth	5.000	Aubergenville	Residentieel	Q3 2019 / Q4 2021	100%
Fleurilège	4.900	Croissy sur seine	Residentieel	Q4 2018 / Q2 2021	46%
Helios	4.900	Drancy	Residentieel	Q1 2019 / Q1 2022	100%
Horizon nature	4.800	Montevrain	Residentieel	Q3 2021 / Q3 2023	100%
29 bis avenue du Général De Gaulle	4.800	Avon	Residentieel	Q4 2022 / Q4 2024	100%
Essen'ciel	4.400	Othis	Residentieel	Q2 2022 / Q2 2024	100%
191/195 rue de Meaux	4.400	Vaujours	Residentieel	Q4 2022 / Q4 2024	100%
Buttes-Chaumont	4.300	Parijs	Gemengd	Q4 2022 / Q4 2024	100%
Les terrasses de l'orge	3.800	Epinay sur orge	Residentieel	Q3 2020 / Q1 2022	50%
Le bel'air	3.500	Bezons	Residentieel	Q3 2018 / Q1 2021	100%
Villa Colomba	3.300	Charenton Le Pont	Residentieel	Q3 2018 / Q2 2022	51%
277 rue Saint Honoré	3.000	Parijs	Gemengd	Te bepalen	10%
20 Quai de l'Aisne	3.000	Pantin	Kantoren	Q3 2022 / Q2 2024	100%
32 rue Saint Léger	3.000	Saint germain en laye	Residentieel	Q1 2021 / Q1 2023	100%
Les terrasses de Montmagny	2.900	Montmagny	Residentieel	Q2 2019 / Q4 2021	100%
42-50 Bvd Emile Genevoix	2.700	Romainville	Residentieel	Te bepalen	100%
Villa du petit bois	2.700	Eaubonne	Residentieel	Q3 2020 / Q1 2022	100%

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

Bij al onze projecten staat duurzaamheid centraal. We hebben een partnerschap ondertekend met de stad Parijs om onze gebouwen tijdelijk vroeger in gebruik te laten nemen. Dat moet ons de kans bieden om nieuw leven te blazen in de ruimten die leeg zijn achtergebleven voor de start van de werken. De stedelijke transformatie die werd ingezet met de projecten Tati Barbès en Saint Antoine maakt van gemengd gebruik een sterke motor voor waardecreatie. Ze zorgt ook voor een betere integratie van de gebouwen in hun Parijse omgeving.

We verkiezen transformatie altijd boven afbraak en heropbouw. In Saint Antoine zullen we een parkeerterrein ombouwen tot een kantoor- en woongebouw met atypische verdiepingen en ruimten. Na structurele studies en in-situstests konden we alle metalen posten en draagbalken behouden en door een verdieping te verwijderen konden we het gebouw renoveren in plaats van het af te breken.

Net zoals voor Tati Barbès werden ook hier grondige structurele studies uitgevoerd zelfs nog voordat de vergunningsaanvraag werd ingediend, met de bedoeling om zo weinig mogelijk af te breken en zo veel mogelijk van het bestaande gebouw te behouden. Meer dan 60% van de bestaande verdiepingen werd

behouden. Dat maakt van Immobel de meest geëngageerde kandidaat in dat opzicht.

Ons team in Frankrijk werd begin 2022 versterkt met de aanstelling van Paul-Michel Roy als General Manager for Commercial and Urban Transformation. Hij zal de synergiën tussen onze residentiële en commerciële projecten versterken, en de teams consolideren die instaan voor de stedelijke transformatie en de commerciële projecten in Parijs en Ile-de-France. Immobel Frankrijk drijft bijgevolg het tempo van zijn ontwikkeling op om te voldoen aan de toenemende belangrijke stedelijke uitdagingen van gemengd gebruik en duurzaam herstel.

"Immobel Frankrijk drijft bijgevolg het tempo van zijn ontwikkeling op om te voldoen aan de toenemende belangrijke stedelijke uitdagingen van gemengd gebruik en duurzaam herstel."

Fabien Acerbois

Managing Director,
Immobel Frankrijk





ACTIVITEITEN IN *Luxemburg*

Ondanks de gezondheids crisis steeg de vraag op de Luxemburgse residentiële markt en bijgevolg ook de opwaartse druk op de prijzen.

Klanten zijn op zoek naar comfortabele buitenruimten en hechten meer belang aan eengezinswoningen in de rand.

In 2021 hebben we werk gemaakt van nieuwe acquisities. Immobel Luxemburg ondertekende in juni een acquisitieovereenkomst, nadat het *PAP* en de *convention d'exécution* waren goedgekeurd. Het betreft de acquisitie van een bouwterrein van 8.300 m² in Godbrange, ten noorden van Luxemburg stad.

We hebben grond verkocht die in het bezit was van Immobel in het kader van het Laangfur PAP, een asset deal met de mogelijkheid om meer dan 25.000 m² te bebouwen.

De marketing van onze residentiële projecten was succesvol in 2021. 34% van de appartementen van het River Place-project zijn gereserveerd (12 eenheden). 92% van de appartementen van het project Canal 44 in Esch-sur-Alzette zijn verkocht of gereserveerd (67 eenheden). Daarnaast hebben we 162 appartementen in het Infinity-project opgeleverd.

Alle appartementen van Livingstone zijn verkocht. Er werden kopers gevonden voor drie handelsruimten met een oppervlakte van 1.700m².

De structurele werken van het Nova-project zijn voltooid. We zijn volop bezig met de herontwikkeling van een kantoorgebouw uit 1992 op een bijzonder strategische ligging, op de Place de l'Etoile. Dat is in het hartje van de hoofdstad in de onmiddellijke nabijheid van Kirchberg en dichtbij de snelwegverbindingen.

Duurzaamheid blijft centraal staan in onze huidige en toekomstige projecten. Infinity voorziet een omgeving waar zonder auto kan worden geleefd. In dit stadsproject werd bijzondere aandacht besteed aan gebruiksvriendelijke voetgangersverbindingen tussen twee delen van het district die voorheen gescheiden waren.

Door het gebruik van natuurlijke bouwelementen, de installatie van groene daken, zonnepanelen en regenwatercollectoren, in combinatie met het lage-energie AAA-label in het River Place-project worden onze duurzaamheidsambities in een bruisend stadsproject omgezet.

De historische gevel van het project Canal 44 (1938) werd gerenoveerd met respect voor de oorspronkelijke eigenschappen van de buurt. Aan de achterzijde werden drie nieuwe residenties gebouwd rond een rustige, groene tuin die bijdraagt aan de biodiversiteit van het stadscentrum.



160.000 m²
luxemburgse portfolio

1.373
wooneenheden¹

34.900 m²
kantoren

" *Duurzaamheid blijft centraal staan in onze huidige en toekomstige projecten.* **"**

Olivier Bastin

Managing Director,
Immobel Luxemburg



OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Infinity	33.300	Luxemburg	Gemengd	Working & Shopping: Q4 2017/Q4 2019 Living: Q4 2017/Q1 2021	100%
Polvermille	27.000	Luxemburg	Residentieel	Q3 2022/Q2 2025	100%
Laangfur ²	25.500	Luxemburg	Gemengd	Q2 2026/Q2 2028	100%
Kiem	23.300	Luxemburg	Gemengd	Q3 2023/Q2 2025	70%
Schoettermarial	22.400	Luxemburg	Residentieel	Q3 2027/Q3 2029	50%
Mamer	13.800	Mamer	Residentieel	Q3 2022/Q4 2024	100%
Livingstone - Lot2a	13.700	Luxemburg	Gemengd	Q3 2018/Q1 2021	33%
Livingstone - Lot1	12.700	Luxemburg	Gemengd	Q3 2020/Q2 2023	33%
Rue de Hollerich	11.500	Luxemburg	Gemengd	Q1 2023/Q4 2026	100%
Livingstone - Lot2b	9.700	Luxemburg	Gemengd	Q4 2018/Q2 2021	33%
River Place	7.900	Luxemburg	Residentieel	Q2 2022/Q2 2024	100%
Godbrange	6.900	Luxemburg	Residentieel	Q3 2024/Q3 2026	100%
Canal 44	6.200	Esch-sur-Alzette	Residentieel	Q2 2022/Q3 2024	100%
Thomas	5.600	Strassen	Kantoren	Q3 2027/Q1 2029	100%
Nova	4.200	Luxemburg	Kantoren	Q1 2021/Q4 2022	100%
Scorpio ³	3.700	Luxemburg	Kantoren	Q4 2025/Q2 2027	100%

Zie de details van de projecten
op onze corporate website 

1. Alle wooneenheden, exclusief het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.
2. Project verkocht als een asset deal in 2021.
3. Via Immobel BeLux Office Development Fund

ACTIVITEITEN IN *Polen*

De impact van de coronacrisis in Polen is vrij beperkt gebleven op de bouwwerken en de verkoopactiviteiten.

Ons Granary Island project in Gdansk is een typisch voorbeeld van de expertise van Immobel om een stadscentrum nieuw leven in te blazen. Dit project omvat een complex van meer dan 700 wooneenheden, een food court, winkelruimten en twee hotels. Het werd bekroond met de prestigieuze MIPIM award in de categorie Best Urban Project. De jury waardeerde de bijdrage van het project aan het bieden van een betere levenskwaliteit, meer sociale

inclusie, meer economische groei en het bedenken van een stad van morgen waar de mens centraal staat. Voor fase 2 van Granary Island, dat we opgestart hebben in 2020, heeft Immobel Polen reeds 320 appartementen verkocht.

In Warschau werd daarnaast de bouw van de toren Central Point met zijn 21 verdiepingen voltooid. De eerste huurders hebben er hun intrek genomen in het najaar van 2021. Eind 2021 was 20% van het gebouw verhuurd en werd een intentieverklaring ondertekend voor nog eens 25% van de oppervlakte.

80.000 m²
poolse
portfolio

552
wooneenheden¹

19.100 m²
kantoren



OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperioed	Aandeel Immobel
Granary Island	75.600	Gdansk	Gemengd	Phase 1: Q1 2017/Q4 2019 Phase 2: Q4 2020/Q4 2023	90%
Central Point	19.100	Warschau	Kantoren	Q2 2018/Q1 2022	50%

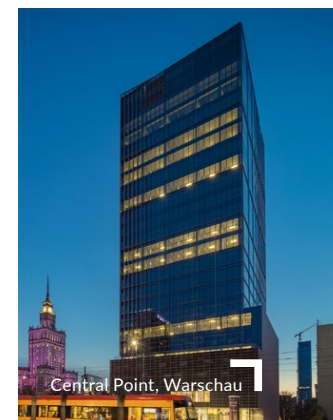
Zie de details van de projecten op onze corporate website 

1. Alle wooneenheden, exclusief het aandeel van Immobel in de respectievelijke projecten.

" Ons Granary Island project in Gdansk is een typisch voorbeeld van de expertise van Immobel om een stadscentrum nieuw leven in te blazen. "

Oliver Thiel

Managing Director,
Immobel Polen





ACTIVITEITEN IN *Duitsland*

De Duitse markt heeft zich andermaal bijzonder veerkrachtig getoond. De impact van de coronacrisis is weliswaar nog steeds voelbaar op de kantoor- en hotelmarkt, maar de residentiële, logistieke en retailmarkt herstellen zich. Meer specifiek op de residentiële markt, waar we ons toespitsen, noteren we een enorme stijging van de vraag – in termen van acquisitie en daaropvolgende verkoop aan investeerders of eigenaar-bewoners. Een belangrijke factor daarbij is dat de gezondheids crisis de residentiële activa nog aantrekkelijker heeft gemaakt.

De kantoormarkt, onze tweede doelmarkt, is iets gedifferentieerder. De huidige vraagstructuur verschilt fundamenteel van die bij de uitbraak van de pandemie. De vraag naar kantoorruimte zal bij sommige kantoorgebruikers aanzienlijk groter zijn, en bij andere dan weer aanzienlijk lager. De focus van de kantoren verschuift in wezen van een werkplaats naar een plek voor interactie en communicatie. Toch zullen de kantoren, in de top zeven steden die met deze verschuiving rekening houden en voldoen aan de MVO-criteria, gebruikers kunnen aantrekken.

Ons Eden-project in Frankfurt (20.000 m² ontwikkeld door Immobel Luxemburg) vordert goed, reeds 74% van de 263 wooneenheden zijn verkocht of gereserveerd. De structurele en gevelwerken zijn voltooid: zeven van de tien groene lijnen van de gevel werden uitgevoerd en beplant. Met een van de hoogste groene residentiële gevels in Europa wil Eden Tower een sterk signaal uitsturen dat steden geleidelijk aan naar een nieuw paradigma evolueren. De vergroening van de gevel moet een positieve invloed creëren op het microklimaat en bijdragen aan de levenskwaliteit in en rond het gebouw.

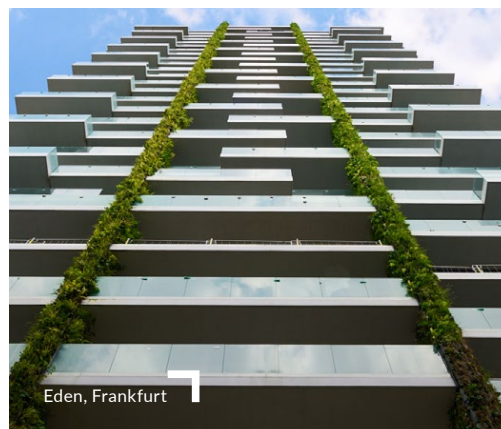
Dankzij de onderhandelingen die we in 2021 hebben gevoerd, zullen we in 2022 een eerste acquisitie kunnen aankondigen.

Parallel met die onderhandelingen loopt de prospectie vlot. We bleven nieuwe investeringen op de markt bestuderen, die hun vruchten kunnen afwerpen in 2022. In dat verband zijn we ons personeelsbestand aan het uitbreiden.

"Dankzij de onderhandelingen die we in 2021 hebben gevoerd, zullen we in 2022 een eerste acquisitie kunnen aankondigen."

Michael
Henn

Managing Director,
Immobel Germany



1. Vertrouwelijke projecten zijn niet in het overzicht opgenomen.
2. Dit project wordt beheerd door Immobel Luxembourg SA.

45.300 m²
duitse portfolio¹

545
wooneenheden

7.200 m²
kantoren

OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiod	Aandeel Immobel
Eden ²	20.000	Frankfurt	Residentieel	Q3 2019/Q3 2022	90%

Zie de details van de projecten op onze corporate website





Four Seasons Resort, Marbella

ACTIVITEITEN IN *Spanje*

In 2021 toonde de Spaanse markt zich dynamisch, in het bijzonder voor residentieel en logistiek vastgoed. De belangrijkste verwezenlijking van Immobel op de Spaanse markt was de vooruitgang van de stedenbouwkundige procedure voor het Four Seasons Resort in Marbella. Het proces om deze belangrijke mijlpaal te realiseren heeft drie jaar geduurd. We verwachten met de commercialisering te starten in 2022 en de bouwvergunningen te verkrijgen in het vierde kwartaal van 2023. Onze hoofdfocus voor het Marbella-project gaat naar het duurzaam gebruik van energie en water voor het residentiële gedeelte en het hotel.

We willen zelfs de marktleider in Spanje worden in termen van milieupraktijken en -management. Om dat doel te verwezenlijken,

hebben we samen met Four Seasons Hotels het *Green Committee* opgericht met de visie om een aangenaam luxehotel uit te baten dat de natuurlijke hulpmiddelen en het milieu beschermt en behoudt. In de praktijk betekent dat 'no plastic'-verbintenissen, innovatieve recycling en koolstof-reducerende initiatieven, lokale leveranciers, minder waterverbruik, opvang van regenwater en het gebruik van grijs water voor landschapsberegening, warmteterugwinningssystemen, zonne-energie via zonnepanelen, en beheersystemen tegen voedselverspilling.

Het huidige team van Immobel Spanje bestaat uit vier leden. Naarmate ons project blijft evolueren, richten we ons op een verdere groei en kijken we uit naar nieuwe opportuniteiten op de markt.

"We willen zelfs de marktleider in Spanje worden in termen van milieupraktijken en -management."



Javier Reviriego

Managing Director,
Immobel Spanje

OVERZICHT VAN DE PROJECTEN

Naam	Oppervlakte (m ²)	Ligging	Gebruik	Bouwperiode	Aandeel Immobel
Four Seasons Marbella Resort	76.600	Marbella	Residentieel & ontspanning	Q2 2024/Q3 2028	50%

Zie de details van de projecten op onze corporate website





ACTIVITEITEN IN het Verenigd Koninkrijk

In 2020 en 2021 heeft Imobel de basis gelegd voor haar investment management activiteit. Sinds begin 2022 zijn deze activiteiten gegroepeerd in Imobel Capital Partners dat opereert vanuit het Verenigd Koninkrijk. De nieuwe activiteit mikt op groene strategieën die volledig afgestemd zijn op de doelstellingen van investeerders en partners op lange termijn. Er wordt een volledig geïntegreerd team opgericht. Het zal een rigoureuze aanpak uitvoeren om duurzame waarde op lange termijn te creëren door gebruik te maken van vaardigheden op het gebied van investeren, ontwikkelen en herpositioneren van activa, zodat ze geschikt zijn voor de eisen van de gebruikers en in lijn zijn met een engagement voor het milieu.

Imobel Capital Partners richt zich op het creëren van investeringsstrategieën in de kantoor- en residentiële sectoren waar Imobel reeds een marktleider is. Het investeert in die stedelijke centra die de mogelijkheid bieden om een nieuwe generatie van duurzame en slimme woon- en werkomgevingen te creëren dicht bij de centrale zakenwijken.

Waardecreatie zal worden gerealiseerd door een zorgvuldige selectie van activa die profiteren van structurele krachten op lange termijn en die minder afhankelijk zijn van de economische cyclus. Tot deze drijvende krachten behoren de toenemende en aanhoudende verstedelijking, de veranderende demografie, de voortdurende technologische revolutie en de positieve milieu- en sociale impact.

" Het team zal een rigoureuze aanpak uitvoeren om duurzame waarde op lange termijn te creëren door gebruik te maken van vaardigheden op het gebied van investeren, ontwikkelen en herpositioneren van activa. "

Duncan Owen

Managing Director,
Imobel Capital Partners



MARKT- *analyses*

Möbius, Brussel

MARKTANALYSE: BELGIË

I. Kantoormarkt in België

A. Brussel

De take-up van kantoren in Brussel in 2021 bedroeg 492.000 m². Dat is een stijging van 75% ten opzichte van het jaar voordien. De kantooractiviteit van de voorbije twee jaar schommelt rond het gemiddelde op 10 jaar. Dat wijst erop dat de Brusselse markt stabiliseert. De leegstandsgraad steeg naar 8,1%, maar de vraag naar kantoren van klasse A blijft groter dan het aanbod. De pijplijn van beschikbare ruimte op korte termijn blijft beperkt en de huurprijzen voor toplocaties zijn stabiel en gefundeerd.

B. Regio's

De take-up van regionale kantoren is de voorbije jaren stabiel gebleven met 296.800 m² verhuur- en verkoopactiviteit in 2021. De Waalse markten deden het bijzonder goed in 2020, en in 2021 kenden de Vlaamse markten een heropleving, met 258.000 m² take-up van kantoren aangestuurd door diverse gebruikers verspreid over alle geografische markten waaronder Antwerpen, Gent, Mechelen, Kortrijk en Hasselt. De Waalse markten deden het iets minder goed in 2021 met een take-up van slechts 39.000 m² met een belangrijke rol voor de publieke sector. Antwerpen noteerde de grootste regionale take-up van kantoren met 103.100 m², gevolgd door Gent met 58.200 m². De regionale markten worden ook geconfronteerd met een beperkte pijplijn op korte termijn.

C. Vraag

De gecombineerde take-up voor België in zijn geheel bedroeg 789.000 m² in 2021. Dat is een duidelijke stijging ten opzichte van de 592.000 m² in 2020. De privésector vertegenwoordigde 60% van het take-upvolume in Brussel, met een vrij goed evenwicht tussen kleine (<2.000 m²) en grote transacties (>2.000 m²). Proximus sloot de grootste transactie van het jaar in de privésector en tekende voor 37.486 m² in het Boreal gebouw, terwijl de Belgische staat de resterende Möbiustoren (34.000 m²) verwierf – eveneens in de Noordwijk.

De vraag op de regionale markten kwam vooral van ondernemingen, en niet van de publieke sector die minder actief was in vergelijking met de voorbije drie jaar. Grotere ondernemingen (>2.000 m²) werden actiever nadat ze mogelijkheden hadden afgewacht of voor tijdelijke oplossingen hadden gekozen tijdens het hoogtepunt van de pandemie.

D. Leegstand

De leegstandsgraad op de Brusselse markt in 2021 bedroeg 8,1%, en dat is een stijging ten opzichte van 2020 toen het 7,6% bedroeg. De oppervlakte van de leegstand bedraagt net iets meer dan 1 miljoen m², vooral in oudere gebouwen. Over het algemeen is de leegstand in het Brusselse CBD vrij beperkt, met amper 4,7%. In de gedecentraliseerde markten bedraagt de leegstand 9,5% en in de periferie iets minder dan 20%. Op de regionale markten is er een chronisch gebrek aan kwalitatieve beschikbare ruimte, met name in steden als Namen, Luik en zelfs Antwerpen ondanks de leegstand in oudere gebouwen in deze laatste.

E. Ontwikkeling

In Brussel werd in 2021 in totaal 265.600 m² kantoorprojecten opgeleverd. Voor 2022 heeft Brussel met 260.000 m² nog flink wat projecten in de pijplijn, hoewel nog slechts 48.000 m² van deze ruimte beschikbaar is. Dat is minder dan de hoeveelheid take-up van een gemiddeld kwartaal. De grootste projecten die in 2022 moeten opgeleverd worden bevinden zich in de City Centre submarkt.

De ontwikkeling op de belangrijkste regionale markten blijft beperkt in 2022. In sommige Waalse steden zijn er grootscheepse plannen om op lange termijn een stadsheropleving te implementeren, bijvoorbeeld in Charleroi. Deze plannen zouden ook moeten zorgen voor bijkomende kwalitatieve ruimte op de markt.

F. Huurprijs

De huurprijs voor toplocaties op de Brusselse markt bleef in 2021 stabiel op € 315/m²/jaar. De huurprijs in het topsegment bleef op € 280/m²/jaar in de Noordwijk en op € 275/m²/jaar in het stadscentrum. Nieuwe ontwikkelingen duwen de huurprijzen in het topsegment op

de gedecentraliseerde en de perifere markten in Brussel de hoogte in. In Antwerpen en Gent stijgen de huurprijzen voor toplocaties zelfs naar € 170/m²/jaar na een groei op die markt. Op de belangrijkste Waalse markten blijven de huurprijzen voor toplocaties net onder die recordhoogten op € 160 tot 165/m²/jaar.

G. Investerings

Een sterke toename in de transacties tijdens het laatste kwartaal van het jaar bracht het totale jaarlijkse investeringsvolume op € 4 miljard. Dat is minder dan het jaar voordien maar meer dan het gemiddelde op 10 jaar. De Brusselse kantoren nemen € 2,01 miljard of 50,3% van dat totale bedrag voor hun rekening. Het aandeel van de buitenlandse beleggers in het geïnvesteerde kapitaal is gedaald als gevolg van de reisbeperkingen door de coronapandemie. Globaal genomen bedragen de toprendementen voor kantoren voor standaardhuurovereenkomsten momenteel 3,5%, na een periode van competitief bieden op assets in de CBD. Toprendement voor kantoren verhuurd op lange termijn is geschat op 3,0%.

Kerncijfers: 8,1% Brusselse leegstand; 315 euro/m²/jaar huurprijs A-locaties; 3,50% toprendement voor standaardverhuringen

bronnen: CBRE

II. Residentiele markt in België

A. Brussel

Met 1,22 miljoen inwoners op 1 januari 2021 beschikt de Belgische hoofdstad over een goed ondersteunde residentiële markt. De prijzen in het Brussels gewest blijven een opwaartse trend volgen. Tussen 2010 en de 1e jaarhelft van 2021 zijn de mediaan transactieprijzen voor een appartement met 49% gestegen. Demografische ontwikkelingen, een gestaag groeiende economie en lage rentevoeten hebben bijgedragen aan die stijging.

Net als de verkoopprijzen stijgen ook de huurprijzen in het Brusselse Gewest op lange termijn, hetzij minder snel, waardoor het rendement daalt. Er is een groeiende diversiteit in woningtypes, met name door het aanbod van serviceflats, cohousing en studentenhuising, allemaal nichemarkten die opgevuld worden. De prijzen voor nieuwe ontwikkelingsprojecten lopen op tot € 6.000/m² en nog hoger in het luxesegment.

B. Bevolking

Op 1 januari 2021 telde België 11,521 miljoen inwoners. Dat is een stijging van 0,25% ten opzichte van het jaar voordien en volgt een trend van een gestaag toenemend bevolkingsgemiddelde dat het voorbije decennium gemiddeld 0,51% bedroeg. Het Brusselse Gewest heeft veruit de sterkst groeiende bevolking van de drie gewesten, met een gemiddelde groei van 0,87% per jaar tegenover 0,57% in Vlaanderen en 0,34% in Wallonië in de voorbije tien jaar.

Op 1 januari 2021 telde België 5,025 miljoen particuliere huishoudens. Het aantal particuliere huishoudens is gestegen met ongeveer 0,67% per jaar, of 32.135 huishoudens tijdens de afgelopen tien jaar. Dat betekent dat een gemiddeld huizegezin uit ongeveer 2,3 personen bestaat. Dat aantal is in de loop der tijd gedaald, terwijl het aantal alleenstaande huishoudens toeneemt. Alleenstaande huishoudens vormen vandaag 35,3% van het totaal aantal particuliere huishoudens, komende van 33,8% in 2011.

Het Federaal Planbureau heeft in 2021 enkele demografische trends vooropgesteld. In 2030 zou de bevolking met 3,3% zijn toegenomen. Vergeleken met het voorbije decennium zouden 65-plussers het overgrote deel van die toename uitmaken. Alleenstaande huishoudens zouden volgens deze demografische trends aanzienlijk toenemen.

C. Woningbestand

Op 1 januari 2021 telde België 5,632 miljoen woningen. Het afgelopen jaar is het aantal woningen met 55.517 eenheden toegenomen. Dat is minder dan de toename in de voorbije twee jaar, waarschijnlijk als gevolg van de pandemie. Algemeen genomen is de residentiële ontwikkeling over de lange termijn gestegen. Het Brusselse en Vlaamse Gewest noteerden de hoogste stijging in ontwikkelingsactiviteit en appartementen maken het overgrote deel uit van die nieuwe ontwikkeling. Dat gaat vaak ten koste van traditionele huizen aangezien beschikbare ruimte schaars wordt, vooral in een stedelijke omgeving. In Brussel werden 7.657 nieuwe appartementen opgeleverd in 2020.

D. Vastgoedprijzen

De mediaanprijzen voor woningen in België volgden een stabiele stijgende trend. In 2021 bleven de huizenprijzen in het eerste kwartaal stijgen tot een mediaanprijs van € 258.000. Dat is de hoogste waarde die tot nu toe werd bereikt, en betekent een stijging met 5,3% sinds eind 2020. De mediaanprijs voor appartementen nam tijdens die periode toe met 5,4% en bedroeg € 215.000 in de eerste helft van 2021. Het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest is de duurste regio, waar de mediaanprijzen voor huizen en appartementen respectievelijk € 450.000 en € 239.000 bedroegen in de eerste helft van 2021. In Antwerpen bedroegen de prijzen € 205.000, en in Gent noteerden de appartementsprijzen hoger, met € 275.000. In Wallonië bedroegen de mediaanprijzen tijdens dezelfde periode € 145.000 in Luik en € 165.000 in Namen.

E. Nieuwbouw

De nieuwe residentiële ontwikkeling is in volle gang, met appartementen die beantwoorden aan hoge normen en met een algemene kleinere voetafdruk dan die van de oudere eenheden. De marktprijzen voor nieuwe Brusselse standaardappartementen variëren van € 2.500/m² in het westen van de regio tot € 6.000/m² in de binnenstad en de Louizawijk. Voor luxeprojecten liggen de prijzen nog hoger. In Antwerpen bedragen de marktprijzen € 4.100/m² en in Gent worden nieuwe appartementen gecommercialiseerd aan € 4.500/m². Nieuwbouw op de Waalse markt is gemiddeld meer betaalbaar, en varieert van € 2.200/m² in Bergen tot € 2.900/m² in Waver.

III. Verkavelingen

A. Woningbestand

De verdeling van het Belgische woningbestand over de gewesten bedraagt 58% in Vlaanderen, 32% in Wallonië en 10% in Brussel. Gezien de omvang en dichtheid van de gewesten bedraagt het aandeel appartementen in de voorraad 28% in Vlaanderen, 17% in Wallonië en 57% in Brussel. Het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand is gestegen van 19% in 2001 naar 27% in 2021, deels ten koste van de gesloten bebouwingen.

B. Bouwvergunningen

In België werden tijdens de eerste 10 maanden van 2021 48.821 bouwvergunningen afgeleverd. Dat is een stijging van 7,2% ten opzichte van dezelfde periode van het vorige jaar. Voor de drie gewesten werden tijdens dezelfde periode 37.409 vergunningen afgeleverd in Vlaanderen (+5%), 10.787 in Wallonië (+16,1%) en 625 in Brussel (-2,8%).

C. Grondprijzen

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

Kerncijfers: 1,22 miljoen mensen in Brussel, 2,3 personen per huishouden in België; € 215,000 voor mediaan appartement in België

bronnen: FOD Economie, BISA, CBRE, Federaal Planbureau

31 december 2021

MARKTANALYSE: FRANKRIJK

I. Kantoormarkt in Frankrijk

A. Regio Parijs

De Parijse kantoormarkt is een van de meest levendige in Europa, met 59,65 miljoen m² eind 2021. Dat betekent dat de stock met 742.608 m² ofwel 1,26% is uitgebreid.

De vraag naar kantoorruimte in Parijs steeg naar 1,85 miljoen m² in 2021, en dat is een stijging met 32% tegenover 2020. Het vierde kwartaal van 2021 was bijzonder actief, met 631.000 m² ruimte in de regio Parijs. Dat is een bevestiging van het herstel dat in de voorgaande kwartalen werd ingezet. De markt heeft zich evenwel bijzonder actief getoond in een aantal subsegmenten en geografische locaties, met transacties boven 1.000 m² die sinds begin dit jaar snel zijn toegenomen en met een sterke activiteit in Paris Centre Ouest en La Defense.

In het segment van de grote transacties zien we weinig activiteit in het eerste deel van het jaar, maar het vierde kwartaal was bijzonder goed. In 2021 werden 56 transacties van 5.000 m² opgetekend, waarvan 20 in het vierde kwartaal alleen al. Deze markt reageert doorgaans trager op de economische en vastgoedcycli, maar de resultaten op het einde van het jaar wijzen op een herwonnen vertrouwen van de grote ondernemingen.

Na een groei in 2020 en begin 2021 is het volume van het onmiddellijk beschikbare aanbod grotendeels stationair gebleven in de tweede helft van 2021 met 4 miljoen m² op 31 december 2021 of een leegstand van 6,8%. De geografische evolutie van het aanbod blijft variëren met een verdere daling in de Parijse binnenstad en een stijging voor de rest van Île-de-France. De leegstand in Paris Centre Ouest bedraagt 3,5%.

De druk op het aanbod in Parijs blijft de huurprijzen omhoog stuwen. De gemiddelde huurprijzen voor A-locaties in Parijs bereikten € 907/m²/jaar, en zelfs € 930/m²/jaar. Ook de huurwaarden voor gerenoveerde en oudere gebouwen zitten in de lift. In de voorsteden zijn de trends iets genuanceerder. De gemiddelde huurprijs voor A-locaties in La Defense bedroeg € 550/m² (exclusief btw) en € 510 in de Western Crescent. Dat is een stijging met respectievelijk 10% en 19% op jaarbasis. Hoewel het aanbod op deze deelmarkten onder druk staat omwille van de locatie en de intrinsieke kwaliteit, is dat minder het geval op de

meeste andere markten, waar het aanbod groter is en nog toeneemt. Dat leidt tot een stabilisering en zelfs tot een daling van de huurprijzen.

59,65 miljoen m² kantoorbestand in de regio Parijs
1,85 miljoen m² take-up in de regio Parijs
6,8% leegstand

Regionale kantoormarkt

Hoewel Parijs de voorkeur blijft genieten, bieden de regionale markten aanzienlijke ruimtes tegen lagere huurprijzen. De markten van Lyon, Rijsel, Toulouse, Marseille en Bordeaux tellen samengevoegd 22,5 miljoen m². Lyon is daarbij de grootste regionale kantoormarkt met 6,84 miljoen m².

De regionale markten hebben een sterk herstel getoond in 2021, na een aanzienlijke terugval met 44% in de vraag in 2020. De regionale take-up voor kantoren is van 642.804 m² in 2020 opnieuw gestegen naar 954.695 m² in 2021 (+49%). De meeste regionale markten zagen hun huurprijzen voor kantoren in A-locaties stijgen. De kantoorruimte in Lyon wordt thans gecommmercialiseerd aan € 340/m²/jaar (+4,6%). De huurprijzen voor kantoren in Marseille stegen naar € 320/m²/jaar.

De evolutie van de leegstand op de regionale markten is minder eenduidig. Met een leegstand in Lyon van 4,92% van het totale bestand is het percentage van lege ruimten in Lyon gedaald naar 3,37%.

Kerncijfers:
22,5 miljoen m² kantoorbestand op de regionale markten
954.695 m² take-up op de regionale markten

bronnen: CBRE

II. Investerings in Frankrijk

Na verscheidene jaren van gestage groei en een recordhoogte in 2019 werd de investering in commercieel vastgoed zwaar getroffen door de gezondheidscrisis in 2020 en 2021. In een volatiele economische situatie heeft de nog steeds onzekere impact van de nieuwe werk- en consumptiepatronen doorgewogen op de vastgoedvraag en bijgevolg de kantoor- en retailvolumes. Ook de reisbeperkingen hebben een obstakel gevormd voor het afsluiten van bepaalde transacties.

Twee sectoren die zich sterk hebben getoond in 2021, zijn industrial & logistics en de residentiële markten. De vraag naar investeringen in industrial & logistics werd gestimuleerd door de sterke groei in e-commerce en het belang van een geoptimaliseerde supply chain.

De investeringsvolumes in de residentiële sector blijven stijgen, met een recordhoogte in 2021. De sterke prestatie van de residentiële markt wordt aangestuurd door de studenten- en seniorenhuisvesting en cohousing. In geografische termen zijn het vooral de middelgrote steden, nabij de grote steden, die nu mede door de ontwikkeling van het telewerk en zelfs het nemen van een tweede woonplaats, goed scoren bij de investeerders.

Kantoorruimten hebben momenteel een topendement van 2,60% in Parijs CBD en Paris Centre West. Dat is een lichte daling tegenover 2,75% het jaar voordien. De druk op het rendement was het sterkst in logistics (en semi-industriële ruimten). Logistieke ruimte in het topsegment wordt gecommmercialiseerd aan een rendement van 3,25%.

Met 2,10% in Parijs en 2,90% in Lyon blijft het rendement van residentieel vastgoed structureel lager dan dat van commercieel vastgoed. De vraag van beleggers naar residentiële nieuwbouw blijft bijzonder groot.

Kerncijfers:

2,60% topendement voor kantoren in Parijs

3,25% topendement voor logistiek

2,10% topendement voor residentieel vastgoed

bronnen: CBRE

III. Residentiele markt in Frankrijk

A. Bevolking

Op 1 januari 2021 telde Frankrijk 67,4 miljoen inwoners. Dat is een toename met 0,18% ten opzichte van het vorige jaar, en een matiging van het groeitempo met gemiddeld 0,37% op jaarbasis tijdens de afgelopen tien jaar. De Franse bevolking is gestegen met 119.400 inwoners, waarvan 67.400 natuurlijke groei en 52.000 netto migratie.

B. Aanbod

Op 1 januari 2021 telde het Franse woningbestand 37,2 miljoen wooneenheden. Op het Franse vasteland bestond 82% van de wooneenheden uit hoofdverblijfplaatsen en 55% uit individuele wooneenheden.

Hoewel de markt sinds het begin van het jaar een trage groei kende was er een herstel van de bouwactiviteit in Q3. In augustus 2021 werd een vergunning afgeleverd voor 453.000 wooneenheden en werd gestart met de bouw van 386.000 wooneenheden (over 12 maanden). Voor het eerst sinds de start van de pandemie wijzen de bouwactiviteiten en het aantal afgeleverde bouwvergunningen op een positieve ommekeer. Dat geldt vooral voor de regionale markten, aangezien de residentiële bouwactiviteit in de regio Parijs daalt (-4,4%).

C. Prijzen

In het derde kwartaal van 2021 bleven de prijzen van reeds bestaande huizen in Frankrijk stijgen: +2,0% ten opzichte van het tweede kwartaal, na +1,9% en +1,2% in de voorgaande kwartalen. Op jaarbasis stegen de prijzen met +7,4%. Sinds het vierde kwartaal van 2020 werd een grotere groei opgetekend voor huizen (+9,0% in één jaar in het derde kwartaal van 2021) dan voor appartementen (+5,2%), en dat is geleden van eind 2016.

Op jaarbasis stijgen de huisprijzen aan een versneld tempo (+7,1%, na +6,1% in het vorige kwartaal). De prijzen voor oudere huizen stijgen sneller (+7,4% jaar-op-jaar) dan die voor nieuwe huizen (+4,7%).

D. Transacties

Het jaarlijkse transactievolume is andermaal gestegen in het derde kwartaal van 2021: het aantal transacties van de afgelopen twaalf maanden werd in september geschat op 1.204.000, na 1.156.000 eind juni. Het jaarlijkse volume van transacties volgt een opwaartse trend sinds het vierde kwartaal van 2020, na een terugval tussen eind 2019 en het derde kwartaal van 2020.

E. Huurprijs

De huurprijzen zijn al verscheidene jaren aan het stijgen in Frankrijk. In september 2021 bedroeg de gemiddelde huurprijs € 15/m², inclusief lasten, volgens de Seloger-barometer. In 2021 zijn de huurprijzen nog sterker gestegen dan in 2020. In het tweede kwartaal 2021 is de referentie huurindex gestegen met 0,42% op jaarbasis.

Achter die cijfers gaan aanzienlijke regionale verschillen schuil. De huurprijzen blijven het hoogst in Parijs, met een gemiddelde huurprijs van € 28,35/m² per maand exclusief lasten in maart 2021, volgens Vanport. In de loop van het jaar zijn die evenwel gestabiliseerd. In de meeste grote steden zoals Tours, Lyon en Metz zijn de huurprijzen stabiel gebleven. De huurprijzen zijn daarentegen aanzienlijk gestegen in Rouen, Nantes (+4%) en Bordeaux (+7%).

F. NIEUWBOUW

Hoewel de markt sinds het begin van het jaar traag blijft, werd het derde kwartaal van 2021 gekenmerkt door een opleving van de bouwactiviteit. In augustus 2021 werden 453.000 woningen vergund en werd begonnen met de bouw van 386.000 woningen (over 12 maanden). Voor het eerst sinds het begin van de pandemie is er sprake van een positieve ontwikkeling van de start van de bouwwerkzaamheden en de bouwvergunningen. Dit is vooral het geval op de regionale markten, maar in de regio Parijs is de woningbouwactiviteit gedaald (-4,4%).

Kerncijfers:

+7,1% residentiële prijsstijging in Frankrijk Q3 op jaarbasis

De gemiddelde huurprijs in Parijs bedraagt € 28,35/m² per maand

bronnen: CBRE, Eurostat, INSEE, BTSLC, SDES

MARKTANALYSE: LUXEMBURG

I. Kantoormarkt in Luxemburg

A. Luxemburg-stad

Luxemburg-Stad werd in 2021 geconfronteerd met een sterke vraag maar een beperkte beschikbaarheid. De belangrijkste centrale zakendistricten (CBD, Kirchberg, Station, Cloche d'Or) noteren een leegstand van minder dan 3%. De take-up, op zijn beurt, is meer aangewezen op de voorverhuring van nieuwe projecten.

De activiteit in de projectontwikkeling en de nieuwbouw zorgde voor een recordjaar van de take-up van kantoren in Luxemburg-Stad – namelijk 127.000 m² nieuwbouw van het Europees Parlement in Kirchberg, BGL BNP Paribas voorverhuurd 18.000 m², eveneens in Kirchberg. Ook Station kende een toegenomen activiteit, en noteerde bijna 10% meer take-upvolume op jaarbasis na de acquisitie door Post Luxembourg van zijn nieuw hoofdkantoor (27.700 m²) en de OPOCE-voorverhuring van Mercier (18.000 m²).

De marktdynamiek ondersteunde de stabiliteit van de huurprijzen voor toplocaties doorheen het jaar.

B. Periferie

De periferie kende een meer gematigde activiteit in 2021. Het aantal deals steeg weliswaar met 25% op jaarbasis, maar het totale volume daalde met hetzelfde bedrag. Toch werden er grote deals gesloten, waaronder drie deals van meer dan 10.000 m². Daartoe behoorde een bank met een voorverhuring van 17.303 m² in Esh/Belval, het Rode Kruis met een voorverhuring van 13.400 m² in Howald en Union Investment met een verhuring van 10.759 m² in het luchthavendistrict.

We zien ook dat leegstand een gemengd beeld is omwille van twee grote leegstanden in Howald en Leudelange. Die laatste was het resultaat van een nieuwe oplevering van beschikbare ruimte. Desondanks zorgden de verdere ontwikkeling van kwaliteitsvolle projecten en de algemene stabiliteit op de markt voor een opwaartse druk op bepaalde topeigendommen.

C. Vraag

De vraag naar kantooroppervlakte in de vorm van take-up boekte in 2021 een recordjaar met 369.505 m². Dat is een stijging met meer dan 7% ten opzichte van een actief jaar 2020. Zelfs zonder de deal van het Europees Parlement sloot het volume aan bij het tienjarige marktgemiddelde.

De Europese instellingen waren goed voor 149.445 m² (40%) van het take-up volume, waardoor ze hun bijdrage van het voorgaande jaar meer dan verdubbelen. Dat compenseerde deels de lagere activiteit in de Luxemburgse publieke sector. Het bankwezen en de financiën- en verzekeringswereld (BFI) stegen op jaarbasis naar 92.913 m² door middel van de bovenvermelde deals. De dienstensector bleef stabiel in 2021 met een bijkomende 56.527 m².

D. Leegstand

De leegstand op de kantoormarkt wordt geschat op ongeveer 177.000 m² in Q4 2021 op een totale voorraad van 4.593 miljoen m². Dat betekent een leegstandsgraad van amper 3,9% aan het einde van het jaar. De stadswijken blijven krap: de leegstand bedraagt slechts 2% of minder in de CBD, Kirchberg en de Station-districten. Buiten Luxemburg-stad registreerden Airport, Bertrange en Strassen allemaal een daling in de leegstand tegenover vorig jaar. De groeiemarkt van Esch/Belval noteerde een sterke daling van de beschikbare ruimte naar minder dan 3% vandaag.

E. Ontwikkeling

De opleveringen in 2021 stegen naar 198.000 m², hoewel het KAD2 gebouw van het Europees Parlement twee derde daarvan voor zijn rekening neemt. Op het ogenblik van de oplevering was slechts 27.460 m² van de voltooide ruimte nog beschikbaar. De grootste daarvan was het Buzz City-kantoorgebouw in Leudelange (16.000 m²).

F. Huurprijs

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod ondersteunen de huurprijzen. Gezien de huidige marktomgeving blijven de huurprijzen voor toplocaties in Luxemburg stabiel op €52/m²/maand in het CBD (exclusief btw). De huurprijzen bleven ook stabiel op de andere markten zoals Cloche d'Or €35/m²/maand (excl. btw) en Station op €38/m²/maand (excl. btw) en Kirchberg op €42/m²/mnd. (excl. btw).

De perifere markten registreren een gestage toename in populariteit omwille van hun bereikbaarheid, relatief betaalbare prijzen en kwaliteitsvol aanbod. Dat leidde tot een opwaartse druk op de huurprijzen in 2021, met name tot een stijging in Munsbach naar €25/m²/maand (excl. btw).

G. Investerings

De CRE-investering in Luxemburg bedroeg in totaal € 1.578 miljard in 2021. Dat is nagenoeg identiek met het jaar voordien. Ongeveer een vijfde van dat kapitaal ontstond binnen Luxemburg, hoewel Belgische beleggers dit jaar de belangrijkste bronnen van kapitaal vormden. Er werden vijf deals gesloten voor meer dan € 100 miljoen, voornamelijk investeringen in de kantoormarkt.

Het Cloche d'Or-district zette een actief jaar voort met een investering van € 523 miljoen in 2021. De kleine markt van Howald, net daarnaast, noteerde een investering van € 363 miljoen, en dat is zelfs meer dan het gevestigde Kirchberg district.

Het sentiment in de markt was positief, en de rendementen stonden onder druk in 2021, met name voor kantooractiva. Het top beleggingsrendement wordt thans geschat op 3,30%.

Kerncijfers: 3,9% leegstand in Q4 2021; € 52/m²/maand huurprijs A-locaties; 3,30% beste rendement,

bronnen: CBRE

II. Residentiele markt in Luxemburg

A. Bevolking

Op 1 januari 2021 telde Luxemburg 634.730 inwoners. De groei matigde ten opzichte van het tienjarige gemiddelde maar noteerde toch 1,38% op jaarbasis. De buitenlandse bevolking bedroeg 47,2% van de Luxemburgse bevolking. Dat is een lichte daling op jaarbasis in lijn met de trend sinds het cijfer een hoogtepunt bereikte in 2018.

B. Marktoverzicht

De prijzen op de Luxemburgse residentiële markt bleven stijgen onder impuls van de sterke bevolkingstoename, een robuuste economie en een accommodatieve omgeving, inclusief aanhoudende lage rentevoeten. Het aanbod kan moeilijk tred houden met de toenemende bevolking, waardoor de prijzen stijgen en de meer gematigde verdiens naar de periferie van de stad uitwijken. De gemiddelde appartementsprijs in Q3 2021 bedroeg € 651.875. Dat is een stijging met 11,8% op jaarbasis. In relatieve termen is dat € 8.166/m². Die groei werd aangestuurd door de verkoop van bestaande appartementen (+15,5% op jaarbasis) en nieuwbouw (+6,2% op jaarbasis). Het aantal transacties is dit jaar toegenomen (Q4 2020-Q3 2021 vs. Q1 2020-Q4 2020) naarmate reizen opnieuw gemakkelijker werd en de maatregelen werden versoepeld. De huurprijzen zijn matig gestegen in vergelijking met de verkoopprijzen.

C. Luxemburg-stad

Luxemburg-Stad groeide met 1,8% naar een bevolking van 124.509 inwoners op 1 januari 2021. De vraag naar residentiële eigendom is groot en wordt ondersteund door de sterke bevolkingstoename, de centrale ligging van de stad en de aanhoudend lage rentevoeten. De gemiddelde transactievoorwaarden voor bestaande appartementen bedroegen € 10.900/m². Dat is ongeveer € 1.000/m² (10%) meer tegenover het jaar voordien. De prijs van de hoogste klasse appartementen kan oplopen tot € 14.000/m². Nieuwbouwapartementen bedragen gemiddeld € 11.500/m² en tot € 16.000/m² voor de topklasse appartementen.

D. Regio's

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

E. Leasing

In het parlement wordt reeds meer dan een jaar een nieuwe regelgeving besproken, maar vooralsnog zonder definitief resultaat. Die nieuwe wetgeving moet de rechten van de huurders versterken, meer bepaald voor de lagere en middeninkomensklassen die financieel het hardst getroffen worden door de hoge woonkosten.

De evolutie van de huurprijzen is divergent maar volgt doorgaans een opwaartse trend. In het jaar voorafgaand aan Q2 2021 bedroeg de gemiddelde vraagprijs voor verhuring € 1.519/maand, of €31,4/m²/maand. Dat is een daling tegenover het vorige jaar op nominale basis, maar een stijging op relatieve basis. Luxemburg-Stad heeft de hoogste relatieve huurprijs met €36,3/m²/maand, gevolgd door Leudelange (€36,0/m²/maand) en Mamer (€35,5/m²/maand).

F. Nieuwbouw

De prijzen van een nieuwbouwappartement in Luxemburg zijn lichtjes gestagneerd rond €662.914 of €8.011/m² voor Q3 2021, deels door de gestegen verkoop in de Luxemburgse periferie en elders. De prijzen voor nieuwbouw liggen gemiddeld ongeveer 2% hoger dan die van bestaande wooneenheden. Dat is een vermindering ten opzichte van de 15% van het jaar voordien. Ervan uitgaande dat de deals van de laatste vier kwartalen beter bestand zijn tegen extreme waarden, groeit de kloof tot 8%.

Enkel Strassen en Bertrange registreren prijzen voor nieuwbouwappartementen die hoger liggen dan die van Luxemburg-Stad (Q4 2020-Q3 2021). Die bedragen respectievelijk €12.874/m² en €12.393/m² tegenover €12.206/m² in Luxemburg-Stad.

Tijdens de eerste negen maanden van 2021 werden 22% meer residentiële bouwvergunningen afgeleverd in vergelijking met dezelfde periode van het vorige jaar, namelijk 4.621. Projecten met meerdere woningen hebben dat cijfer opgedreven, terwijl het aantal eengezinswoningen nagenoeg ongewijzigd bleef. Luxemburg-Stad noteerde een grotere vergunningsactiviteit, met een stijging van 40% naar 1.234. PAP's en algemene ontwikkelingsprogramma's blijven een opwaartse trend volgen na een gekrompen activiteit in 2020. De centrum- en zuidkantons registreren een stijging met 23% naar 2.271 woonvergunningen.

Kerncijfers: € 583.072 was de gemiddelde prijs voor appartementen in Q3 2021; € 36,3/m²/maand vraagprijs voor verhuring in Luxemburg-Stad in Q3 2021; 22% stijging van woonvergunningen in Luxemburg t.e.m. Q3 2021

bronnen: Stavec, LISER, Observatoire de l'Habitat, AtHome

31 december 2021

MARKTANALYSE: POLEN

I. Kantoormarkt in Polen

A. Warschau

De kantoormarkt van Warschau is met 6,15 miljoen m² veruit de grootste in Polen, goed voor de helft van de kantoorruimte in het land. In 2021 heeft de markt er een extra 314.800 m² kantoorruimte bijgekregen. Eind 2021 was 503.000 m² in aanbouw met een opleveringsdatum tussen 2022 en 2024 waarvan het merendeel in Warschau CBD.

De belangrijkste spelers op de kantoormarkt van Warschau zijn het financiewezen, business servicebedrijven en techbedrijven. De pandemie heeft de vraag naar kantoren in 2020 en 2021 afgeremd waardoor de vraag 385.348 m² en 366.322 m² respectievelijk was.

Eind 2021 was 778.419 m² kantoorruimte onmiddellijk beschikbaar. Dat komt neer op een leegstandsgraad van 12,66% voor Warschau, wat een toename is in vergelijking met de 9,87% van het jaar tevoren.

De huurprijzen zijn stabiel gebleven. De huurprijs voor de beste kantoorruimte in het Warschau CBD wordt geschat op € 25/m²/maand, en die buiten het CBD op € 16/m²/maand. In de huidige marktomgeving hanteren de verhuurders een meer flexibele verhuuraanpak en bieden ze gunstigere huurvoorwaarden en incentive packages zoals een bijdrage in de kantoorinrichting.

B. Regionale kantoormarkt

De regionale Poolse kantoormarkt blijft zich verder ontwikkelen en aantrekkelijke nieuwe ruimte aanbieden. De 7 grootste kantoorsteden buiten Warschau zijn Katowice, Krakau, Lublin, Poznan, Szczecin, Tricity en Wroclaw, en bieden zo'n 5,37 miljoen m² kantoorruimte.

De vraag naar kantoorruimte werd afgeremd door de pandemie, waardoor de meeste markten onder het gemiddelde scoren in termen van jaarlijkse take-upgetallen. Eind september 2021 bedroeg de jaarlijkse take-up in de regionale steden in totaal 299.874 m² tegenover 357.158 m² voor dezelfde periode in 2020 en 411.463 m² in 2019.

De leegstand op de regionale markten stijgt in Q3 2021 naar 13,2%, en dat is het hoogste percentage sinds 2010. De verhuurders van nieuwe gebouwen en van gebouwen in aanbouw bieden bijdragen in kantoorinrichting aan maar blijven terzelfdertijd hun verhuurprijzen handhaven.

De huurprijzen voor toplocaties zijn over het algemeen hetzelfde gebleven. Enkel Katowice noteerde een lichte daling met huidige huurprijzen in het topsegment van € 166,20/m²/jaar. Alle andere regionale markten bleven stabiel en registreerden een geringe stijging, met Krakau en Wroclaw respectievelijk op € 180/m²/jaar en Poznan op € 186/m²/jaar.

C. Investerings

Wat vastgoedinvesteringen betreft is Polen een sterke speler in Centraal-Europa.

Het Poolse commerciële investeringsvolume bedroeg ongeveer € 5,7 miljard in 2021. Dat is een stijging met 7,1% in volume tegenover het jaar voordien. Na de investeringsvolumes van 2018 (€ 7,2 miljard) en 2019 (€ 7,7 miljard) komt 2021 op de derde plaats qua hoogste investeringsvolume. De investering in Warschau bedroeg € 1,35 miljard, of ongeveer 23,8% van het totale Poolse investeringsvolume. Dat is een daling in vergelijking met 31,5% in 2018, 38,0% in 2019 en 28,3% in 2020. De regionale markten trekken meer investeringsvolume aan.

Polen blijft de meest liquide vastgoedinvesteringmarkt in Centraal- en Oost-Europa. Van het totale investeringsvolume van € 16,7 miljard werd in 2021 34% geïnvesteerd in Polen.

De prijzen van de kantooractiva werden in 2020 en 2021 herzien. Het topinvesteringsrendement voor CBD-activa in Warschau steeg van 4,25% naar 4,65% in 2020 maar kromp opnieuw naar 4,50% eind 2021. De regionale kantoormarkten hebben de voorbije twee jaar een gelijkaardige herziening gekend, met lokale toprendementen die schommelen tussen 5,50% in Wrocław en 7,30% in Katowice, Lublin en Szczecin.

Kerncijfers:

12,66% leegstand in Warschau in Q4 2021; € 25/m²/maand Warschau huurprijs A-locaties; 4,50% beste rendement

bronnen: CBRE

In Gdansk stegen de transactiepreizen van nieuwe wooneenheden met 11,29% naar 10.043 PLN/m². De vraagprijs ligt gemiddeld 2,66% hoger dan de transactieprijs.

De sterkste jaar-op-jaarstijging van de huidige residentiële transactiepreizen werd opgetekend in Gdynia (+21,81%), Katowice (+21,14%), Szczecin (+22,61%) en Zielona Góra (+18,27%).

Kerncijfers:

in 2021 werden 234.700 woningen opgeleverd; De woonprijzen stegen naar 5.347 PLN/m² in Q3 2021; De gemiddelde residentiële verkoopprijzen in Warschau stegen met 7,95% (op jaarbasis) in Q3 2021

bronnen: Natl Bank of Poland (NBP), Central Statistics Poland, CBRE, Eurostat

II. Residentiele markt in Polen

31 december 2021

A. Poolse markt

De Poolse woonmarkt toonde overwegend positieve cijfers in 2021 ondanks de complicaties van de pandemie en de beperkte bevolkingsgroei. De woonprijzen stegen gemiddeld met 7,2% op jaarbasis naar 5.347 PLN/m² in Q3 2021.

Voorlopige gegevens tonen dat er 234.700 nieuwe woningen opgeleverd werden in 2021. Dat is een stijging met 6,3% tegenover het jaar voordien. Van dat bedrag namen ontwikkelaars 141.700 woningen voor hun rekening, en dat is een daling met 0,7% in vergelijking met 2020. De netto bruikbare vloeroppervlakte van een woning bedroeg gemiddeld 92,9 m² in 2021. In 2021 werden vergunningen en registraties toegekend voor de bouw van 340.600 woningen, dat is stijging met 23,3% tegenover 2020. De vergunningen voor de bouw van het grootste aantal woningen werden afgeleverd aan ontwikkelaars (213.000 eenheden) en aan privé-investeerdere (123.200 eenheden).

B. Lokale prijzen

De gemiddelde verkoopprijs voor een nieuwe wooneenheid in Warschau bedroeg 10.992 PLN/m² in Q3 2021, wat 7,95% meer is dan het jaar voordien. De gemiddelde verkoopprijs voor reeds bestaande woningen in Warschau steeg tot 10.905 PLN/m², een stijging met 4,15% op jaarbasis. De vraagprijs voor nieuwe ruimte ligt gemiddeld 3,76% hoger dan de effectieve transactieprijs.

MARKTANALYSE: DUITSLAND

I. Kantoormarkt in Duitsland

A. Kantoormarkt – top 5 Duitse markten

De top 5 huurmarkten in Duitsland genereerden een take-upvolume van 2.629.500 m² in 2021. Dat is een stijging met 21,2% ten opzichte van het resultaat van 2020. Na een zwakkere eerste jaarhelft in 2021 heeft de take-up zijn groei voornamelijk te danken aan een sterk vierde kwartaal. In het vierde kwartaal van 2021 alleen al is de take-up gestegen met 51% in de top 5 markten ten opzichte van dezelfde periode het jaar voordien. Bovendien scoort de take-up in het vierde kwartaal van 2021 12% hoger dan het gemiddelde van dezelfde kwartalen in de afgelopen tien jaar.

Berlijn was de meest actieve kantoormarkt in 2021 met een take-up van 817.000 m². Dat is een stijging met 22% ten opzichte van 2020. München komt op de tweede plaats met 643.900 m² (+15%). De hoogste groeipercentages werden daarentegen opgetekend door Hamburg en Frankfurt met een respectievelijke stijging van 35% naar 430.300 m² en 32% naar 436.800 m². Düsseldorf noteerde een lichte jaar-op-jaar stijging met 3% naar 301.500 m².

Hoewel de pandemie nog steeds voor onzekerheid zorgt, hebben veel ondernemingen zich bij de situatie neergelegd door flexibeler om te gaan met hun ruimtevereisten. De doorslaggevende factor voor de take-up in 2021 kwam van 42 grootschalige deals, elk van meer dan 10.000 m², die goed waren voor een vierde van de jaarlijkse take-up. Opvallend daarbij was het grote aandeel van take-up in nieuwe ontwikkelingen die zorgde voor 36% van de totale take-up. Hieruit blijkt de sterke vraag van gebruikers naar nieuwe en moderne kantoorruimte met op maat gemaakte werkplaatsen die beantwoorden aan hybride werkpatronen, telewerken, hygiënenormen en ESG criteria.

De leegstand op de top 5 kantoormarkten steeg met 17% naar 3,4 miljoen m² ten opzichte van dezelfde periode het jaar voordien. De gemiddelde leegstandsgraad bedroeg 4,4% aan het einde van het jaar. Dat is 0,6% boven het cijfer van het jaar tevoren. Hoewel dat cijfer op een aanzienlijke stijging van de leegstand wijst, blijft het desalniettemin laag. In zeer gegeerde locaties zoals het CBD is de leegstandsgraad zelfs nog lager. Het volume van beschikbare ruimte voor onderverhuur is met 10% gestegen ten opzichte van 2020

aangezien een aantal ondernemingen minder ruimte nodig hadden sinds de invoering van telewerk door de coronacrisis.

In 2021 was de vraag vooral gericht op kantoorruimte in het topsegment van de CBD-locaties. Bijgevolg zijn de huurprijzen voor toplocaties op vier van de vijf kantoormarkten gestegen ten opzichte van het jaar voordien. Berlijn noteerde de sterkste stijging met 6% naar €41,00/m²/maand. In München steeg de huurprijs voor A-locaties met 5% naar €41,50 en in Frankfurt am Main met 3% naar €45,50. Vergeleken met het jaareinde 2020 bleven de huurprijzen voor toplocaties stabiel in Hamburg en Düsseldorf met respectievelijk €32,50 en €28,50.

Kerncijfers:

De hoogste huurprijs voor kantoren in A-locaties in Duitsland bedraagt € 45,5/m²/maand in Frankfurt

De leegstand in Duitsland is gestegen naar 4,4%

bronnen: CBRE

II. Investeringen in Duitsland

De investeringen op de Duitse vastgoedmarkt genereerden een transactievolume van meer dan € 111 miljard in 2021. Dat is een groei van 40% op jaarbasis. Duitsland staat op de 2e plaats in het wereldwijde vastgoedbeleggingsvolume in 2021, enkel voorgedaan door de VS.

De grootste transactie in Duitsland was de overname van Deutsche Wohnen SE door Vonovia SE en leidde tot de grootste private woonmaatschappij van Europa. In het derde kwartaal van 2021 verwierf het Zweedse Heimstaden de woonportfolio van de vastgoedvennootschap Akelius. Zelfs los van die twee overnames bedroeg het beleggingsvolume in 2021 5% meer dan het vorige record dat dateerde uit 2019 toen net iets minder dan €84 miljard werd geïnvesteerd in Duits commercieel en residentieel vastgoed.

Core- en core plus-investeringen overheersten het beleggingsjaar 2021 met een aandeel van ongeveer 72% komende van 61% in 2020. Bovendien werd 7 miljard euro gekanaliseerd in vastgoed met een duurzaamheidscertificaat wat zou kunnen betekenen dat ESG-compliance een steeds belangrijker rol zal spelen voor vastgoedbeleggers. Een andere opmerkelijke trend is het stijgend aantal investeringsovereenkomsten op lange termijn (€18,5 miljard) en acquisities van projectontwikkelingen (€5 miljard) langswaar beleggers toegang zoeken tot de Duitse vastgoedmarkt.

Met ongeveer €49 miljard vormde residentieel vastgoed de dominante activaklasse in 2021 (+145% in volume ten opzichte van 2020). Op de markt van het commerciële vastgoed bleef kantoorvastgoed de belangrijkste activaklasse met een stijging van 11% ten opzichte van het vorige jaar en een transactievolume van meer dan €30 miljard. Industrie en logistiek nemen de plaats in van retail als het derde grootste beleggingssegment. Met meer dan €10 miljard vestigt het transactievolume niet alleen een nieuw record maar ligt het ook 34% boven het resultaat van het voorgaande jaar.

Onder druk van de sterke vraag blijven de netto aanvangsrendementen verder dalen in bijna alle activaklassen. Eind 2021 bedroeg het gemiddelde toprendement voor kantoorvastgoed op topmarkten slechts 2,65%. Dat is 0,2 procentpunt onder het resultaat van het vorige jaar. Het rendement in het retail segment is gedaald na een initiële stijging bij het uitbreken van de pandemie. In tegenstelling tot een duidelijke rendementsdaling van 1,2% procentpunt voor zeer gewilde supermarkten, gingen de rendementen voor high street-vastgoed en shoppingcentra eveneens naar beneden. De rendementsdaling van logistiek vastgoed met 0,4% procentpunt naar de huidige 3% is voor een aanzienlijk deel te verklaren door de gevolgen van de coronacrisis.

Kerncijfers:

Het Duitse totale beleggingsvolume bedroeg € 111 miljard in 2021

Het gemiddelde toprendement voor kantoorvastgoed op topmarkten bedroeg 2,65%

bronnen: CBRE

III. Residentiële markt in Duitsland

A. Bevolking

Volgens de eerste ramingen van het Federaal Bureau voor de Statistiek (Destatis) telde Duitsland in september 2021 83,2 miljoen inwoners. Vergeleken met dezelfde periode in 2020 steeg de Duitse bevolking met 31.886 inwoners of 0,04%. De stagnatie van de bevolking in 2021 was het gevolg van het gestegen aantal overlijdens, dat duidelijk hoger lag dan het aantal geboorten. De kloof tussen de geboorten en de overlijdens werd opgevuld door een grotere netto immigratie. In 2020 is de netto immigratie gedaald.

Eind 2020 ontvingen ongeveer 618.200 Duitse huishoudens een huisvestingstoelage. Dat is ongeveer 1,5% van alle huisgezinnen met een hoofdverblijfplaats. Het Federaal Bureau voor de Statistiek wijst er ook op dat het aantal huishoudens met recht op een dergelijke toelage met 22,6% gestegen is naar ongeveer 113.800 ten opzichte van 2019. Dat is het gevolg van de hervorming van de huisvestingstoelage die in werking is getreden begin 2020. Het gevolg is dat meer huishoudens recht hebben op een huisvestingstoelage.

B. Residentiële markt Duitsland

De residentiële prijzen in Duitsland stagneerden tussen begin 2000 tot 2009. Sinds 2010 behoren de prijzen tot de snelst stijgende in Europa. Volgens de Bundesbank-prijsindex zijn de prijzen in de top zeven steden meer dan verdubbeld sinds 2010.

Momenteel zijn de commerciële prijzen voor appartementen het hoogst in München, met €9.500/m² (+8,8% per annum sinds 2016). Frankfurt en Hamburg volgen met respectievelijk €7.000/m² (+10,2% per annum sinds 2016) en €6.250/m² (+8,0% per annum sinds 2016). Berlijn staat op de vierde plaats met €5.500/m² maar kent de sterkste prijsstijging van de top 4 (+10,8% per annum sinds 2016).

Slechts 50,4% van de inwoners bezit een woning in Duitsland. De resterende 49,6% van de inwoners huurt een woning. Dat is het tweede hoogste percentage in Europa na Zwitserland.

D. Woningbestand

Eind 2020 telde Duitsland 42,8 miljoen wooneenheden. Het woningbestand is sinds 2014 gemiddeld met amper 0,63% per jaar gestegen. Dat is niet veel maar meer dan de bevolkingstoename. De gemiddelde grootte van een wooneenheid bedraagt 92 m² en telt 4,4 kamers.

Duitsland kampt momenteel met een ernstig woontekort. De bouwontwikkeling kan de vraag niet volgen en vormt de grootste uitdaging voor de hedendaagse woonmarkt. De ontwikkeling van 270.000 eenheden per jaar ligt ongeveer 100.000 eenheden lager dan de doelstelling van de regering.

Van januari tot november 2021 werden nieuwe bouwvergunningen afgeleverd voor 341.036 wooneenheden. Dat is 2,8% meer dan dezelfde periode van het jaar voordien. De geraamde bouwkosten worden weergegeven als een deel van de vergunningsaanvragen. In november 2021 bedroeg de afzetprijsindex in de bouwnijverheid voor traditionele nieuwe residentiële gebouwen in Duitsland +14,4% ten opzichte van november 2020.

Kerncijfers:

Het Duits woningbestand bedraagt 42,8 miljoen residentiële gebouwen;
München noteert de hoogste prijzen voor nieuwbouwappartementen met € 9.500/m²;
341.036 bouwvergunningen afgeleverd t.e.m. november 2021

bronnen: Destatis

31 december 2021

MVO- verslag

INTCEN

DU MATIN

Oxy, Brussel

MVO-VERSLAG¹

Inhoudstafel

I. DE STRATEGIE GEZONDE RUITES CREËREN	79	4. PUBLIEKE BETROKKENHEID	90
A. De strategie	79	5. SOCIALE INCLUSIE	91
B. Dialoog met de stakeholders	80	C. Voor het milieu	92
C. De SDG's vertalen naar onze activiteiten	83	6. KOOLSTOFVOETAFDruk	92
D. Een gezamenlijk opgebouwde strategie	84	7. CIRCULARITEIT	94
E. Belangrijkste duurzaamheidsprestaties in 2021	85	8. BIODIVERSITEIT	95
F. Een plaatselijk bestuur, een transversale samenwerking	86	9. WATERBEHEER	95
II. ONZE WERKGEBIEDEN	87	D. Betrokkenheid van werknemers en partners	96
A. Voor gebruikers	87	10. CULTUUR VAN DUURZAAMHEID	96
1. MENSGERICHT ONTWERP	87	11. DIVERSITEIT EN INCLUSIE	97
2. MOBILITEIT	88	12. EEN GEZONDE WERKPLEK	97
B. Voor de gemeenschap	89	13. ECOSYSTEEM	99
3. LOKALE ECONOMIE	89		

¹ Dit verslag moet samen worden gelezen met het hoofdstuk 'Wie zijn wij' van dit jaarverslag.

I. De strategie Gezonde Ruimtes Creëren

A. De strategie



De strategie “Gezonde Ruimtes Creëren”² wil een actiekader bieden voor alle ESG-initiatieven van Immobel (ecologisch, sociaal en governance).

We willen ons richten op de ontwikkeling van gezonde woonplaatsen die het welzijn van de gebruikers en de naburige gemeenschappen bevorderen en die tegelijk inzetten op voorbeeldigheid vanuit milieu-oogpunt.

² Voor meer informatie kunt u het hoofdstuk “Wie zijn wij” van dit Jaarverslag raadplegen.

“Gezonde Ruimtes Creëren” biedt ons een fundamenteel analysekader voor onze activiteiten, waardoor de groep haar ESG-rapportering vanaf 2022 beter zal kunnen structureren. De strategie heeft twee lagen: wat we doen op het niveau van onze activa en wat we doen op groepsniveau. Onze acties zijn voor elke laag samengebracht onder verschillende pijlers. Op het vlak van de activa: wat we doen voor de gebruiker, voor de gemeenschap en voor het milieu. En op het niveau van de groep: hoe we kijken naar het engagement van de medewerkers en de partners, de dialoog met de stakeholders en het sociaal engagement.

B. Dialoog met de stakeholders

Immobel integreert de verantwoordelijkheid van continue dialoog met de interne en externe stakeholders in zijn dagelijkse activiteiten. Steden en gemeenschappen worden niet in silo's gebouwd. Wij zijn ervan overtuigd dat een nauwe dialoog met onze stakeholders de sleutel is om zowel risico's als opportuniteiten te identificeren en daarop in te spelen.

Immobel probeert ook de agenda van de sector te beïnvloeden, omdat we er een opportuniteit in zien om ook buiten onze directe projecten een positieve invloed uit te oefenen en binnen de sector een voortrekkersrol te spelen op het gebied van maatschappelijke en ecologische onderwerpen.

In het onderstaande overzicht wordt het type dialoog met zowel de interne als externe stakeholders verduidelijkt.



Overzicht dialoog stakeholders

STAKEHOLDER	SOORT DIALOOG
Interne stakeholders	
Voor ons personeel en voor het bedrijf: Immobel is een onderneming die iedereen de mogelijkheid biedt om over zijn of haar job na te denken en er zin aan te geven, om in een zorgzame professionele omgeving te werken in evenwicht met het privéleven.	
Personeel	<ul style="list-style-type: none"> • Interne communicatie: intranet • Workshops zoals CSR-bewustmaking en cocreatiesessies • Opleiding • Tevredenheidsenquête • Jaarlijkse en halfjaarlijkse evaluaties • Verschillende teamevenementen • Collaboratieve IT-tools • Onboardingproces voor nieuwe medewerkers
Raad van bestuur	Het Directiecomité stelt de Raad van bestuur een beleid voor rond maatschappelijk verantwoord ondernemen (mvo), om te verzekeren dat er bij de activiteiten rekening wordt gehouden met ecologische, sociale, economische en ethische kwesties
Directiecomité	
Externe stakeholders	
Voor gebruikers: Immobel ontwerpt vastgoedprogramma's in functie van de gezondheid van de bewoners, om een gezondere en duurzamere levensstijl mogelijk te maken en om meer interactie met de omgeving te doen ontstaan.	
Voor zakelijke klanten: Immobel levert projecten op in levendige wijken, die bijdragen tot een moderne merkpositionering en die een engagement inhouden naar de samenleving.	
Klanten	<ul style="list-style-type: none"> • Tevredenheidsenquêtes • Welkomspakket bij verkoopovereenkomst-vergaderingen • Regelmatige nieuwsbrieven voor follow-up • Marketing-automatiseringsstromen • SPOC klantenbegeleiding • Digitale verkoopovereenkomst • Vergaderingen met klantenbegeleiding • Digitale follow-up met een klantensoftware • Klachtenafhandelingsproces • Programma People for Excellence: een programma voor continue verbetering met de nadruk op klanttevredenheid, betrokkenheid van de medewerkers, een hogere efficiëntie en een snellere doorlooptijd
Voor investeerders: Immobel bouwt kwalitatieve en aantrekkelijke gebouwen die waarde creëren door hun ligging en die die door een aanpasbaar ontwerp inzetten op toekomstige functies en maximalisatie van het gebruik.	
Financiële gemeenschap: investeerders, individuele en institutionele aandeelhouders, banken en verzekeringsmaatschappijen	<ul style="list-style-type: none"> • Brief aan de aandeelhouders • Persberichten en financiële verslagen • Websites en sociale media • Conferenties/roadshows • Aandeelhouders identificeren en benaderen • Directe dialoog • Dag van de kapitaalmarkten in 2022 • Jaarlijkse aandeelhoudersvergadering
Voor de wijken waarin we actief zijn: Immobel ontwikkelt projecten die bijdragen tot de engagementen van de stad die gericht zijn op een ecologische en inclusieve transitie en rekening houden met de behoeften van het betrokken gebied.	
Overheidsinstanties	<p>Ondertekening van het handvest om tijdelijke bezetting te bevorderen in Parijs</p> <p>Actieve deelname aan initiatieven om maatschappelijke en ecologische transitie te stimuleren, zoals het ecosysteem RENOLAB dat is opgericht ter bevordering van circulaire projecten</p>
Voor leveranciers: Immobel zet zich in voor de ondersteuning van zijn leveranciers die efficiënte en gezonde producten en diensten ontwikkelen, evenals voor de ondersteuning van minder geavanceerde leveranciers	
Partners en leveranciers: architecten, aannemers, industriële partners, start-ups enz.	<p>Samenwerking met de start-up MyMove die een vloot van zachtmobiliteitsoplossingen aanbiedt in onze residentiële projecten</p> <p>Handvest voor lokale en duurzame aankopen</p> <p>Continue dialoog over het projectontwerp tussen het ontwikkelingsteam, de technische teams en de leveranciers met het design van de projecten en de duurzaamheidscertificaties: ontwerpvergaderingen, bezoeken ter plaatse enz.</p> <p>Partnerschappen met andere ontwikkelaars in een gezamenlijke aanpak voor acquisities en ontwikkelingen (bv. partnerschappen met Whitewood, Triple Living, Besix enz.)</p>

STAKEHOLDER	SOORT DIALOOG
Externe stakeholders	
Voor lokale actoren: om bij te dragen tot de sociale en economische diversificatie, wil Immobel samenwerken met het ecosysteem van bestaande lokale actoren en hun expertise integreren in de programmatiekeuzes van onze projecten. De gebouwen van Immobel hebben een positieve invloed op de plaatselijke gemeenschap en de lokale economie, en bieden een plaats aan projecten van plaatselijke actoren.	
Verenigingen, uitwisselingsplatformen, ngo's, plaatselijke gemeenschappen, wijken	Eén-op-één dialoog, workshops en informatiesessies met de wijken vóór en tijdens de (her)ontwikkeling (interne IMPULSE co-creatiemethodologie)
Publiek-private partnerschappen	<p>Actief lid van een aantal publiek-private partnerschappen als engagement om de wijken waarin wij actief zijn heruit te vinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cocreatietraject met andere projectontwikkelaars en de stad Brussel om de gelijkvloerse verdiepingen en de openbare ruimten in en rond onze projecten in het centrum van Brussel opnieuw in te richten ("rez-de-ville") • Lid van de vereniging Up4North om de Brusselse Noordwijk te herdenken • Lid van de vereniging Biestebroeck om een prototype te maken van de nieuwe wijk Biestebroeck in Brussel • Lid van het European Quarter Fund in Brussel
Verenigingen, ngo's	<p>Partner van "Reforestation" in Frankrijk</p> <p>Oprichter en sponsor van het Sociaal Fonds Immobel (beheerd door de Koning Boudewijnstichting)</p> <p>Sponsor van de Fondation Pallatio (FR)</p>
Voor onze sector: Immobel draagt bij tot de evolutie van de vastgoedsector en zijn vermogen om een antwoord te formuleren aan de grote sociale en milieu-uitdagingen van de komende jaren (dialoog met de sector)	
Verenigingen	<p>Madaster Max: partner voor de lancering van het platform Madaster in België</p> <p>Voorzitterschap en actief lid van het Urban Land Institute (productraden, ontkolingsprogramma enz.)</p> <p>Verschillende medewerkers zijn lid van Young ULI</p> <p>Samenwerking en lid van PropTechLab</p> <p>Dialoog met EPRA (European Public Real Estate Association)</p> <p>Actief lid van verschillende beroepskringen: UPSI / young UPSI - Beroepsunie van de vastgoedsector</p> <p>Lid van BIRA (Belgian Investor Relations Association)</p> <p>Lid van LuxReal, de Luxemburgse vereniging voor vastgoed</p> <p>Partner van het Pavillon de l'Arsenal (FR), dat belanghebbenden uit het stedelijke en architectuurmilieu, projectontwikkelaars en openbare en privéaannemers groepeerd en verenigt.</p>
Academische sector	<p>De CEO van Immobel België is gastdocent voor de Master in vastgoed aan de Universiteit Saint-Louis in Brussel</p> <p>Dialoog tussen de Vlerick Business School en het auditcomité over de integratie van ESG-doelstellingen in de directieverloning</p>

C. De SDG's vertalen naar onze activiteiten



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

In ons ontwerp zal steeds meer belang worden gehecht aan **gezondheids- en welzijnsparameters (SDG 3 - Goede gezondheid en welzijn)**.

De gebruikers zijn tegenwoordig op zoek naar kwalitatievere woon- en werkruimten waar ze comfortabel en in goede gezondheid kunnen leven en werken. De manier waarop wij gebouwen, gebieden en de omliggende wijken ontwerpen, moet duurzame levensstijlen bevorderen en ondersteunen.

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

Maar de oplossingen om op de klimaatverandering te reageren blijven niet beperkt tot 'grijze technologieën' zoals hernieuwbare energiebronnen of materiaalgebruik. Zelfs als we nu volledig zouden overschakelen op hernieuwbare energie, hebben we nog

altijd de hulp van de natuur nodig. We kunnen **het verlies aan biodiversiteit (SDG 15)** niet aanpakken zonder de klimaatverandering aan te pakken, en omgekeerd is het onmogelijk om de klimaatverandering aan te pakken zonder het verlies aan biodiversiteit aan te pakken. Bescherming en herstel van ecosystemen kan ons helpen om de omvang van de klimaatverandering te beperken en de gevolgen op te vangen.

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

We beschouwen de SDG's van de VN als doelstellingen waar wij met onze projecten een directe invloed op kunnen hebben. Bovendien zijn we er op groepsniveau van overtuigd dat we een directe of indirecte impact kunnen hebben op verschillende SDG's, en dan voornamelijk SDG 17 - Ecosysteem, SDG 5 - Diversiteit en inclusie, SDG 3 - Gezonde werkplek, SDG 9 - Duurzaamheidscultuur en SDG 4 - Opleiding kennisdeling/cultuur.



D. Een gezamenlijk opgebouwde strategie

2021 was een bijzonder belangrijk jaar voor de integratie van de ESG-engagementen in onze activiteiten. We brachten een proces van cocreatie op gang om **een volwaardige strategie** vast te leggen die de koers van de groep uitstippelt voor de komende jaren, en dat rond **13 actiethema's op twee niveaus (onze goederen en onze groep)**.

Het idee en het werk achter de strategie is **sterk beïnvloed door de interne belanghebbenden** die we er absoluut bij wilden betrekken. Dat is belangrijk voor Immobel omdat we zo een werkingskader kunnen realiseren dat zowel een strategische als een operationele dimensie kan vormgeven, dat de medewerkers kan inspireren en hen tegelijkertijd instrumenten kan aanreiken om de ESG-verbintenissen te integreren in de uitvoering van hun job.

Na een eerste voorbereidende fase in de ESG-afdeling hebben we een coconstructie-traject opgezet rond **zeven workshops met de focus op diepgaand onderzoek, uitwisseling, en evaluatie van de bestaande praktijken bij Immobel**.

Die zeven interne workshops vonden plaats tussen maart en juni 2021. Om van deze aanpak een succes te maken, brachten ze vertegenwoordigers van de belangrijkste afdelingen bijeen: technische ontwikkeling, ontwikkelingsafdeling, hr, marketing en communicatie en financiën.

Dankzij deze workshops konden we de verantwoordelijken van al de landen waar we actief zijn samenbrengen, waardoor uitwisselingen konden ontstaan over toonaangevende ontwikkelingen en de mogelijke ambitie voor de komende jaren.

Tegelijkertijd was er gedurende het hele proces ook **een regelmatige dialoog met de management comités van de verschillende landen**.

Het werk voor dit strategische kader, dat in de herfst van 2020 van start ging, wordt op dit moment afgerond en zal Immobel in staat stellen om voor het eerst in zijn geschiedenis een volledige ESG-rapportering uit te voeren voor het jaar 2022.

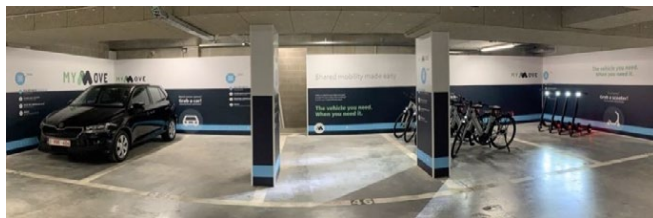


E. Belangrijkste duurzaamheidsprestaties in 2021

- In 2021 legde Immobel zijn algemene duurzaamheidsaanpak en -prioriteiten vast (zie hierboven).
- Immobel ontwikkelde een Groen Financieringskader dat door Sustainalytics is beoordeeld en goedgekeurd, en dat fungeert als verlengstuk van alle duurzaamheids- en milieufacties die de onderneming onderneemt. In dit kader kunnen Immobel en zijn dochterondernemingen groene obligaties, groene onderhandse plaatsingen en groene (gesyndiceerde) leningen uitgeven om hun duurzaamheidsdoelstellingen te bevorderen. Zodoende verankert Immobel duurzaamheid in zijn financieringsactiviteiten.
- In oktober gaf Immobel een groene obligatie uit, waardoor we onze projecten met hoge duurzaamheidsvereisten verder kunnen ontwikkelen.
- Immobel nam deel aan de evaluatie van de Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), wat leidde tot de bijwerking van de beleidslijnen op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur.
- Er is een ESG-beheerstructuur opgezet om te verzekeren dat onze engagementen integraal deel worden van onze dagelijkse activiteiten in de landen waar we actief zijn.
- Er is een reeks proefprojecten opgestart om onze maatschappelijke en milieuvbintenschappen aan te tonen
 - **Immobel urban mining (groepsniveau)** is een proefproject in het kader van het decarbonisatietraject van Immobel, gericht op de optimalisering van het hergebruik van materialen tussen onze eigen projecten, met als doel de 'embodied carbon' van de materialen te verminderen. De inventarissen van het hergebruiks- en recycleerbaarheidspotentieel van onze ontwikkelingen worden gecentraliseerd om transparantie te creëren over het hergebruikspotentieel tussen werven.
 - **Rez-de-Ville (Brussel)** is een experiment om ons publiek engagement en ons engagement voor een lokale economie te demonstreren (een gevarieerd aanbod van diensten en winkels, met opportuniteiten voor opkomende, innoverende economische actoren) door middel van een publiek-privaat cocreatiemodel dat leidt tot aanbevelingen voor de invulling van de gelijkvloerse verdiepingen en de openbare ruimtes in het hypercentrum van Brussel.
- Ons **project Horizon Nature in Montévrain**, Frankrijk (67 wooneenheden en 8 individuele huizen) is een **prototype van de nieuwe generatie duurzame woonprojecten**. Het project omvat een reeks duurzame experimenten (een groot aanbod van zachte mobiliteitsoplossingen, een innoverende aard-en-biogasplossing enz.), en werd in 2021 beloond met de 'Prix de l'Innovation Industrielle' (jury van experts) en de 'Prix du Grand Public' in de wedstrijd 'Pyramides Ile de France', georganiseerd door de Fédération Promoteurs Immobiliers.
- In het kader van de "low-carbon" roadmap van de groep en een roadmap om de biodiversiteit positief te beïnvloeden, heeft Immobel **een stedelijk voedselbos ontworpen** op een van de Belgische percelen in zijn portefeuille. Het voedselbos demonstreert een nieuwe innovatieve en duurzame vorm van landbouw die lokale, gezonde voeding voorziet en tegelijkertijd ruimte biedt voor natuur, biodiversiteit en CO₂-vastlegging. De uitvoering is gepland voor 2022.



- De lancering van de **MyMove-oplossing** voor ons residentieel ontwikkelingsproject Royal Louise in Brussel: in het kader van onze samenwerking met de start-up MyMove, stelt Immobel een vloot van deelauto's, -fietsen en -steps ter beschikking voor de gebruikers van het project.



- **Communicatie:** in de landen zijn bewustmakingssessies over het ESG-kader georganiseerd als onderdeel van het proces om een cultuur van duurzaamheid te creëren. De sessies werden gehouden om trends op te sporen in de sociale en ecologische uitdagingen en in de nieuwe manieren van werken en leven, om de ESG-engagements van Immobel af te stemmen op die trends en om de beste ESG-praktijken die al op het terrein worden toegepast, te delen.



F. Een plaatselijk bestuur, een transversale samenwerking

Naast de bepaling van de strategie werd 2021 gekenmerkt door een evolutie in het bestuur en het beheer van de ESG-strategie.

De **Head of ESG-functie op groepsniveau** is verantwoordelijk voor het ontwikkelen van de strategie en het uitwerken van de instrumenten en de systemen die nodig zijn om de afdelingen in staat te stellen om ernaar te handelen. De Head of ESG zet samenwerkingen op rond ESG-onderwerpen, lanceert proefprojecten en werkt samen met externe partners voor ESG-gerelateerde projecten en acties. De Head of ESG wordt ook uitgenodigd op het Uitvoerend Comité voor ESG-gerelateerde onderwerpen.

Elk land heeft een **ESG-contactpersoon** aangewezen die zorgt voor de plaatselijke uitvoering en follow-up van de ESG-strategie.

In 2022 zal de bestuursstructuur worden uitgebreid tot groepsniveau.

Beleid inzake duurzaamheid

Volgend op het cocreatie-traject werkt Immobel het ESG-kader bij met verschillende **interne procedures en operationele documenten** die op hun beurt verwijzen naar externe omkaderingen, waaronder nationale wetgevingen, reglementeringen, internationale referenties op basis van EU- of VN-frameworks en kaders van de sectororganisaties. Dit instrumentarium zal in 2022 definitief vorm krijgen en geleidelijk worden geïmplementeerd in het dagelijks werk van de verschillende operationele teams.

ONDERWERP	INTERNE PROCEDURE
Gezonde ruimtes	Immobel "health & wellbeing" checklist
	Inspiratieboek 'hybride en gedeelde ruimtes'
	Diagnose tool voor de lokale economie
Milieu	Checklist voor ontwikkelaars
	Roadmap CO ² -verlaging en positieve biodiversiteit
Verantwoordelijk inkopen	Lokaal inkoopbeleid / gedragscode voor leveranciers
Inclusie en diversiteit	Inclusiviteitsprogramma
Bestuur	Anticorruptie- en anti-omkopingsbeleid
	Code voor goed en ethisch gedrag

II. Onze werkgebieden



A. VOOR DE GEBRUIKERS

1. Mensgericht ontwerp

Engagementen

De ruimtes in de gebouwen van Immoel dragen bij tot de gezondheid van de gebruikers. Zij zijn ook ontworpen om iedereen toegang te bieden tot duurzame manieren van leven en werken, en om de band met anderen, het buitenleven en de natuur aan te moedigen.

Tegen 2025 zullen we consequent de **WELL-certificering** toepassen voor grote kantoorprojecten.

In het ontwerpproces zullen we het gebruik van het **referentieboek 'stakeholders met positieve impact'** invoeren als hulpmiddel voor onze teams om dergelijke actoren in integreren in onze projecten. Tegelijkertijd gaan we deze parameter meten om een basis te hebben voor de doelstellingen voor de komende jaren.

Op een gelijkaardige manier gaan we het **referentieboek over hybride en gedeelde ruimtes** implementeren en onze actuele prestaties meten.

Beide referentieboeken zullen deel gaan uitmaken van de "health and well-being" design checklist, die zal worden gebruikt als leidraad in de ontwerpfase van alle ontwikkelingen.

Belangrijke projecten en voorbeelden

A'Rive (61.300 m² - residentieel, winkels en productieve functies in Brussel): een prototype van welzijn voor de gebruiker, met de nadruk op de relatie met het buitenleven en het creëren van gemeenschappelijke buitenruimten (zoals dakterrassen of tuinen die voor alle bewoners toegankelijk zijn) en de integratie van positieve stakeholders door een project te creëren waar woon- en productieve functies worden gecombineerd in een stedelijke context. Het project biedt ook een

gevarieerde veelheid aan semi-publieke ruimten, privéterrassen en balkons, en een platform voor stadslandbouw.

ISALA (33.000 m² - kantoren in Brussel): de architecturale keuzes dragen bij tot een betere gezondheid en een groter welzijn van de gebruikers:

- Verbreding van de perifere vleugels (houten constructie) naar de binnenkant van het eiland toe, om daglicht naar de kantoorverdiepingen te brengen en het werkcomfort te verhogen;
- Aanleg van een tuin in de open ruimte;
- Opening en activering van gevels;
- Aanleg van een wintertuin in het eiland: deze 'hybride' ruimte kan ook gebruikt worden als coworkingruimte, waar samenwerking en catering kunnen worden gecombineerd;
- Doordat de verdiepingen met elkaar verbonden zijn, zullen de gebruikers sneller voor de trap kiezen dan de lift;
- De beglazing van het dak biedt een constante en genereuze hoeveelheid natuurlijk licht;
- Buitenruimtes: op grondniveau +4 en +6 verdieping zijn terrassen gebouwd met uitkijkpunten.

Dit exemplarische renovatieproject zal een Well Platinum-certificering krijgen, evenals een BREEAM Outstanding-en een DGNB-certificaat.

Montrouge (8.700 m² - kantoren in Parijs) heeft ervoor gekozen om in de hoger gelegen ruimtes een restaurant ter beschikking te stellen van alle medewerkers. Op de begane grond profiteert de hoekreceptie van een dubbelhoge hal die veel ruimte en licht biedt, en van een hybride en flexibele ruimte die in verbinding staat met een tuin die kan worden aangepast voor velerlei gebruik en dienstverlening.

Rapportering

WELL-labels voor kantooroperaties in de ontwerpfase of vergunningsaanvraag

- **Oxy** (62.100 m² - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte: 44.100 m²
- **Brouck'R**: (41.000 m² - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte: 6.500 m²
- **Rueil** (26.800 m² - kantoren in Rueil-Malmaison, Frankrijk): WELL Gold
- **ISALA** (33.000 m² - kantoren in Brussel): WELL Platinum
- **Proximus** (Immobel is aangewezen als voorkeurskandidaat) (49.000 m² - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte
- **Lebeau** (36.200 m² - gemengd gebruik in Brussel): WELL Platinum voor het kantoorgedeelte: 18.000 m²

Deze lopende WELL-certificeringsprocessen vertegenwoordigen 180.000 m², hetzij al meer dan 80% van alle kantoorprojecten in de ontwerp- of vergunningsaanvraagfase.

Sommige ontwikkelingsprojecten zijn niet gericht op een WELL-certificering omdat ze zijn ontworpen volgens de eisen van de eindgebruikers.

Het is belangrijk om te vermelden dat alle bovengenoemde ontwikkelingen een extra BREEAM-score (minimaal Excellent) zullen hebben.



A. VOOR DE GEBRUIKERS

2. Zachte mobiliteit

Engagementen

De activiteiten van Immobel bevorderen duurzame mobiliteit: de sites zijn bereikbaar met het openbaar vervoer, bevorderen het fietsgebruik en bieden mobiliteitsoplossingen met een lage impact. Ook de diversiteit en de nabijheid van essentiële diensten beperken het reizen.

Mobiliteit en goede verbindingen met het openbaar vervoer maken integraal deel uit van de ESG due diligence voor nieuwe overnames. Een haalbaarheidsstudie in de ontwerpfase zal uitwijzen of het mogelijk is om fietsenstallingen en elektrische oplaadpunten voor auto's en fietsen te integreren (althans in voorbereiding), en of er voorzieningen of oplossingen mogelijk zijn om alternatieve, toekomstbestendige mobiliteitsoplossingen te stimuleren: autovrije zones, gedeelde parkeerplaatsen, fietsreparatiediensten enz.

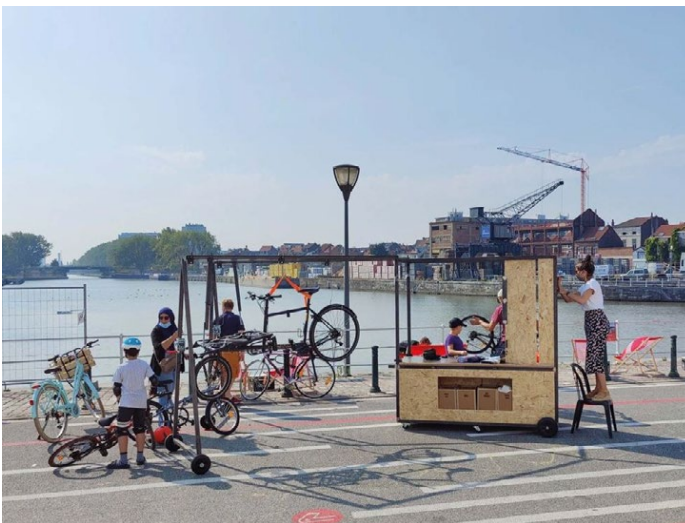
Belangrijke projecten en voorbeelden

De recent opgeleverde stadsontwikkelingsprojecten van Immobel liggen allemaal op multimodale mobiliteitsknooppunten.

- Het **MULTI project** (45.800 m² - kantoren in Brussel) ligt aan een mobiliteitshub met onder andere de metro, de tram en de bushalte De Brouckère
- **Central Point** (19.100 m² - kantoren in Polen) ligt op het kruispunt van de twee metrolijnen in Warschau
- Aan het **Infinity-gebouw** (33.300 m² - gemengd gebruik in Luxemburg) is een nieuwe tramhalte geopend

Tegelijk fungeren onze ontwikkelingsprojecten als een hefboom om de mobiliteit in de hele wijk te herdenken:

- **A'Rive:**
 - 982 fietsplaatsen, waarvan 138 voorbehouden voor bakfietsen.
 - stimulans om de mobiliteit in de hele wijk te herdenken: een cocreatieproces dat heeft geleid tot een reeks experimenten en prototypes, zoals een reparatiepunt voor bakfietsen (zie foto), die zullen leiden tot verdere aanbevelingen voor de gemeente en het gewest om de mobiliteit in de bredere omgeving te herdenken, met de nadruk op voetgangers en fietsers.
- **Lebeau** (36.200 m² - gemengd gebruik in Brussel): 313 fietsplaatsen en oplaadpunten voor auto's. Van de 190 parkeerplaatsen zullen er 130 openbaar zijn, waardoor de Zavelwijk een volledige transformatie zal ondergaan wat bovengrondse parkeerplaatsen betreft.



Engagementen

De stadsprojecten van Immobel zijn geworteld in hun omgeving en katalyseren de lokale economie door de vestiging van lokale handelaars, ondernemingen of diensten te bevorderen evenals door samen te werken met lokale bedrijven en terug te vallen op lokale materialen. We gaan een methodologie uitwerken om de stakeholders van de lokale economie te identificeren en op te nemen in onze ontwikkelingsprojecten, en we zullen bijzondere aandacht besteden aan de integratie van **kmo's of lokale ondernemingen in onze handels- of tertiaire zones**.

De methodologie zal een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van het bestaande aanbod omvatten, wat resulteert in een overzicht van de gewenste functies of aspiraties. Een cocreatie-workshop zal onze analyse van de nabijheidsdiensten afronden.

We gaan partnerschappen opzetten met openbare diensten die (jonge) werklozen begeleiden om hen in te zetten in onze bouwwerkzaamheden. Het **beleid voor lokale inkoop** is bedoeld om lokale ondernemingen te bevoordelen voor de bouwfase.

Belangrijke projecten en voorbeelden

- **Site Slachthuis:** het project wil buurtdiensten verlenen aan de wijkbewoners en omwonenden. Er loopt een haalbaarheidsstudie voor een innovatieve, stedelijke food hub waar voedselproductie, gemeenschappelijke tuinen/rooftops, detailhandel en voedingsgerelateerde evenementen deel gaan uitmaken van een lokale, circulaire voedingsketen.
- Het proefproject "**Rez-de-Ville**" zal zorgen voor de implementering van onze lokale diagnosemethode en leiden tot een sensibiliseringsprogramma rond het belang van de gelijkvloerse verdiepingen in het stadsweefsel.
- Het programma **Horizon Nature à Montévrain** heeft tot doel de lokale economie te ondersteunen door lokale leveranciers en dienstverleners te betrekken bij de aanbesteding en de bouw van de bebouwde oppervlakte. Daardoor hebben vijf lokale ondernemingen met hoofdkantoor in de buurt van de werf, deelgenomen aan de werkzaamheden van het Immobel-project.



B. VOOR DE GEMEENSCHAP

2. Publieke betrokkenheid

Engagementen

Immobel ontwerpt stadsprojecten door de lokale bevolking te betrekken om de transitie te catalyseren en de levenskwaliteit te verbeteren. Openbare ruimten worden ontworpen als plaatsen om te leven. Privé- en openbare ruimten worden meer hybride gemaakt om de interactie tussen bewoners en gebouwgebruikers te bevorderen.

Ons publiek engagement zal vooral gericht zijn op het creëren van **inclusieve en gezonde openbare ruimten** in of in de nabijheid van onze ontwikkelingen en op de integratie van **openbare functies en voorzieningen**.

We passen een methodologie van **cocreatie** toe met alle stakeholders en we stimuleren **tijdelijke bezetting** in onze leegstaande gebouwen (in afwachting van een vergunning) om nieuwe bestemmingen te testen en om de lokale economie, het ondernemerschap of plaatselijke verenigingen te stimuleren.

Belangrijke projecten en voorbeelden

Ons magazine behandelt verschillende projecten die ons publiek engagement illustreren. Enkele voorbeelden daarvan staan hieronder opgesomd, evenals een aantal andere voorbeelden.

TIJDELIJKE BEZETTING

- Immobel heeft het **handvest voor tijdelijke en transitoir gebuik van de stad Parijs** ondertekend. Deze aanpak ligt in lijn met ons engagement om een tijdelijke functies op te nemen in onze projecten, zowel in Parijs als in de hele Parijse regio, met het oog op het testen van toekomstige functies en de bevordering van stadsprojecten met sociale externe effecten en milieuvoordelen voor het grondgebied. Die aanpak zal worden toegepast in het kader van de herontwikking van het gebouw **Tati Barbès**.
- **Lebeau**: in afwachting van de vergunning zijn de lege locaties ter beschikking gesteld van kunstenaars en verenigingen. Met een circulaire kledingwinkel (SE-EM), een plantenwinkel en een biodiversiteitscentrum (Espace Lebeau) of een

experimenteel cultureel centrum (Face B) wil Immobel experimenteren met functies die de wijk ondersteunen.

COCREATIEPROJECTEN

- Immobel is lid van het **European Quarter Fund** (een bedrijfsfonds in beheer van de Koning Boudewijnstichting) voor de herinrichting van de Europese wijk. Immobel is ook stichtend lid van de vzw **Up4north** voor de herinrichting van de Brusselse Noordwijk, en van de **vzw Biestebroek** die, samen met haar stakeholders, de nieuwe wijk aan het kanaal in het zuiden van Brussel herontwerpt.
- **Hoofdkantoor van de NMBS in Brussel**: Immobel en zijn partners hebben een wijklokaal gecreëerd ('café du midi') waar de bewoners hun ideeën voor de wijk kunnen delen en waar participatieve workshops zullen worden gehouden.
- **Cocreatie in Montrouge** voor een kantoorproject in Frankrijk: Immobel is van plan de manier van werken te verbeteren om een geïntegreerde aanpak aan te moedigen. De **Impulse** methodologie die is gebaseerd op de design thinking-aanpak, is ontwikkeld voor tertiaire projecten. Concreet houdt dat in dat we interne stakeholders (een ontwikkelaar, iemand van de technische diensten, een marketingmanager) en externe stakeholders (makelaars, een landschapsarchitect, een servicemanager en een communicatiebureau) gedurende enkele dagen samenbrengen voor een immersieve samenwerking.

PUBLIEKE TOEGANKELIJKHEID / FUNCTIES

- De projecten **Multi en Oxy** in het centrum van Brussel zijn een mooi voorbeeld van hoe gebouwen worden opengesteld voor het publiek en de voetgangers tussen hen in. Het project Multi, dat in 2017 een *be.exemplary-award* kreeg van het Brusselse Gewest, wil zijn verbindende rol met de buitenruimtes versterken door het publiek toegang te bieden tot het Atrium en het terras.
- In het voormalige Muntgebouw is een groene promenade geïntegreerd die een natuurlijke verlenging van de voetgangerszone moet worden.
- In de **Pacheco-site**, het voormalige Rijksadministratief Centrum, zal Immobel een middelbare school voor 350 leerlingen integreren, een lagere school voor 220

leerlingen, een crèche voor 72 kinderen en een sportinfrastructuur die na de schooltijd toegankelijk zal zijn voor het publiek.

- Immobel bespreekt ook proactief de aanwending van de stedenbouwkundige lasten. In het **A'Rive-project** zullen de belastingen worden besteed aan een schoolproject in de buurt.
- Dankzij zijn kennis van de omgeving en de cocreatie met de lokale autoriteiten, neemt Immobel in zijn vergunningsaanvraag proactief voorstellen op om de belastingen te laten bestemmen voor relevante openbare functies.



Engagementen

Een positieve impact voor lokale gemeenschappen omvat de ondersteuning van kwetsbare groepen door economische spelers in het domein van sociale inschakelingstrajecten en armoedebestrijding te ondersteunen. We werken samen met onze leveranciers, dienstverleners en huurders om deze acties te steunen en te begeleiden, mede dankzij ons 'Sociaal Fonds Immobel', dat elk jaar tot 1% van ons netto-inkomen toegewezen krijgt ter ondersteuning van vzw's en sociaal ondernemerschap. Het gaat daarbij om organisaties en verenigingen die zich inzetten op het vlak van gezondheidszorg, cultuur en sociale inclusie.

Bovendien zullen we een roadmap rond inclusie ontwikkelen en realistische doelen formuleren met betrekking tot de sociale mix in onze ontwikkelingen en het voorzien van woningen voor specifieke groepen (sociale huisvesting, studenten, ouderen ...).

Belangrijke projecten en voorbeelden

In 2021 steunde Immobel meerdere Brusselse organisaties die actief zijn op het gebied van **onderwijs en jeugd** zoals TADA, ToekomstATELIERdelAvenir (zie magazine), Calame ASBL, een vereniging die jongeren steunt tijdens hun schoolloopbaan, Youth Start, dat opleiding geeft aan jonge ondernemers met een toekomstig project, VUB Kinderuniversiteit, een project dat kinderen op jonge leeftijd

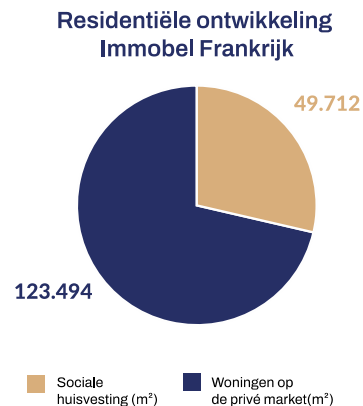
in contact laat komen met wetenschap en onderzoek, en Schola ULB, dat studenten in moeilijkheden ondersteunt om te voorkomen dat ze afhaken.

Immobel verleent ook steun met betrekking tot sociale integratie door organisaties en verenigingen te ondersteunen die actie ondernemen op het vlak van **cultuur en gezondheid**.

In 2021 sloot Immobel France zich aan bij de vereniging 'Tous le Monde contre le Cancer'. De aanpak en het goede doel van deze vereniging, voornamelijk kinderen, liggen ons na aan het hart. Aan het einde van het jaar namen we deel aan '100 Noël's dans 100 Hôpitaux', een actie die een beetje vreugde en magie brengt voor de 4.000 gehospitaliseerde kinderen zodat ook zij een mooie, betoverende en warme kerst kunnen beleven net zoals thuis.

Sociale huisvesting

De situatie in Frankrijk (met socialehuisvestingsquota) toont aan dat het voordelig is om de particuliere sector te betrekken bij de ontwikkeling van sociale huisvesting, om zo een antwoord te kunnen bieden op het tekort aan sociale woningen. Immobel integreert sociale huisvesting in de meeste van zijn residentiële programma's, waarmee het plaatselijke overheden helpt om de wettelijke doelstellingen te bereiken: **29% van onze portefeuille aan woonprojecten in Frankrijk bestaat uit de bouw van sociale huisvesting.**



Binnen diezelfde context voldoet Immobel Frankrijk ook aan de regelgeving die door de ‘lokale integratieplannen’ (**Plan Local d’Intégration, PLI**) opgelegd worden. Het streeft er eveneens naar om op elk van zijn locaties systematisch een beroep te doen mensen die actief zijn in een herintegratietraject op de arbeidsmarkt.

Als onderdeel van ons inclusiviteitsprogramma zal Immobel, samen met de vastgoedfederaties van de landen waarin het actief is, bekijken hoe het verdere publiek-private partnerschappen kan ontwikkelen met het oog op de bouw van zowel conventionele als sociale woningen. Een voorbeeld is ons woonproject **Universalis Park in Brussel**, waar Immobel 32 sociale wooneenheden zal bouwen die aangekocht zullen worden door de BGHM (‘Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij’), de instelling van het Brusselse Gewest voor sociale huisvesting.

Rapporteringselementen

In 2021 steunde de Immobel-groep (onder andere via het Sociaal Fonds) meer dan 25 structuren bij het uitvoeren van hun verenigingsprojecten en maatschappelijke projecten.



Onze engagementen

Immobel verbindt zich ertoe om, op basis van een oorspronkelijke evaluatie van de koolstofvoetafdruk van de Groep (toepassingsgebieden 1/2/3), en op basis van een roadmap die op alle activiteiten van toepassing is, zijn broeikasgassen terug te dringen.

Wat de **operationele koolstof** (verbonden aan energie) van onze werking betreft, zullen we voor de tertiaire en residentiële sectoren een roadmap naar koolstofneutraliteit uittekenen.

De hoeveelheid aan ter plaatse gegenereerde hernieuwbare energie zal jaarlijks gemeten en gerapporteerd worden.

Wat de “**embodied**” koolstof (verbonden aan materialen) betreft, zullen we in 2022 de werkelijke prestaties van onze volledige portefeuille meten. We zullen ook een roadmap opstellen die voldoet aan een hele reeks internationale referenties en benchmarks, zoals de WorldGBC, RIBA-architecten, het Carbon Heroes Benchmark Programme (Europa en wereldwijd), het Franse E+C-project van ADEME ter voorbereiding van de aankomende RE2020-wetgeving, de World Business Council on Sustainable Development (WBCSD) en Arup.

Belangrijke projecten en voorbeelden

GEMENGDE KANTOREN/PROJECTEN VRIJ VAN FOSSIELE BRANDSTOFFEN

- **Project Brouck’R** (41.000 m² - gemengd gebruik - vergunning hangende, in Brussel): zal een geothermisch energiesysteem gebruiken om het gebouw vrij van fossiele brandstoffen te maken.
- **Project Lebeau** (36.200 m² - gemengd gebruik - vergunning hangende, in Brussel): er zal een open geothermische installatie gebruikt worden die verbonden wordt met zonnepanelen en warmtepompen om er een gebouw van te maken dat vrij is van fossiele brandstoffen.
- **Project OXY** (62.100 m² - gemengd gebruik - vergunning hangende, in Brussel), een toekomstbestendig concept met energie vrij van fossiele brandstoffen.
- **Project MULTI** (45.800 m² - kantoren in aanbouw in Brussel): het eerste CO₂-neutrale kantoorgebouw in gebruik in Brussel.
- **Project ISALA** (33.000 m² - kantoor - vergunning hangende, in Brussel): zal een energiepositief gebouw worden met een primair energieverbruik van -0,1 kWh/m².

ENERGIEPRESTATIES VOOR RESIDENTIËLE ONTWIKKELINGEN

- **Epinay-sur-Orge** (3.800 m² - residentiële locatie in aanbouw in Frankrijk): warmtepomp en zonnepanelen in alle collectieve woningen (44 wooneenheden - gebouwen A en B).

- Project Panorama (58.100 m² - residentiële locatie, vergunning hangende in Brussel): vrij van fossiele brandstoffen dankzij een combinatie van lucht-waterwarmtepompen en zonnepanelen.
- De mogelijkheden van deze hernieuwbare energieën zullen in de ontwerpfase van elke nieuwe ontwikkeling geanalyseerd worden. De 3e fase van de O'Sea (33.600 m² - residentieel project in aanbouw in Oostende, België) is dankzij een ondergrondse warmte- en koudeopslag in combinatie met warmtepompen ook geëvolueerd naar een gebouw dat vrij is van fossiele brandstoffen.

'Embodied' koolstof (materialen) Binnen onze ontwikkelingsprojecten geven we eveneens voorrang aan renovaties, om de CO₂-uitstoot door materiaalgebruik (embodied koolstof) te verlagen. Er worden LifeCycleAssessments gebruikt om materiaalkeuzes te optimaliseren en om de impact van CO₂ te verkleinen.

Het **MULTI-gebouw**, dat vanaf 2022 de hoofdzetel van Immobel zal worden, heeft een 'embodied' koolstof van 181 kg CO₂/m² over 60 jaar (tegenover een huidige marktstandaard van ongeveer 1000 kg CO₂/m²) en is in zijn werking koolstofneutraal. Het **ISALA-project** in de Europese wijk in Brussel (vergunning hangende) streeft naar een 'embodied' koolstof van max. 220 kg CO₂eq./m² over 60 jaar.

Het ISALA-project (33.000 m² kantoorruimte - vergunning hangende in Brussel) bereikt dit door meer dan de helft van het gebouw te behouden, door zowel materialen van de huidige locatie als van andere projecten te hergebruiken, door in nieuwe structuren het gebruik van kruislaaghout (CLT) te maximaliseren en door materialen van biologische oorsprong (38%) en gerecycleerde materialen (24%) te gebruiken.

Andere voorbeelden waarbij op LifeCycleAssessment gebaseerde ontwerpprocessen tot de integratie van houten (CLT of kruislaaghout) constructies geleid hebben:

De **MAMER**-ontwikkeling (13.800 m² residentieel project in ontwerp in Luxemburg) zal een reeks eengezinswoningen en residenties bieden die ontworpen zijn om aan de behoeften van elke generatie te voldoen. Het project zal bij benadering het volgende integreren:

- 1.400 m³ CLT-vloeren (20 cm dik)
- 1500 m³ CLT-muren (12 cm dik)

Het **RiverPlace**-project (7.900 m² - residentieel project in ontwerp in Luxemburg) voorziet een houten façade van 5.850 m².

Overeenkomst tussen Immobel Frankrijk en GRDF

Immobel Frankrijk en GRDF ondertekenden in 2021 een partnership-overeenkomst waarin ze zich ertoe verbinden om in Île-de-France vernieuwende vastgoedprogramma's te ontwikkelen waarin ze de energietransitie van gebouwen versnellen en kwaliteit in nieuwbouw centraal stellen door met nieuwe verwarmingsopties te experimenteren.

Deze overeenkomst heeft een tweeledig doel. Ten eerste: innovatieve bouwgerelateerde oplossingen met aardgas en biogas promoten. Daarnaast ook deelnemen aan de creatie van duurzame huisvesting, binnen een context die gekenmerkt wordt door een verhoogd risico op tekorten en een stijging van de kostprijs voor fossiele energie.

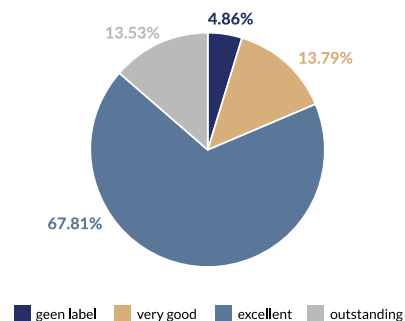
Rapportering

CERTIFICERINGEN

Het aantal projecten (ontwerp - vergunning - bouw) die in het proces voor een BREEAM-certificering zitten, vertegenwoordigt

- 30% van de totale portefeuille, uitgedrukt in m²
- 95% van de kantoorportefeuille, uitgedrukt in m²

BREEAM-certificering van onze kantoorprojecten



Enkele van deze projecten zullen ook een bijkomende HQE- (meestal in Frankrijk) en/of DNGB-certificering krijgen.

De woonsector is minder onderhevig aan een cultuur van energieprestatie-certificering. Woonprojecten zijn daarom niet per definitie onderworpen aan een certificeringsprogramma, hoewel ze de engagementen van het Immobel ESG framework naleven. Op individuele basis worden daarenboven plaatselijke certificaties toegepast (NF habitat, label E+C-, Habitat & Environnement). In Frankrijk, bijvoorbeeld, richt 50% van de ontwikkelingen (uitgedrukt in m²) zich op de NF habitat HQE-certificering.



Engagementen

We willen onszelf opwerpen als een vastgoedspeler die plaatselijke architecturale, menselijke en materiële hulpbronnen kan optimaliseren om grondstoffenextractie te minimaliseren en lokale verankering te maximaliseren.

We stellen een inventaris voor hergebruik op in de ontwerpfase van elk van onze projecten om hergebruik en recycling op de projectlocatie zelf of elders te maximaliseren.

Met daadwerkelijke metingen (renovatie tegenover nieuwbouw) zullen we ook een stapsgewijze het aandeel van renovaties laten toenemen. Bij nieuwe bouwwerken zullen we milieuverklaringen voor producten ('Environmental Product Declarations') en levenscyclusanalyses gebruiken als instrumenten om het aandeel van hergebruikte, gerecyclede en gezonde materialen te vergroten.

Belangrijke projecten en voorbeelden

Immobel wil het hergebruik van materialen op zijn bouwerven doen toenemen door een circulaire logica te omarmen bij het definiëren van zijn programma's.

De levenscyclusanalyse (LCA) voor het **ISALA-project** toonde aan dat de verhoogde vloeren van de kantoorgebouwen van het ISALA-complex in grote mate de milieupact van de bouwmaterialen bepalen. Daarom bekijkt het team de mogelijkheden om de verhoogde vloeren in het bestaande gebouw of andere gebouwen te hergebruiken, met name via het Urban Mining-programma dat Immobel ontwikkelde. Zo zal de gevelbekleding (natuursteen) van een deel van het afgebroken gebouw hergebruikt worden voor de bekleding van het nieuwe gebouw. Daarnaast biedt een inventaris van de binnenmaterialen ook potentieel voor het hergebruik van een groot deel van het niet-verwijderbare meubilair, zoals deuren of zelfs toiletten.

Bij het **MULTI-programma** blijft 89% van de materialen ter plaatse behouden in de herinrichting en renovatie van het gebouw. Bovendien is ongeveer 2% van de materialen die hergebruikt worden in het project afkomstig van 'urban mining': meestal komen ze van andere locaties of werven.

Het voorstel van het **Tati Barbès-project**, dat als onderdeel van de wedstrijd 'Réinventer Paris' werd aanvaard, behoudt de identiteit van het gebouw omdat het uitgaat van de kleinst mogelijke afbraak van het gebouw: zo wordt 65% van de vloeren en 84% van de bestaande façades bewaard, net als het volledige Haussmann-gebouw.

De site van **Îlot Saint-Roch te Nijvel** (een residentieel project van 31.500 m² in aanbouw in België) is emblematisch voor de ambitie om de ter plaatse beschikbare materialen maximaal te gebruiken. Het industriële gebouw bevindt zich op een perceel dat in het verleden volledig is dichtgegooid. Bij de uitgravingen kwamen er dus talrijke blokken beton en metselwerk tevoorschijn. Omdat er voor de ontwikkeling van Îlot Saint Roch bestaande pakhuizen afgebroken moesten worden, konden we gerecycleerd grind samenstellen om het vervolgens te gebruiken voor de bouw van onderfunderingen voor toekomstige wegen en gebouwen.

Ook te **Bussy-Saint-Georges** (een 7.300 m² grote woonsite in aanbouw in Frankrijk) werden afbraakmaterialen gebruikt om (met gemalen beton) werfwegen aan te leggen.



C. VOOR HET MILIEU

3. Biodiversiteit

Engagementen

De activiteiten van Immobel dragen bij tot betere leefomstandigheden voor dieren- en plantensoorten in stedelijke omgevingen. Zo wordt de nabijheid tot de natuur en tot alle levende wezens een essentiële component van de menselijke levenskwaliteit.

Immobel zal biodiversiteit in al zijn activiteiten verder ontwikkelen en integreren door ze als een drijvende kracht te gebruiken gedurende de volledige levenscyclus van een gebouw of ontwikkeling. Omdat de **biodiversiteitscrisis en de klimaatcrisis zo sterk met elkaar verbonden zijn, is het onze overtuiging dat ze samen benaderd moeten worden**. Dankzij deze benadering, en door de doelstellingen rond biodiversiteitsverbetering en CO₂-vermindering/-opvang te combineren, wordt Immobel een actieve en positieve partner om onze steden en gemeenschappen veerkrachtiger en klimaatbestendig te maken.

Als uitbreiding op de Biotoop Oppervlaktefactor (dat enkel op de oppervlakte focust) zal Immobel een meetmethode ontwikkelen door parameters inzake kwaliteit en diversiteit van de habitats te integreren. Het instrument zal op de biodiversiteitswaarde (natuurlijke habitats/ecosystemen), op de milieuwaaarde (matiging hitte-eiland, CO₂-opslag, luchtfiltering, waterfiltering ...) en op de gebruikerservaring focussen.

Met betrekking tot onze algemene ambitie om het bebouwen van rurale of natuurlijke oppervlakken te beperken, zullen we een roadmap "net-zero ontharding" ontwikkelen.

Belangrijke projecten en voorbeelden

Het **Oxy-project** (62.100 m² gemengde ontwikkeling, vergunning hangende in Brussel) is een mooi voorbeeld van hoe Immobel de **biodiversiteit in een dichte, stedelijke omgeving wil vergroten**. De hoofdtuin zal zich uitstrekken over alle openbare terrassen van bovenaan de toegangstrap tot het einde van het terras met zicht op de opera. Tot op de 4de verdieping wordt er in totaal 2.256 m² aangeplant, verdeeld over 920 m² aan intensieve en 1.336 m² aan extensieve oppervlakte.

In 2021 ontving Immobel een 'omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden' voor een splinternieuw groen district te **Tielt** in België (een woonproject van 30.000 m² met 106 huizen en 88 appartementen). Het project is een voorbeeld van hoe Immobel zijn toekomstige voorstedelijke woonprojecten op het gebied van biodiversiteit zal ontwikkelen. De projectsite in Tielt werd ontworpen om binnen een ecologisch netwerk te passen. Het groene raamwerk dat in de projecten aangebracht werd, plaatst de gebouwen tussen twee locaties van ecologisch belang. Het project voorziet een park van meer dan 49.000 m² groot, dat uit extensief grasland (> 33.000 m²) en intensief grasland (> 16.000 m²) bestaat.



C. VOOR HET MILIEU

4. Waterbeheer

Engagementen

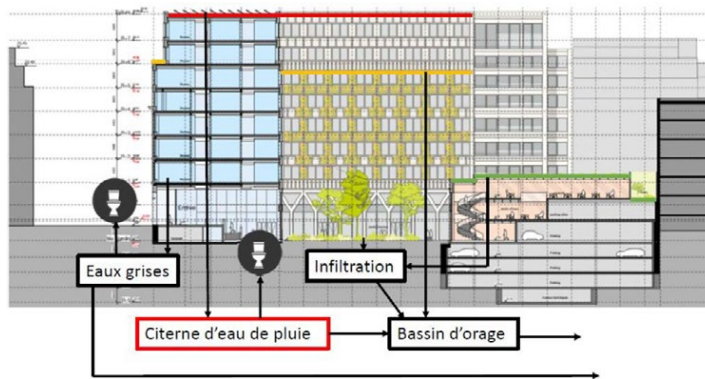
De activiteiten van Immobel, die op de natuurlijke watercyclus gebaseerd zijn, zetten aan tot een sober gebruik van waterhulpbronnen. Immobel wil het circulaire gebruik van water in harmonie met de natuurlijke omgeving maximaliseren.

Belangrijke projecten en voorbeelden

ISALA

In het **Isala**-project werden verschillende maatregelen geïmplementeerd om de (drink)watervraag van het gebouw te beperken. Ten eerste zorgen de verschillende uitrustingen van het gebouw voor een drastische daling van het waterverbruik. Ten tweede wordt er een onderscheid gemaakt tussen uitrustingen die drinkwater nodig heeft en andere uitrustingen waarvoor dat niet nodig is. Zo wordt het gebruik van regenwater en grijs water gemaximaliseerd, waardoor het drinkwaterverbruik aanzienlijk beperkt kan worden.

Regenwater dat op het hoogste dak van het gebouw valt, wordt verzameld in een 170 m³ grote regenwatertank in de kelder van het gebouw. Voor het grijs water wordt het water van douches en wastafels in een aparte tank verzameld en vervolgens hergebruikt voor toiletten.



MONTÉVRAIN

Immobel integreert in het ontwerp van zijn gebouwen waterafvoeren die ontworpen zijn om het verbruik van deze hulpbron te verkleinen. In het Montévrain-project vermindert de installatie van speciale kranen het waterverbruik van de woningen. Bovendien heeft elke woning een regenwatertank van 350 liter waarmee bewoners hun planten of groentetuinen kunnen besproeien.

EEN NETWERK VAN WADI'S EN AANGELEGDE BASSINS.

Een netwerk van wadi's en bassins, die aangelegd zijn met het oog op ecologie en de versterking van biodiversiteit, worden een onderscheidend element in het ontwerp van onze voorstedelijk woonprojecten.

De **Tielt- en Mamer-sites** zijn speciaal ontworpen om het beheer van regenwater te bevorderen, in het bijzonder met wadi's die bij zware regenval en vooral tijdens onweersbuien wateropvangbassins worden. Deze bassins kennen een dubbel gebruik: ten eerste temporiseren ze de regenwaterstroom naar de stedelijke rioleringsnetwerken, die vaak onder druk komen te staan, en ten tweede staan ze ook in voor de watervoorziening van de omringende biodiversiteit, omdat deze bassins zich in openlucht bevinden.



D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

De projecten die we ontwikkelen zijn van zulke hoge kwaliteit dankzij de professionele en menselijke kwaliteiten van onze werknemers. Daarom verbinden wij ons ertoe om voor alle Immobel-werknemers een gezonde werkplek te creëren, een omgeving waarin de interesses en creativiteit van iedereen gestimuleerd worden, die opleidingskansen biedt en die bewustmaakt over de belangrijkste kwesties die de ontwikkelingen binnen onze sector bepalen: de evolutie inzake de vraag en behoeften van onze klanten, en ook de milieugerelateerde noodzaak.



D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

1. Cultuur van duurzaamheid

De visie van Immobel

De werknemers van Immobel delen de ambitie van de Groep om stedelijke projecten met een positieve impact te creëren. De Groep schenkt bijzondere aandacht aan opleiding en aan het ontplooiën van vaardigheden.

Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

'AU PAIR TRAINING' BELGIË

Via de 'Au pair training' binnen de technische teams en ontwikkelingsteams, krijgt een groep collega's de kans om informatie uit te wisselen en vooruitgang te boeken. De training maakt het mogelijk om de integratie van nieuwkomers te ondersteunen, maar ook om de voornaamste beroepsgerelateerde ontwikkelingen op het gebied van programmering, ontwikkeling en duurzaamheid te delen.

LEARN AT LUNCH BELGIË

Er wordt de teams een lunch aangeboden waarbij ze in een gemeedelijke omgeving hun kennis over een in de sector actueel onderwerp kunnen bijspijkeren. Immobel heeft het met zijn werknemers over een actueel onderwerp en de concrete implicaties ervan op de bedrijfsprojecten. Een prima kans voor training, verbetering en toe-eigening van de voornaamste projecten van de Groep.

TESTEN VAN DE KWALITEIT FRANKRIJK

Voorafgaand aan de oplevering van de woonfaciliteiten organiseert Immobel Frankrijk een sessie om de kwaliteit van het project en de faciliteiten te testen. Eerst wordt aan alle werknemers gevraagd zich als vrijwilliger te melden, vervolgens worden tien van hen geselecteerd om ter plaatse op de site de productkwaliteit te controleren. Dit vergroot de tevredenheid van de klant, maar het is tegelijk een teambuildingsoefening en een leerrijke ervaring voor sommige werknemers die doorgaans geen veldactiviteiten bijwonen.



D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

2. Diversiteit en inclusie

De visie van Immobel

Immobel versterkt zijn engagement tegen elke vorm van discriminatie tegen werknemers, sollicitanten of partners en bouwt diversiteit in binnen zijn teams en management.

Engagementen en doelstellingen

- De professionele integratie van jongeren en mensen met een beperking ondersteunen
- Gelijke m/v-vertegenwoordiging bereiken in directiecomités op nationaal niveau en op Groepsniveau.
- Genderongelijkheid bestrijden

Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

IMMOBELLES LUXEMBURG

Een interne bewustmakingscampagne over genderongelijkheid in Luxemburg, via gedeelde verhalen van ervaringen van vrouwelijke professionals bij Immobel.



D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

3. Een gezonde werkplek

De visie van Immobel

Immobel bouwt aan een organisatie die de ontwikkeling en gezondheid van mensen en van de groep bevordert. Deze aandacht voor gezondheid, veiligheid en kwalitatieve werkomstandigheden is er doorheen de hele waardeketen.

Engagementen en doelstellingen

- Een jaarlijkse interne enquête organiseren

Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

BEDRIJFSSPORTEN

Een partnerschap met een sporthal (Luxemburg) om sporten te bevorderen en het ImmoRUN-initiatief bieden mogelijkheden voor teambuilding maar ook voor het aanmoedigen van een gezonde levensstijl.

ONDERSTEUNING VOOR WERKNEMERS BELGIË

Aan werknemers ouder dan 45 jaar worden extra medische onderzoeken en pensioensvoorbereidende workshops aangeboden.

GEMOEDELIJKE MOMENTEN OM DIALOOG TE BEVORDEREN

Er worden regelmatig ontbijten en afterworks georganiseerd, zowel in de faciliteiten van Immobel als erbuiten.





D. BETROKKENHEID VAN WERKNEMERS EN PARTNERS

4. Ecosysteem

De visie van Immobel

Met de steun van partners, plaatselijke overheden, architecten, bedrijven, verenigingen enz. implementeert Immobel ambitieuze engagementen. Immobel deelt zijn ervaring ook via projectbezoeken, publicaties en interventies binnen beroepsorganen of stakeholders.

Engagementen en doelstellingen

- Een comité van stakeholders oprichten
- Een verantwoorde aankoopprocedure bestendigen
- Een charter voor duurzame werven opstellen
- Werkgroepen over prioriteitskwesties (openbare ruimten, stedelijke gezondheid) bij partners bevorderen
- Hackathons organiseren in partnerschap met instellingen voor hoger onderwijs
- Toetreden tot en deelnemen aan de activiteiten van thematische werkgroepen (Business4Biodiversity, Sustainable Building Plan enz.)

Belangrijke voorbeelden en voornaamste werklocaties

Immobel is zowel op nationale als op internationale schaal een stakeholder in verschillende thematische werkgroepen.



PROPTechLAB

De Belgische community van innovators in de vastgoedwaardeketen die vernieuwing in de bouw- en vastgoedsector wil bevorderen en die de digitale transformatie naar een duurzame toekomst wil faciliteren. BVS



UPSI-BVS

De Beroepsvereniging van de Vastgoedsector vertegenwoordigt de belangrijkste projectontwikkelaars, projectontwikkelaars en vastgoedinvesteerders in België bij de federale en regionale autoriteiten. Ze werkt samen met de overheden en adviseert hen. Immobel is ook partner van YUB - Young UPSI BVS, het Belgische netwerk van jonge vastgoedtalenten (25-35 jaar oud).



MADASTER

MADASTER

HET KADASTER VOOR MATERIALEN

Immobel is een partner van de startup Madaster, die een inventaris maakt van het bestaande bouwvergoed op het Brusselse grondgebied. Dit online platform registreert gebouwen en de materialen en producten die ze bevatten. Elk gebouw wordt zo een onderdeel van een databank van grondstoffen. De kennis over het erfgoed vergroten is een cruciale stap in het verkleinen van de materiaalvoetafdruk bij bouwactiviteiten.



ULI Urban Land Institute

ULI

URBAN LAND INSTITUTE

ULI is het oudste en grootste interdisciplinaire netwerk ter wereld van experts in vastgoed en landgebruik. Het Europese voorzitterschap van het netwerk wordt waargenomen door Marnix Galle, CEO van de Immobel-groep. Verschillende werknemers zijn leden van het Young ULI-netwerk voor jonge talenten.



UP4NORTH

Immobel is lid van de vereniging die pleit voor de ontwikkeling van de Brusselse Noordwijk. Dit project wil een hernieuwde diversiteit creëren door grote bedrijven en startups, maar ook culturele groepen en verenigingen, bewoners en bezoekers, lokale, nationale en internationale actoren samen te brengen.



VZW BIESTEBROECK

Immobel is lid van de vereniging die de toekomstige Biestebroeckwijk wil vormgeven in samenspraak met alle betrokken stakeholders



FONDS EUROPESE WIJK

Immobel is lid van het directiecomité van het Fonds Europese Wijk, dat alle private en publieke belangen samenbrengt om de Europese wijk van Brussel harmonieus te ontwikkelen. Via raadpleging en coördinatie wordt ervoor gezorgd dat het algemeen belang verdedigd wordt.



STAD PARIJS

HANDVEST VOOR TIJDELIJKE BEZETTING

Immobel is medeondertekenaar van het handvest voor tijdelijke bezetting, dat door de stad Parijs gelanceerd werd om het gebruik van tijdelijke invullingen in het kader van stads- en vastgoedontwikkeling te promoten bij de vastgoedsector.

Beheer- VERSLAG



BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van Immobel tijdens het boekjaar 2021. Immobel publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2021.

Immobel heeft sterke resultaten neergezet met een substantiële omzetgroei. De nettowinst groepsaandeel steeg tot 92,2 miljoen EUR tegenover 33,3 miljoen EUR in 2020. Het rendement op het eigen vermogen bedroeg 19%, ruim boven Immobels doelstelling van 15%. De EBITDA is verdubbeld van 52,8 miljoen EUR tot 103,8 miljoen EUR.

De acquisitie van verschillende zeer kwalitatieve projecten ondersteunde de groei van de onderliggende portefeuille van 5,1 miljard EUR in 2020 tot 5,5 miljard EUR eind 2021 en voorzorg de onderneming van een indrukwekkende pijplijn van toekomstige projecten.

Naar aanleiding van deze sterke prestaties verbindt Immobel zich tot een verhoging van het dividend met 10% in lijn met het dividendbeleid, waardoor het voor 2021 op 3,05 euro bruto per aandeel komt te staan.

FINANCIËLE HOOGTEPUNTEN

- De nettowinst groepsaandeel is bijna verdrievoudigd van 33,3 miljoen EUR in 2020 tot 92,2 miljoen EUR in 2021. De EBITDA is meer dan verdubbeld tot 103,8 miljoen EUR (2020: 52,8 miljoen EUR).
- De bestendige activiteit op de kantorenmarkt werd ondersteund door de aanhoudende trend van 'downsizing' en 'upgrading', met een duidelijke focus op duurzaamheid. De residentiële verkoop werd ondersteund door sterke markten onder impuls van stijgende prijzen en een structureel onevenwicht tussen vraag en aanbod.
- De verkregen vergunningen vertegenwoordigen een verkoopwaarde van 892 miljoen EUR in 2021 tegenover 506 miljoen EUR in 2020. Dat bedrag omvat de definitieve vergunningen met een verkoopwaarde van 580 miljoen EUR, tegenover 315 miljoen EUR in 2020.
- De toekomstige groeipositie werd versterkt met nieuwe strategische acquisities in België, Frankrijk en Luxemburg, goed voor 560 miljoen EUR in verkoopwaarde. Dat brengt de totale bruto-

BUSINESS MIJLPALEN

- In Brussel hebben Immobel en Whitewood het kantoorontwikkelingsproject MULTI (45.800 m²) volledig verhuurd, met een gewogen gemiddelde verhuurtermijn van ongeveer 12 jaar.
- In Frankrijk ging Immobel een partnerschap aan met de gerenommeerde institutionele investeerders Goldman Sachs Asset Management en Pictet Alternative Advisors voor strategische acquisities in Parijs.
- In Brussel duidde Proximus Immobel aan als voorkeurskandidaat om een akkoord te bereiken over de verkoop, gedeeltelijke terugverhuur en herontwikkeling van de hoofdzetel van Proximus.
- In Spanje boekte Immobel flinke vooruitgang met de nodige stedenbouwkundige procedures voor de bouw van het Four Seasons Marbella Resort.
- In Luxemburg tekende Immobel een overeenkomst voor de aankoop van de hoofdzetel van TotalEnergies op de Route d'Esch.
- In het Verenigd Koninkrijk werd de basis gelegd voor de lancering van Immobel Capital Partners, wat de

ontwikkelingswaarde (GDV – Gross Development Value) van de portefeuille op 5,5 miljard EUR.

- De groeistrategie is geruggesteund door de sterke balans met een kasmiddelenpositie van 273 miljoen EUR en de schuldratio van 52,9% op het einde van het jaar.
- Een dividendverhoging voor het vijfde jaar op rij in lijn met het dividendbeleid, dit jaar met 10%, resulterend in een dividend van 3,05 EUR bruto per aandeel.

Europese investment management activiteit aanzienlijk zal versterken.

- Immobel definieerde zijn globale duurzaamheidsstrategie op basis van 13 onderwerpen gerelateerd aan de doelstellingen voor duurzame ontwikkeling van de Verenigde Naties.

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

A. Activiteiten van Immobel

A) Financiële resultaten

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2021 (in € miljoen):

Resultaat	31/12/2021	31/12/2020	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	392,8	375,4	5%
EBITDA	103,8	52,8	97%
Nettowinst groepsaandeel	92,2	33,3	177%
Nettowinst per aandeel (€ /aandeel)	9,25	3,58	158%
Rendement op eigen vermogen	18,7%	7,80%	140%

Balans	31/12/2021	31/12/2020	Vershil
Inventaris	1.261,9	1.140,80	11%
Eigen vermogen	571,6	491,9	16%
Netto financiële schuld	593,3	603,9	-2%
Gross Development Value (in miljard €)	5,5	5,1	8%

In 2021 steeg de nettowinst van Immobel met 177% tot 92,2 miljoen EUR. Met 19% ligt het rendement op het eigen vermogen (ROE) ruim boven Immobels doelstelling van 15%. De EBITDA steeg met 97% tot 103,8 miljoen EUR. De bruto-ontwikkelingswaarde (GDV) van de portefeuille van de onderneming steeg met 8% van 5,1 miljard EUR in 2020 naar 5,5 miljard EUR in 2021, terwijl de onderliggende inventaris met 11% groeide tot 1,3 miljard EUR dankzij de nieuwe aankopen in 2021. De nettoschuld bleef stabiel aangezien de bijkomende schuld voor nieuwe acquisities werd gecompenseerd door de gegenereerde transactionele cashflow in 2021. Dat resulteerde in een betere algemene schuldratio van 52,9% (vergeleken met 57% eind 2020).

Sterke take-up op de residentiële en commerciële markten

De residentiële verkopen werden ondersteund door sterke markten die waren gekenmerkt door het structurele onevenwicht tussen vraag en aanbod, wat resulteerde in stijgende prijzen voor residentiële projecten. De verkoop werd vooral aangedreven door O'Sea en ImmoHome (België), Eden (Duitsland) en Fort d'Aubervilliers (îlot A), Bucolia en Montévrain in Frankrijk. De impact van de pandemie op hoe en waar mensen willen wonen, heeft zich verder vertaald in een grote vraag naar tweede en voorstedelijke woningen.

2021 werd ook gekenmerkt door aanzienlijke huur- en investeringsactiviteiten in onze kantoortak. De verkoop van het BREEAM Outstanding en CO2-neutrale gebouw 'Commerce 46' aan Allianz en het BREEAM Excellent en Smart 'Möbius II'-gebouw aan de Belgische Staat (eerder dan gepland) hebben substantieel bijgedragen aan een sterke nettowinst. Er werd een huurovereenkomst voor 12 jaar ondertekend met TotalEnergies en een huurovereenkomst voor 9 jaar met een vooraanstaande Amerikaanse financiële instelling voor hun nieuwe Belgische hoofdkantoor in het MULTI-gebouw dat overigens het eerste CO2-neutrale kantoorgebouw in Brussel is. Deze transacties illustreren duidelijk hoe investeerders en huurders de kantorenmarkt na de pandemie zien. We zien alsmaar meer bewijzen van een trend naar 'downsizing en upgradering' en een groeiende focus op duurzaamheid, welzijn en flexibiliteit in werkpatronen – allemaal gebieden waar ImmoHome een sterke staat van dienst heeft.

Verbeterd tempo van de vergunningsactiviteit

De vergunningsactiviteit in 2021 was beter dan in 2020, hoewel de onderneming toch nog te maken kreeg met vertragingen voor sommige van haar residentiële projecten. De vergunningen die ImmoHome in de loop van het jaar verkreeg bedroegen een verkoopwaarde van 892 miljoen EUR tegenover 506 miljoen EUR in 2020. De definitieve vergunningen die in 2021 werden verkregen hebben een totale verkoopwaarde van 580 miljoen EUR vergeleken met EUR 315 miljoen in 2020.

In België verkreeg ImmoHome een vergunning voor het residentiële project Îlot Saint-Roch met een verkoopwaarde van 103 miljoen EUR. ImmoHome verkreeg samen met Dumobil de stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkeling van 200 eenheden in Tiel met een verkoopwaarde van 65 miljoen EUR. In Éghezée bij Namen gaat ImmoHome een nieuwe, duurzame woonwijk ontwikkelen met 168 wooneenheden (118 huizen en 50 appartementen) met een verkoopwaarde van 57 miljoen EUR.

In Frankrijk werden ook vergunningen verkregen voor onder meer het kantoorproject Montrouge in Parijs met een oppervlakte van 8.700 m², het woonproject Montévrain met een verkoopwaarde van 19 miljoen EUR en het woonproject Bucolia met een verkoopwaarde van 54 miljoen EUR.

De bruto-ontwikkelingswaarde (GDV) van 5,5 miljard EUR voorziet vruchtbare bodem voor Immobels verdere groei

ImmoHome heeft zijn bruto-ontwikkelingswaarde met meer dan 8% doen stijgen tot 5,5 miljard EUR door activa te verwerven met een verkoopwaarde van 560 miljoen EUR, wat zal zorgen voor een sterke pipeline van toekomstige opportuniteiten.

In Parijs heeft ImmoHome samengewerkt met twee gerenommeerde institutionele investeerders: samen met Goldman Sachs Asset Management verwierf ImmoHome een hoogwaardig gemengd commercieel en kantoorgebouw in het centrum van Parijs, en samen met Pictet Alternative Advisors een kantoorgebouw in de Parijse Operawijk dat een belangrijke opportuniteit voor herontwikkeling biedt op een van de meest gegeerde locaties van Parijs. Daarnaast kreeg ImmoHome de opdracht voor de verbouwing van het iconische Tati Barbès-gebouw tot woningen, winkels en kantoren.

Vastgoed herbestemmen of duurzaam gemengd gebruik toepassen in projecten is Immobels antwoord op de belangrijkste uitdagingen van grote Europese steden, waarbij niet alleen het woningtekort maar ook de milieu-uitdagingen worden aangepakt.

In het kader van de investment management activiteiten verwierf de vastgoedontwikkelaar het Scorpio-gebouw in de wijk Cloche d'Or in Luxemburg. Er is ook een overeenkomst ondertekend met TotalEnergies over de aankoop van diens hoofdkantoor, gelegen op Route d'Esch 310-312 in Luxemburg.

In België verwierf ImmoHome het hoofdkantoor van Sabam en dat van TotalEnergies in de Europese wijk in Brussel.

Dankzij de solide financiële resultaten van het boekjaar 2021 kan ImmoHome zijn businessplan voortzetten. Naar aanleiding van deze sterke prestaties verbindt ImmoHome zich tot een verhoging van het dividend met 10% in lijn met het dividendbeleid, waardoor het voor 2021 op 3,05 EUR bruto per aandeel komt te staan. Mogelijke vergunningsvertragingen zullen naar verwachting worden afgezwakt in 2022 door onze robuuste kantooractiviteit en de aanhoudend sterke vraag op de residentiële markt.

Aangezien ImmoHome slechts in beperkte mate is blootgesteld aan de Oost-Europese markt (met maar twee projecten in Polen), verwacht ze niet dat de oorlog in Oekraïne een directe impact zal hebben op haar activiteiten. Het management blijft echter waakzaam voor mogelijke indirecte gevolgen, zoals stijgende rentevoeten, inflatie en bouwkosten.

Sterke balans

Immobel heeft een sterke balans met 273 miljoen EUR in kasmiddelen en een schuldratio van 52,9%. In 2021 gaf Immobel 125 miljoen EUR uit aan groene obligaties, wat de ESG-strategie van de onderneming versterkt en aantoont dat de investeerders belang hechten aan klimaat- en milieukwesties, en dat zij ook vertrouwen in Immobel en het onderliggend businessplan. Immobels strategie blijft gericht op de ontwikkeling van projecten met hoge duurzaamheidsdoelstellingen die de Europese steden van morgen helpen creëren.

B. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	273,31	162,83
Groothertogdom-Luxemburg	119,49	102,87
Frankrijk	87,53	67,11
Polen	1,83	2,06
Duitsland	44,64	44,6
Totaal	526,8	379,47

GECONSOLIDEERD VOORRAAD PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	528,51	292,87
Groothertogdom-Luxemburg	144,49	143,8
Frankrijk	180,25	167,19
Polen	70,44	34,74
Duitsland	59,03	59,03
Spanje	35,26	0,99
Totaal	1017,98	698,62

B) Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WINST EN VERLIEZEN EN VAN ANDEREN ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN €)

	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		392.815	375.390
Omzet	2	379.509	364.479
Overige bedrijfsopbrengsten	3	13.306	10.911
BEDRIJFSKOSTEN		-338.312	-333.526
Kostprijs van de omzet	4	-311.066	-300.766
Kosten voor commercialisatie	5	-439	-1.702
Administratiekosten	6	-26.807	-31.057
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		25	133
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen	7	25	133
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		44.531	7.994
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	8	44.531	7.994
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES, NA AFTREK VAN BELASTING		99.058	49.991
Renteopbrengsten		4.983	5.773
Rentelasten		-6.605	-11.859
Overige financiële opbrengsten		81	1.440
Overige financiële kosten		-3.552	-2.648
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	9	-5.094	-7.295
WINSTEN VOOR BELASTINGEN		93.964	42.696
Belastingen	10	-1.619	-8.650
WINSTEN VAN DE PERIODE		92.345	34.047
Aandeel van de minderheidsbelangen		195	774
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		92.150	33.272
WINSTEN VAN DE PERIODE		92.345	34.047
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		-820	2.282
Omrekeningsverschillen		-904	2.282
Effectief deel van veranderingen in reële waarde		84	
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	57	201
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	57	201
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-763	2.483
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		91.582	36.530
Aandeel van de minderheidsbelangen		112	964
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		91.470	35.566
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	9,25	3,58
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	9,18	3,82
WINST PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	9,25	3,58
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	9,18	3,82

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN €)

ACTIVA	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
VASTE ACTIVA		506.259	448.370
Immateriële vaste activa	12	246	582
Goodwill	13	43.789	43.789
Materiële vaste activa	14	2.793	1.388
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3.772	4.390
Vastgoedbeleggingen	16	173.999	197.149
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	156.532	106.195
Overige financiële vaste activa	18	1.015	175
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		101.670	76.644
Uitgestelde belastingvorderingen	19	21.292	16.369
Overige vaste activa	20	1.151	1.689
VLOTTENDE ACTIVA		1.178.890	982.768
Voorraden	21	698.623	683.121
Handelsvorderingen	22	38.116	33.168
Contractactiva	23	117.953	57.251
Fiscale vorderingen		1.369	3.450
Overige vlottende activa	24	36.240	37.269
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13.163	20.399
Overige financiële vlottende activa		49	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	273.377	148.059
TOTAAL ACTIVA		1.685.149	1.431.137

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2021	31/12/2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	582.919	494.490
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		571.567	491.922
Kapitaal		97.257	97.256
Ingehouden winsten		472.629	392.143
Reserves		1.681	2.524
MINDERHEIDSBELANGEN		11.352	2.568
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		535.104	609.602
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	996	603
Uitgestelde belastingschulden	19	26.352	37.301
Financiële schulden	25	507.596	571.139
Afgeleide financiële instrumenten	25	160	560
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		567.126	327.045
Voorzieningen	28	2.328	2.114
Financiële schulden	25	359.094	180.810
Handelsschulden	29	83.546	60.927
Contract verplichtingen	30	21.969	3.896
Fiscale schulden		13.770	7.110
Overige kortlopende verplichtingen	31	86.419	72.188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.685.149	1.431.137

C) Maatschappelijke rekeningen van Immobel nv

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt EUR 6,1 miljoen voor het afgesloten boekjaar.

Het financieel resultaat komt op EUR 20.1 miljoen, bestaande uit rente kosten op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) gecompenseerd door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen, voornamelijk gegenereerd door stijgende dividenden en de verkoop van eigen aandelen.

Het maatschappelijk boekjaar van Immobel wordt afgesloten met een nettowinst van EUR 25,8 miljoen.

Balans

Het balanstotaal bedraagt EUR 1.045 miljoen en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (EUR 829 miljoen), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van Immobel NV (EUR 43,8 miljoen), eigen aandelen (EUR 1,2 miljoen) en geldmiddelen en kasequivalenten (EUR 162,9 miljoen).

Op 31 december 2021 belooft het eigen vermogen EUR 317 miljoen. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden (EUR 375 miljoen) en kortetermijnschulden (EUR 349 miljoen).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van EUR 143,9 miljoen.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2021, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 21 april 2022 voor om een bruto dividend van 3,05 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2021, 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 katoenmarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

De strategie in vastgoedontwikkeling van Immobel kan ongeschikt blijken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobel denkt dat haar prestaties, haar succes en haar vermogen om haar strategische doelstellingen te halen, afhankelijk zijn van het feit dat ze haar kaderleden en de leden van haar directieteam die ervaren zijn in de specifieke markten en

activiteiten van Immobel, kan houden. Immobel zou het moeilijk kunnen hebben om de gepaste medewerkers aan te werven, zowel om haar activiteiten uit te breiden als ter vervanging van zij die willen vertrekken. Zo kan de aanwerving van de geschikte medewerkers tot hoge kosten leiden, zowel qua loon als qua beloningsprogramma's.

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

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

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

In het normale verloop van de activiteiten van Immobel zijn gerechtelijke procedures, 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 garantiëklachten 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 2020, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde Immobel een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

Immobel staat bloot aan een wisselkoersrisico dat een materiële impact kan hebben op haar resultaten en op haar financiële positie.

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

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

Immobel staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

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

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

Immobel staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

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

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

II. Belangrijke gebeurtenissen die zich voordeden na de afsluiting van het boekjaar (art. 3:6 §1, 2° en art. 3:32, 2° ww)

Er hebben zich na de balansdatum geen gebeurtenissen voorgedaan die een belangrijke invloed hebben gehad op de rekeningen van de vennootschap.

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

Belangrijke inschattingen & ramingen

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

Continuïteitsbeginsel

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

Om deze marktomstandigheden af te schrijven, beschikt het bedrijf eind december 2021 over een cash van 273 miljoen euro, beschikbare bedrijfskredietlijnen van 15 miljoen euro en een aanzienlijke speelruimte voor zijn belangrijkste restrictieve convenanten.

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

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

Immobel heeft in 2021 geïnvesteerd in kennis rond duurzaamheid. Duurzame ontwikkeling, verbonden met de ESG doelstellingen, is een cruciaal element in de ontwikkelingsstrategie van Immobel. Er werden daarom investeringen gedaan in kennis rond CO2-neutraliteit en meer specifiek rond geothermie. Geothermie wordt nu op meerdere projecten gebruikt. In 2022 zal er verder worden geïnvesteerd in duurzaamheid, in alle aspecten van Immobels ESG strategie.

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

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

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

Met uitzondering van Michèle SIOEN, voldoen alle Leden van het audit- & risicocomité (op dit ogenblik samengesteld uit Pierre NOTHOMB¹, Patrick ALBRAND², Wolfgang de LIMBURG STIRUM³ en Michèle SIOEN⁴) aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 7:87 WVV en in bepaling 3.5 van de Code 2020, en zetelen in de raad van bestuur en het audit & risicocomité van Immobel als onafhankelijke bestuurders. Ze zijn houder van een universitair diploma, bekleden functies als bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

VII. Aanvullende informatie

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

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

Verder bevestigt de raad van bestuur dat tijdens het afgelopen boekjaar

- niet werd besloten om het kapitaal van Immobel te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 7:203 WVV); en
- de hiernavolgende verkopen van eigen aandelen (hetzij 2,6% van het geplaatst kapitaal) hebben plaatsgevonden (art. 7:220 §2 WVV):

¹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van PIERRE NOTHOMB SRL.

² in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van Skoanez SAS.

³ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van LSIM SA.

⁴ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van M.J.S. CONSULTING BV.

aantal aandelen	waarde/ aandeel	bruto opbrengst	identiteit verkrijger
800.000 aandelen	65,00 EUR	52.000.000 EUR	Private plaatsing ⁵
10.766 aandelen	65,00 EUR	699.790 EUR	senior management
100.000 aandelen	64,40 EUR	6.440.000 EUR	ALYCHLO NV ⁶

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

De Raad van Bestuur deelt mee dat gedurende het voorbije boekjaar de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:96 en 7:97 WVV niet diende te worden toegepast.

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

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

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

X. Openbaar overnamebod

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

- 1° het kapitaal bedraagt 97.356.533,86 EUR, vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de statuten).
- 2° de raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 EUR (art. 11 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is in geval van een openbaar overnamebod door artikel 7:202 WVV; daarenboven is de raad van bestuur bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 12 van de Statuten);
- 3° met betrekking tot de benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur, bepalen de statuten dat de raad van bestuur bestaat uit minstens 4 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.

⁵ met deelname van o.m. Marnix GALLE via de vennootschap A³ CAPITAL NV.

⁶ vennootschap van Marc COUCKE.

XI. Bestuur & controle van de Vennootschap – Uitvoerend Comité

A. Raad van Bestuur

Er zal u worden voorgesteld tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 21 april aanstaande om zich uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschap A³ MANAGEMENT BV en A.V.O. – MANAGEMENT BV, voor een periode van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in 2026.

Karin KOKS – Van der SLUIJS heeft ontslag genomen als Lid van de Raad van Bestuur en het Audit & Risico Comité van Immobel in het laatste kwartaal van 2021. Als vervanging, werd Patrick ALBRAND gecoöpteerd, met ingang vanaf 30 november 2021, door de Raad van Bestuur de dato 9 december 2021.

Er zal u worden voorgesteld tijdens de Gewone Algemene Vergadering van 21 april 2022 om het mandaat van Patrick Albrand, in zijn hoedanigheid van onafhankelijk Bestuurder in de zin van artikel 7:97, § 3 en 7:87, § 1 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, die verklaard heeft te voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria, te bevestigen.

B. Commissaris

Op de Gewone Algemene Vergadering van 15 april 2021, werd KPMG REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN BV, vertegenwoordigd door Filip DE BOCK, benoemd als Commissaris voor een periode van 3 jaar, welke een einde zal nemen na de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2024, middels een jaarlijkse vergoeding van EUR 105.000 (exclusief kosten en uitgaven, jaarlijks indexeerbaar).

C. Uitvoerend Comité

Filip Depaz, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Filip Depaz Consultancy BV (Chief Operating Officer – COO) heeft zijn missie voor de Vennootschap beëindigd op 30 april 2021 en Alexis Prevot, in zijn hoedanigheid als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AP2L BV (Chief Investment Officer – CIO) heeft zijn missie voor de Vennootschap beëindigd op 30 september 2021.

Op 31 december 2021 was het Uitvoerend Comité als volgt samengesteld:

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

* handelend voor een vennootschap.

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

Opgemaakt op de zitting van de raad van bestuur van 10 maart 2022.

PIERRE NOTHOMB BV
 vertegenwoordigd door Pierre othomb
 Bestuurder

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

CORPORATE GOVERNANCE

verklaring

 INFINITY SHOPPING

 INFINITY SHOPPING

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING

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

- 1 de Voorzitter (zoals gedefinieerd in sectie 2.2.4 van het Corporate Governance Charter, het “CG Charter”), die niet enkel deel uitmaakt van de Raad van Bestuur, maar ook van het Uitvoerend Management (in deze hoedanigheid wordt hij Uitvoerend Voorzitter genoemd, zoals gedefinieerd in sectie 4.1 van het CG Charter) voert ook de taken uit van CEO (zoals gedefinieerd in sectie 4.2 van het CG Charter). Hierdoor wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling in bepaling 3.12 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat Marnix Galle momenteel wordt beschouwd als de best geplaatste persoon om de functies van zowel Uitvoerend Voorzitter als CEO te vervullen, gezien de unieke positie van Marnix Galle binnen de Vennootschap (ook als voormalig CEO van ALLFIN vóór de fusie van de Vennootschap met ALLFIN, met inbegrip van zijn kennis, vaardigheden, ervaring en anciënniteit in de Vennootschap, en zijn langdurige betrokkenheid en relatie met de Vennootschap en de aandeelhouders/belanghebbenden van de Vennootschap. Daarom zullen in tussentijd verwijzingen naar de “Voorzitter” en de “CEO” worden geïnterpreteerd en opgevat als verwijzingen naar dezelfde persoon;
- 2 het Benoemingscomité (zoals gedefinieerd in sectie 3.5 van het CG Charter) wordt voorgezeten door de Marnix Galle die zowel als Voorzitter en als CEO van de Vennootschap optreedt (zie vorig punt). Hierdoor wijkt de Vennootschap af van de aanbeveling in bepaling 4.19 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat Marnix Galle een uitgebreid netwerk heeft en als het meest geschikt wordt beschouwd om het Benoemingscomité voor te zitten;
- 3 de niet-uitvoerende leden van de Raad van Bestuur worden niet gedeeltelijk vergoed in de vorm van aandelen van de Vennootschap. De Vennootschap wijkt dus af van bepaling 7.6 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat de belangen van de niet-uitvoerende bestuurders momenteel voldoende geacht worden te zijn gericht op de creatie van waarde op lange termijn voor de Vennootschap en dat de uitgifte van aandelen aan hen dus niet noodzakelijk wordt geacht. De Vennootschap is echter van plan deze bepaling in de toekomst te herzien om haar corporate governance in overeenstemming te brengen met de bepalingen van de Code;
- 4 er is nog geen minimumdrempel vastgesteld voor de aandelen die door de leden van het uitvoerend management moeten worden aangehouden. Daarom wijkt de Vennootschap af van bepaling 7.9 van de Code. Deze afwijking wordt verklaard door het feit dat de belangen van de leden van het uitvoerend management momenteel voldoende gericht worden geacht op het creëren van waarde voor de Vennootschap op lange termijn. Het vaststellen van een minimumdrempel voor het aandelenbezit van leden van het uitvoerend management wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De Raad van Bestuur op voorstel van het Remuneratiecomité heeft op 10 december 2020 beslist dat elke Bestuurder vóór de Algemene Vergadering van april 2022 aandelen Immobel zou dienen te kopen voor een minimumbedrag van EUR 20.000, zijnde de vaste jaarlijkse bezoldiging voor elk van hen, en de aandelen minstens 3 jaar na de aankoop en tot 1 jaar na het einde van het mandaat zou aanhouden.

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

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

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

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

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

I. Beslissingsorganen (per 31 december 2021)

A. De Raad van Bestuur

A) Samenstelling

Naam Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres	Bestuursmandaten in andere genoteerde vennootschappen
Marnix GALLE ² Uitvoerende Voorzitter / CEO	25/09/2014	GAV 2022	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Astrid DE LATHAUWER ³ (Onafhankelijk) Bestuurder	26/08/2015	GAV 2024	c/o zetel van de Vennootschap	Etablissements Fr. Colruyt – Etablissements Fr. Colruyt NV, genoteerd op Euronext Brussel
Wolfgang de LIMBURG STIRUM ⁴ (Onafhankelijk) Bestuurder	01/01/2019	GAV 2024	c/o Ergon Capital Advisors SA/ NV, Louizalaan 326, 1050 Brussel	Nihil
Pierre NOTHOMB ⁵ (Onafhankelijk) Bestuurder	25/09/2015	GAV 2023	c/o Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel	Nihil
Michèle SIOEN ⁶ Bestuurder	20/12/2018	GAV 2025	c/o Sioen Industries NV Fabriekstraat 23, 8850 Ardoole	Sioen Industries NV, D'leteren SA/ NV en Sofina NV, allen genoteerd op Euronext Brussel
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁷ (Onafhankelijk) Bestuurder	28/09/2016	GAV 2022	c/o PQ Belgium SA/NV Havenlaan 6C, 1000 Brussel	Financière de Tubize NV, genoteerd op Euronext Brussel
Patrick ALBRAND (Onafhankelijk) Bestuurder	30/11/2021 ⁸	GAV 2024	c/o zetel van de Vennootschap	Nihil

Op de vergadering van 9 December 2021 heeft de Raad van Bestuur akte genomen van het ontslag van Karin KOKS – van der SLUIJS, wegens een belangenconflict, als onafhankelijk bestuurder van de Vennootschap met ingang van 30 november 2021 en coöpteerde Patrick ALBRAND als onafhankelijk bestuurder van de Vennootschap met ingang van 30 november 2021.

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

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

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

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

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

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

⁸ Onder voorbehoud van bevestiging door de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 21 april 2022 – ter vervanging van Karin KOKS – van der SLUIJS

De “curriculum vitae” kunnen als volgt worden samengevat:

Marnix GALLE, 58 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 nam in 2014 een participatie van 29% in Immobel, beursgenoteerd op Euronext sinds 1863. Na de fusie tussen Allfin en Immobel in 2016 werd hij Uitvoerend Voorzitter van de nieuwe groep. Sedert 1 juli 2020 is hij voorzitter van Urban Land Institute (ULI) Europe.

Patrick ALBRAND, 66 jaar, behaalde een masterdiploma architectuur aan de Ecole des Beaux-Arts in 1980 en een masterdiploma in vastgoedontwikkeling aan de Columbia University in 1988. Hij vervoegde Hines in 1995 en droeg bij aan de oprichting en supervisie van het Franse dochterbedrijf. Hij werkte actief mee aan zowel de globale ontwikkeling als het investeringsmanagement van Hines France. Voor hij bij Hines aan de slag ging, was dhr. Albrand directeur ontwikkeling bij Bouygues Real Estate in Parijs (1989-1995), waar hij joint ventures tot stand bracht met externe ontwikkelaars en investeerders. Hij was een senior research associate van de Lawrence Berkeley Laboratory in Berkeley, California (1983-1987), en daarvoor werkte hij voor het ministerie van Binnenlandse Zaken in Marokko (1980-1982).

Astrid DE LATHAUWER, 58 jaar, is licentiaat Internationale Politiek en Diplomatieke Wetenschappen (KU Leuven), licentiaat Kunstgeschiedenis (RU Gent) en behaalde een Executive MBA aan Stanford, Californië. Ze heeft meer dan 30 jaar ervaring in Human Resources in België en in het buitenland voor bedrijven als Proximus, AT&T en Monsanto. Sinds 2014 is ze Executive Vice-President Human Resources, en lid van het directiecomité, bij Ontex. Naast haar mandaat als Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Remuneratiecomité bij Immobel, zetelt ze ook in de Raad van Bestuur van Colruyt, een Retail vennootschap genoteerd op de BEL20, als Onafhankelijk Bestuurder en Voorzitter van het Remuneratiecomité, sinds 2011.

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, 50 jaar, heeft een MBA van de Booth School of Business van de Universiteit van Chicago (VSA), een Bachelor in Management Engineering en een Master in Toegepaste Economische Wetenschappen en Management van de Louvain School of Management (België). De afgelopen twintig jaar heeft hij een solide ervaring opgebouwd in financiën en private equity in Europa en de Verenigde Staten, waarbij hij investeerde in een breed scala van sectoren, zoals gezondheidszorg, speciale chemicaliën, industriële nicheproducten, diensten, entertainment en media. Hij is Managing Partner van Ergon Capital, een private-equityfonds voor het middensegment van de markt, met een portefeuille van meer dan EUR 2,0 miljard, waar hij in 2005 in dienst trad. Daarvoor bracht hij het grootste deel van zijn carrière door in investment banking (fusies en overnames) bij Lehman Brothers in New York en Londen, waar hij mede-hoofd werd van het Europese team voor fusies en overnames in de gezondheidszorg. Hij is momenteel ook bestuurder van Haudecoeur, Telenco, Sausalitos, Opseo, SVT, Stationary Care Group, Dental Service Group en VPK Group.

Pierre NOTHOMB, 59 jaar, titularis van een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor meer dan 30 jaar geleden bij haar oprichting, en heeft verschillende mandaten als Bestuurder van vennootschappen of verenigingen o.m. ForSettlement (Fortis), Kimbal, Imperbel, Epsilon en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Hij is lid van het auditcomité van Imperbel en van het netwerk van psychiatrische zorgen van La Ramée - Fond'Roy. Alvorens Deminor te vervoegen in 1991, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers), en vervolgens als financieel consultant bij Petercam Securities. Hij is momenteel bestuurder van de Stichting ULB en van de vennootschap SA BuildUp. Bovendien is hij sinds 2022 gecertificeerd bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken.

Michèle SIOEN, 57 jaar, titularis van een Master in Economie en voltooid managementprogramma's bij o.m. Vlerick Management School. Zij is CEO van Sioen Industries, een Belgische groep gespecialiseerd in de productie van technisch textiel en professionele beschermkleding. Zij was van 2015 tot 2017 Voorzitter van het VBO en is nu Ere-Voorzitter. Naast haar dagelijkse betrokkenheid bij Sioen Industries is ze ook Bestuurder van verschillende beursgenoteerde Belgische bedrijven, waaronder D'leteren en Sofina, maar ook van verenigingen zoals Fedustria en Vlerick Business School. Ten slotte is ze nauw betrokken bij Kunst en Cultuur via haar voorzitterschap van KANAL en als lid van de Raad van Bestuur van de Muziekkapel Koningin Elisabeth.

Annick VAN OVERSTRAETEN, 56 jaar, titularis van een diploma in de Economische Wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een Master in Management (IAG-UCL - 1992). Zij begon haar carrière in 1987 bij Philips als projectleider binnen de HR-afdeling. In de periode 1991 tot 1999 was ze werkzaam in de detailhandel, met name in de textielsector (New-D, Mayerline). Vervolgens werkte ze als Commercieel & Marketing Directeur bij Confiserie Leonidas (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was zij Operationeel Directeur van Quick Restaurants Belux NV. Tussen 2010 en 2020 was ze Chief Executive Officer en Bestuurder van Lunch Garden Group. In 2020 werd ze CEO van Le Pain Quotidien. Zij zetelt eveneens als onafhankelijk Bestuurder van Financière de Tubize NV alsook van Euro Shoe Group NV.

B) Activiteitenverslag

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

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

In 2021 vergaderde de Raad acht keer.

B. De Comités van de Raad van Bestuur

A) Het Audit- & Risicocomité

Het Audit- & Risicocomité heeft minstens de volgende taken:

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

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

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

Samenstelling (per 31 december 2021):

Pierre NOTHOMB, Voorzitter,

Patrick ALBRAND⁹,

Wolfgang de LIMBURG STIRUM, en

Michèle SIOEN, Leden.

In 2021, vergaderde het Audit- & Risicocomité vier keer, op verzoek van haar Voorzitter.

⁹ Sedert 30 november 2021 in vervanging van Karin KOKS – van der SLUIJS.

B) Het Bezoldigingscomité

Het Bezoldigingscomité heeft als opdracht:

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

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

Een niet-uitvoerende Bestuurder zit het Bezoldigingscomité voor.

Samenstelling (per 31 december 2021):

Astrid DE LATHAUWER, Voorzitster,

Pierre NOTHOMB, en

Annick VAN OVERSTRAETEN, Leden.

In 2021, vergaderde het Bezoldigingscomité drie keer, op verzoek van haar Voorzitster.

C) Het Benoemingscomité

De opdracht van het Benoemingscomité bestaat uit:

- het opstellen van procedures voor de (her)benoeming van de Leden van de Raad van Bestuur en het Uitvoerend Management;
- het periodiek evalueren van de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur en het doen van aanbevelingen aan de Raad van Bestuur aangaande wijzigingen ter zake;
- het identificeren en benoemen van kandidaten, en deze ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur voordragen, indien er openstaande vacatures zijn ;
- het garanderen van een objectief en professioneel verloop van het benoemings- en herbenoemingsproces ;
- het adviseren over voorstellen (ook van het management of van de aandeelhouders) voor de (her)benoeming en het ontslag van Bestuurders en leden van het Uitvoerend Management ;
- het naar behoren in overweging nemen van kwesties inzake opvolgingsplanning; en
- ervoor te zorgen dat er voldoende en regelmatige aandacht wordt besteed aan de opvolging van leidinggevenden en dat de juiste talentontwikkelingsprogramma's en programma's ter bevordering van de diversiteit in het leiderschap aanwezig zijn.

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

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

Samenstelling (per 31 december 2021):

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

In 2021, vergaderde het Benoemingscomité drie keer, op verzoek van haar Voorzitter.

D) Het Investeringscomité

Het Investeringscomité is belast met:

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

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

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

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

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

Samenstelling (per 31 december 2021):

Marnix GALLE, Voorzitter,
Patrick ALBRAND¹⁰,
Olivier BASTIN¹¹,
Thierry VANDEN HENDE, en
Piet VERCRUYSSSE, Leden.

In 2021, vergaderde het Investeringscomité elf keer, op verzoek van haar Voorzitter.

¹⁰ Sedert 30 november 2021 - in vervanging van Karin KOKS – van der SLUIJS.

¹¹ Sedert 30 September 2021 – in vervanging van Alexis PREVOT als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AP2L BV.

C. Het Uitvoerend Comité

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

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

Samenstelling (per 31 december 2021):

Marnix GALLE, Voorzitter,

Fabien ACERBIS, Managing Director Immobil France,

Olivier BASTIN, Managing Director Immobil Luxembourg,

Karel BREDA¹², Chief Financial Officer, en

Adel YAHIA¹³, Managing Director Immobil Belgium, Leden.

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

Filip Depaz, in zijn hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Filip Depaz Consultancy BV (Chief Operating Officer – COO) heeft zijn missie voor de Vennootschap beëindigd op 30 april 2021 en Alexis Prevot, in zijn hoedanigheid als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AP2L BV (Chief Investment Officer – CIO) heeft zijn missie voor de Vennootschap beëindigd op 30 september 2021.

In 2021, vergaderde het Uitvoerend Comité drieëndertig keer, op verzoek van haar Voorzitter.

¹² Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Karel BREDA als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap KB Financial Services BV.

¹³ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Adel YAHIA als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult BV.

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

Karel BREDA, 46 jaar, na zijn studies Toegepaste Economische Wetenschappen aan de KU Leuven en het behalen van een MBA aan de University of Chicago, Booth School of Business, begon Karel zijn professionele loopbaan in 1999 met het ontwikkelen van een aantal internet start-ups in Europa. In 2002 vervoegde hij GDF Suez (nu Engie) waar hij verschillende leidinggevende posities bekleedde in M&A en Project Finance in Europa, Zuid Azië, het Midden-Oosten en Afrika. In 2011 promoveerde hij tot Chief Financial Officer voor de regio Zuid-Azië, Midden-Oosten en Afrika gebaseerd in Dubai en in 2014 voor Engie E&P in Nederland. Voordat hij op 1 augustus 2018 startte bij Immobel, was Karel Managing Director Midden-Oosten, Zuid- en Centraal-Azië en Turkije voor Engie Solar gebaseerd in Dubai en India.

Adel YAHIA, 43 jaar, begon bij Immobel in december 2017 in hoedanigheid van Chief Operating Officer verantwoordelijk voor de afdelingen Development, Technical, Sales en Landbanking. Daarvoor was hij werkzaam bij AG Real Estate als hoofd van het Residentieel departement en co-Head of Development. Tussen 2010 en 2015 was hij bij Matexi verantwoordelijk voor verschillende business units. Hij begon zijn carrière in 2004 als vastgoedontwikkelaar en werkte eveneens in real estate investment banking. Na zijn rechtenstudie aan de KU Leuven en een Master in General Management (PUB) aan de Vlerick Management School, studeerde hij in 2006 af als Master in Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) aan de KU Leuven. In 2014 voltooide hij de opleiding "Executive Program in Real Estate" aan de Solvay Business School (ULB). Sinds 2010 is hij lector aan de KU Leuven en sinds 2015 aan de Solvay Business School.

Fabien ACERBIS, 49 jaar, met een diploma van de Ecole Spéciale des Travaux Publics (ESTP), een Franse ingenieursschool, begon Fabien in 1997 zijn carrière bij Bouygues Construction en ging hij in 1999 voor SCIC werken, een dochteronderneming van de Caisse des Dépôts gespecialiseerd in gedelegeerd projectbeheer. In 2004 begon hij bij Bouygues Immobilier als verantwoordelijke voor serviceflats in Île-de-France, waar hij vervolgens regionaal directeur Île-de-France noord werd en in 2012 regionaal directeur Île-de-France oost. In 2014 werd hij algemeen directeur Dochterondernemingen en Deelnemingen van Bouygues Immobilier in Frankrijk en in 2017 werd hij algemeen directeur Huisvesting van de regio Île-de-France. In het najaar van 2019 startte hij bij Immobel als Algemeen Directeur Frankrijk.

Olivier BASTIN, 51 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. De Management Teams

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

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

Samenstelling van het Management Team Belgium (per 31 december 2021):

Adel YAHIA¹⁴, Managing Director, Voorzitter,
 Hans DE BROUWER¹⁵, Head of IT,
 Alain DELVAULX, Head of Financial Planning & Analysis,
 Stephanie DE WILDE¹⁶, Head of Legal Services,
 Katrien HUYGENS¹⁷, Head of Marketing,
 Marnix MELLAERTS¹⁸, Head of Sales,
 Joëlle MICHA¹⁹, Head of Corporate Affairs,
 Eric SCHARTZ²⁰, Head of Immobel Home,
 Wim SMEKENS²¹, Head of Technical Department,
 Olivier THIEL²², Head of Development, en
 Valentine VAN MALLEGHEM, Head of Residential Projects Advisory.

Samenstelling van het Management Team Luxemburg (per 31 december 2021):

Olivier BASTIN, Managing Director, Voorzitter,
 Maxime DIERICKX, Head of Finance,
 Matthieu GODSCHAUX, Head of Residential Project Advisory,
 Raffaele LACHETTA, Head of Technical,
 Valérie FLAUS, Head of Legal Services, en
 Muriel SAM, Head of Development.

Samenstelling van het Management Team France (per 31 december 2021):

Fabien ACERBIS, Managing Director, Voorzitter
 Mathieu CHAMARD-SABLIER, Operational Director,
 Yves EVEILLARD, Head of Technical,
 Carole FELICI, Head of HR,
 Gérald FRUCHTENREICH, Head of Finance.
 Tarek TASSALI, –Head of Sales and Marketing,
 Marie SUDRE, Head of Legal, en
 Sandrine THIEBAUT, Head of client relations.

¹⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult BV.

¹⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap HBr Consult BV.

¹⁶ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Lady at Work BV.

¹⁷ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Amcam BV.

¹⁸ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap H&J Trust BV.

¹⁹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Jomi BV.

²⁰ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Dreams BV.

²¹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Zafferana BV.

²² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Queen-K BV.

Samenstelling van het Management Team Poland (per 31 december 2021):

Olivier THIEL²³, Managing Director,
 Marcin CHARCHUT, Head of Legal, en
 Andrzej PLATEK, Chief Financial Officer.

Samenstelling van het Management Team Germany (per 31 december 2021):

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

II. Interne controle en risicobeheer

Het Belgisch wetgevend kader voor het beheer van de interne controle en van de risico's wordt geregeld door de Wet van 17 december 2008 (toepassing van de Europese Richtlijn 2006/43 betreffende de wettelijke controles van jaarrekeningen), de Code 2020 en de Wet van 6 april 2010 (CG Wet).

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

Nochtans bepaalt het 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 "COSO²⁴".

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

A. Interne controle-omgeving

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

A) Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap

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

B) Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

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

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

²³ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Queen-K BV.

²⁴ Afkorting van "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

C) Risicobeheer

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

D) De toepassing van normen inzake ethiek en integriteit

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

Zie ook punt C. “Controlewerkzaamheden”, infra.

E) Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen

- Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en bezoldigingsbeleid.
- Competentie van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers: een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen, maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van Immobel te garanderen.
- Immobel heeft een procedure uitgewerkt met betrekking tot het remuneratiebeleid voor Bestuurders en Leden van het Uitvoerend Comité, in overeenstemming met de vereisten van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010 en de Code 2020. Afwijkingen van de Code 2020 worden naar behoren gemotiveerd.
- Naar aanleiding van een marktonderzoek heeft de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020, op voorstel van het Bezoldigingscomité, besloten de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders te herzien en te verhogen, met ingang van het boekjaar 2021.
- Momenteel bestaan er twee Performance Share Plannen voor bepaalde leden van het Uitvoerend Comité:
 - een eerste Performance Share Plan werd aanvaard door de Aandeelhouders op 24 mei 2017 ten voordele van bepaalde leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter en de voormalige CEO) voor de jaren 2017 tot 2019; en op 28 mei 2020 is een nieuw Performance Share Plan goedgekeurd ten behoeve van bepaalde leden van het Uitvoerend Comité voor de jaren 2020 tot en met 2022.
- Leden van het Uitvoerend Comité die de functie uitoefenen van Country Managing Director komen in aanmerking voor een LTI-plan, dat een stimulans biedt om de activiteit van het land beter te laten presteren.

B. Risico-analyse

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

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

C. Controlewerkzaamheden

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

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

D. Informatie en communicatie

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

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

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

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

E. Toezicht en monitoring

Het Audit- & Risicocomité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Gelet op de toegenomen omvang en activiteiten van de Vennootschap en de Groep, zal het Audit- & Risicocomité in 2022 verder nagaan of het nodig is een functie van interne auditor te creëren om het comité in deze opdracht bij te staan.

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

III. Reglementeringen en procedures

A. Transacties en andere contractuele relaties tussen de Vennootschap, verbonden vennootschappen inbegrepen, de Bestuurders, de Leden van het Uitvoerend Comité en de andere medewerkers

Gedurende het boekjaar 2021, waren er geen transactie tussen Immobel (verbonden vennootschappen inbegrepen) en een Lid van haar Management Team en ook geen andere transactie tussen Immobel en haar Bestuurders, de Leden van haar Uitvoerend Comité of haar andere Medewerkers.

B. Wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit

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

Diversiteitsbeleid van toepassing op de Leden van de Raad van Bestuur

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

Momenteel bestaat de Raad van Bestuur uit zeven leden. Ten gevolge de naleving van de principes van deugdelijk bestuur opgenomen in de Belgische Corporate Governance Code 2020, en meer in het bijzonder bepalingen 3.1 en 3.3 van de Code, is hij van mening dat dit aantal klein genoeg is om effectieve besluitvorming mogelijk te maken, en voldoende uitgebreid opdat zijn Leden ervaring en kennis uit diverse disciplines delen met elkaar en dat de veranderingen in de samenstelling ervan zonder verstoring kunnen worden beheerd. De Raad van Bestuur deelt inderdaad de mening van de Europese Commissie dat diversiteit het debat voedt, de waakzaamheid bevordert en problemen in zich oproept.

Ten gevolge het diversiteitsbeleid gedurende het verslagjaar in voege bij Immobel, is de verdeling binnen de samenstelling van de Raad van Bestuur als volgt (per 31 december 2021):

- Experience & (Educational) Background mix, hoofdzakelijk:
 - Real Estate & Finance: 5
 - Other (HR, Legal): 2
- Gender mix :
 - 4 M 3 V
- Generation mix:
 - < 50: 0
 - > 50: 7
- Executive v. Non-Executive:
 - Executive: 1
 - Non-Executive: 6
- National v. Non-National:
 - National: 6
 - Non-national: 1
- Linguistic mix:
 - NL: 4
 - FR: 3.

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

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

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

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

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

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

Immobel zet zich in voor :

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

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

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

Naar aanleiding van het diversiteitsbeleid dat Immobel in het verslagjaar heeft doorgevoerd, is de uitsplitsing van de operationele teams van Immobel in de zes landen als volgt (per 31 december 2021):

- Genderdiversiteit Raad van Bestuur en Comités:
 - Vrouwelijk: 3
 - Mannelijk: 6
- Genderdiversiteit Uitvoerend Comité:
 - Vrouwelijk: 0
 - Mannelijk: 5
- Genderdiversiteit Management:
 - Vrouwelijk: 8
 - Mannelijk: 23
- Genderdiversiteit Werknemers/ medewerkers:
 - Vrouwelijk: 92
 - Mannelijk: 135
- Diversiteit in leeftijd:
 - < 50: 198
 - > 50: 29

Als onderdeel van het diversiteitsbeleid bevordert Immobel verscheidenheid op alle niveaus (operationeel team, Leden van de Management Teams, 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 leidinggevenden en ander personeel van Immobel en haar verbonden ondernemingen, geen misbruik maken van informatie die zij mogen hebben over Immobel en die niet beschikbaar is voor andere investeerders.

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

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

Deze regels omvatten onder meer:

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

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

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

D. Gerechtelijke en arbitrageprocedures

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

IV. Inlichtingen omtrent het maatschappelijk kapitaal

A. Structuur van het aandeelhouderschap

Op basis van de door Immobel ontvangen transparantiemeldingen, zijn de hiernavolgende aandeelhouders (sedert 26 juli 2021) de belangrijkste:

Aandeelhouders	Stemrechten	% van het totaal der aandelen ²⁵
A ³ Capital NV (en een verbonden vennootschap) ²⁶ met zetel te 1020 Brussel, Abelenlaan 2	5.898.261	58,99%
Immobel SA/NV (eigen aandelen) met zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	26.965	0,26 %

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

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

Tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020 hebben de Aandeelhouders de Raad van Bestuur gemachtigd

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

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

- om de aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden. Deze machtiging werd toegestaan voor een periode van drie (3) jaar vanaf de publicatie van deze machtiging in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20 %) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20 %) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste vijf dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 28 mei 2020.
- Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 7:221 van het Wetboek van Vennootschap en Verenigingen.

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

De clausules inzake verandering van controle opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 28 mei 2020, overeenkomstig artikel 7:151 van het Wetboek van Vennootschappen & Verenigingen.

²⁵ Op een totaal van 9.997.356 uitgegeven aandelen.

²⁶ Vennootschappen gecontroleerd door Marnix GALLE.

V. Andere tussenkomende personen

A. Commissaris

In toepassing van artikel 41 van de Verordening (EU) nr. 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang en tot intrekking van Beschikking 2005/909/EG van de Commissie, heeft Deloitte Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Kurt DEHOORNE, ontslag genomen als Commissaris van de Venootschap met ingang van 15 april 2021.

Ter vervanging is KPMG Bedrijfsrevisoren BV, vertegenwoordigd door Filip DE BOCK, aangesteld als Commissaris voor een periode van 3 jaar. Het mandaat zal eindigen na de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 2024.

De vaste vergoeding van de Commissaris KPMG Bedrijfsrevisoren BV gefactureerd aan Immobel NV voor het nazicht en de herziening van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening bedroegen 105 KEUR (exclusief BTW). Zijn vergoeding voor de herziening van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroeg 160 KEUR (exclusief BTW).

De totale vergoedingen die door de Commissaris en zijn netwerk in 2021 in het kader van zijn functie op het niveau van de Groep bedroegen 451 KEUR (exclusief BTW). Daarnaast rekende de Commissaris een bedrag aan van 82 KEUR voor audit gerelateerde diensten.

B. Hoofdbetaalagent

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

Opgesteld tijdens de Raad van Bestuur van 10 maart 2022.

PIERRE NOTHOMB BV
vertegenwoordigd door Pierre Nothomb
Bestuurder

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

Bezoldigings- **BELEID**



BEZOLDIGINGSBELEID

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

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

- Het Remuneratiebeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité beschrijft de verschillende onderdelen van de vaste en variabele bezoldiging, alsook de contante en uitgestelde bezoldiging, en bepaalt een passend evenwicht tussen deze twee soorten bezoldiging;
- Het variabele gedeelte van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité is zodanig gestructureerd dat de beloning gekoppeld is aan de globale prestaties van de onderneming en de individuele prestaties en dat de belangen van de Leden van het Uitvoerend Comité op één lijn liggen met de doelstellingen van de Vennootschap inzake duurzame waardecreatie;
- Onverminderd andersluidende wettelijke bepalingen of de uitdrukkelijke goedkeuring van de Algemene Vergadering van Aandeelhouders, kunnen aandelenopties niet definitief worden verworven en kunnen zij niet worden uitgeoefend binnen een periode van minder dan drie jaar. De Vennootschap faciliteert niet het afsluiten van derivatencontracten in verband met deze aandelenopties of om de risico's die ermee gepaard gaan af te dekken, aangezien dit niet in overeenstemming is met het doel van dit stimuleringsmechanisme;

De Raad van Bestuur keurt de belangrijkste bepalingen en voorwaarden goed van de contracten van de CEO en de andere Leden van het Uitvoerend Comité, op advies van het Bezoldigingscomité. De Raad van Bestuur neemt bepalingen op die de Vennootschap in staat stellen de uitbetaalde variabele remuneratie terug te vorderen of in te houden, en preciseert de omstandigheden waarin dit passend zou zijn, voor zover de wet dit bepaalt. De contracten bevatten specifieke bepalingen met betrekking tot vroegtijdige beëindiging. Nadere gegevens over de bezoldiging van de Bestuurders en de Leden van het Uitvoerend Comité worden jaarlijks bekendgemaakt in het Remuneratieverslag, dat deel uitmaakt van het Jaarverslag. De Raad van Bestuur legt het Remuneratiebeleid voor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders. Indien een aanzienlijk deel van de stemmen tegen het Remuneratiebeleid is uitgebracht, dient de Vennootschap de nodige stappen te ondernemen om tegemoet te komen aan de bezwaren van degenen die tegenstemmen en te overwegen haar Remuneratiebeleid aan te passen.

De Raad zal de competitiviteit van de remuneratie jaarlijks, of wanneer nodig, herzien om te verzekeren dat de Vennootschap de veranderingen in het snel evoluerende economische klimaat volgt.

1 DE VERSCHILLENDE ONDERDELEN VAN DE REMUNERATIE DIE AAN DE BESTUURDERS, DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ EN DE PERSONEN BELAST MET HET DAGELIJKS BESTUUR KUNNEN WORDEN TOEGEKEND

1.1 AAN DE BESTUURDERS

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

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

Bezoldiging & zitpenningen

Raad van Bestuur	Voorzitter = 400.000 EUR Bestuurder: 20.000 EUR (jaarlijks forfait) 2.100 EUR/ fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Audit- en Risicocomité	Voorzitter: 3.100 EUR/ fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering Leden: 2.100 EUR/fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Investeringscomité	Voorzitter = Nihil Leden: 2.100 EUR/ fysieke vergadering 1.050 EUR/ telefonische vergadering 1.250 EUR / halve dag investeringsbezoek ter plaatse

	2.500 EUR / volledige dag investeringsbezoek ter plaatse
Benoemingscomité	Voorzitter = Nihil Leden: 1.050 EUR/ fysieke vergadering 525 EUR/ telefonische vergadering
Bezoldigingscomité	Voorzitter: 1.200 EUR/ fysieke vergadering 525 EUR/ telefonische vergadering Leden: 1.050 EUR/ fysieke vergadering 525 EUR/ telefonische vergadering

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

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

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

1.2 AAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

De bezoldiging toegekend aan de Leden van het Uitvoerend Comité bedraagt een (vaste) basisbezoldiging, een variabele bezoldiging (zowel een short term incentive, hieronder "STI" als een long term incentive (hieronder "LTI") en andere voordelen in eender welke vorm (tegemoetkoming in de kosten van een wagen, verzekering medische kosten).

Uitzonderingen op het bovenvermelde kader kunnen alleen worden toegestaan op voorstel van het Bezoldigingscomité en na beslissing van de Raad van Bestuur. Zo kan bijvoorbeeld de Raad in zeer specifieke gevallen zijn goedkeuring hechten aan uitzonderlijke bezoldigingselementen zoals een tekenbonus (in geld of in de vorm van aandelen) of een gegarandeerde jaarlijkse bonus voor het eerste jaar van de prestaties.

De variabele bezoldiging STI:

De variabele bezoldiging van de CEO is gelijk aan 100% van de vaste bezoldiging en de variabele bezoldiging van de andere Leden van het Uitvoerend Comité is gelijk aan 50 % van de vaste bezoldiging, indien alle doelstellingen (kwantitatieve en kwalitatieve) voor 100 % zijn gerealiseerd.

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

- voor Lleden die een functie op Groepsniveau uitoefenen, gelden 80% kwantitatieve en 20% kwalitatieve criteria,
- voor Leden die een functie van Managing Director van een land uitoefenen, gelden 50% kwantitatieve en 50% kwalitatieve criteria.

De Raad van Bestuur bepaalt jaarlijks - op voorstel van het Bezoldigingscomité - de doelstellingen van de variabele bezoldiging STI voor elk lid, evalueert de prestaties aan het einde van elke cyclus en keurt de daaruit voortvloeiende uitbetaling aan de individuele Leden goed.

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

Ingeval de kwantitatieve resultaten op Groepsniveau de door de Raad van Bestuur vastgestelde doelstelling overschrijden, kan de variabele bezoldiging meer dan 100% van de vastgestelde variabele bezoldiging bedragen. Als gevolg daarvan kan de variabele bezoldiging hoger zijn dan 50% van de vaste bezoldiging zonder dat er een maximum geldt ten opzichte van de vaste bezoldiging.

De kwalitatieve criteria zijn gericht op waardecreatie op lange termijn en doelstellingen die bepalend zijn voor duurzame groei, zoals diversiteit, betrokkenheid bij alle belanghebbenden, strategisch denken, leiderschap en engagement, interpersoonlijke vaardigheden, enz.

Naar aanleiding van de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 werd in de statuten uitdrukkelijk bepaald dat Immobel kan afwijken van de bepalingen in de artikelen 7:91 paragrafen 1 en 2 en de laatste paragraaf van 7:121 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De variabele bezoldiging LTI:

Aan de Lleden van het Uitvoerend Comité die een functie op Groepsniveau uitoefenen, wordt een variabele bezoldiging LTI (Long Term Incentive) toegekend van 50% van de vaste bezoldiging voor de CEO and tot 10% voor de andere Lleden van het Uitvoerend Comité, die een functie binnen de Groep uitoefenen, zijnde "Performance Shares".

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

2 DE WIJZE WAAROP REKENING WERD GEHOUDEN MET DE LOON- EN ARBEIDSVOORWAARDEN VAN DE WERKNEMERS / MEDEWERKERS VAN DE VENNOOTSCHAP BIJ DE VASTSTELLING VAN HET REMUNERATIEBELEID

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

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

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

3 DE TOEGEPASTE CRITERIA VOOR DE TOEKENNING VAN DE VARIABELE REMUNERATIE VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

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

Variabele bezoldiging voor de CEO:

STI:

De toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de CEO bestaan uit:

- enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatief criterium, en
- anderzijds kwalitatieve criteria.

Deze criteria veranderen jaarlijks.

LTI:

De CEO kan ook genieten van een Performance Share Plan, waarvoor de onderliggende maatstaven vanaf 2020 het rendement op eigen vermogen ("ROE") en het rendement op aangewend kapitaal ("ROCE") van de Vennootschap zijn.

Variabele bezoldiging van de andere Leden van het Uitvoerend Comité:

STI:

- enerzijds zijn de kwantitatieve criteria uitsluitend gebaseerd op het niveau van de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen van Immobel Group;
- anderzijds worden de kwalitatieve criteria bepaald in functie van:
 - de algemene criteria die van toepassing zijn op alle Leden van het Uitvoerend Comité. Deze algemene criteria zijn de volgende
 - Blijk geven van ondernemerschap ;
 - Immobel's governance en overeengekomen processen en procedures respecteren;
 - Leiderschap tonen in de manier van werken met de teams van Immobel;
- de specifieke criteria worden 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.

LTI:Functies op Groepsniveau:

Daarenboven hebben de Leden van het Uitvoerend Comité die Groepsfuncties uitoefenen, zich "Performance Shares" (LTI) zien toekennen. De kwantitatieve criteria van toepassing op deze bezoldiging zijn, enerzijds het bereiken van de vooropgestelde prestatiedoelen, gebaseerd op het driejaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook het driejaarlijkse gemiddelde netto-inkomen per aandeel (uitgezonderd de eigen aandelen) (Performance Share Plan 2017 - 2019) alsook anderzijds, het behalen van vooraf bepaalde prestatiedoelstellingen, gebaseerd op het 3-jaars gemiddelde Return on Equity (ROE) en het 3-jaars gemiddelde Return On Capital Employed (ROCE) (Performance Share Plan 2020 - 2022).

Managing Directors:

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

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

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

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

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie; het gemeen recht is van toepassing. De Performance Share Plannen voorzien in een Claw Back-clausule. De variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur die de Jaarrekening van het desbetreffende boekjaar vaststelt, na goedkeuring door de Algemene Vergadering van Aandeelhouders.

4 DE WACHTPERIODEN EN DE WIJZE WAAROP DE OP AANDELEN GEBASEERDE REMUNERATIE BIJDRAAGT TOT DE BEDRIJFSSTRATEGIE, DE LANGETERMIJNBELANGEN EN DE DUURZAAMHEID VAN DE VENNOOTSCHAP

De aan bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité toegekende "Performance Shares" in toepassing van het "Performance Share Plan 2017 - 2019" en van het "Performance Share Plan 2020 - 2022" zullen definitief verworven

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

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

5 DE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN MET DE BESTUURDERS, MET DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ EN MET DE PERSONEN BELAST MET HET DAGELIJKS BESTUUR EN DE TOEPASSELIJKE OPZEGTERMIJNEN ALSMEDE DE VOORWAARDEN VOOR BEËINDIGING EN DE VERTREKVERGOEDINGEN

5.1 DE LOOPTIJD VAN DE CONTRACTEN MET DE BESTUURDERS EN LEIDINGGEVENDEN

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

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

5.2 DE VOORWAARDEN VOOR BEËINDIGING (MET INBEGRIJ VAN DE OPZEGTERMIJNEN)

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

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

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

6 HET GEVOLGDE BESLUITVORMINGSPROCES VOOR DE VASTSTELLING VAN HET REMUNERATIE BELEID, HAAR HERZIENING EN HAAR UITVOERING, MET INBEGRIJ VAN MAATREGELEN OM BELANGENCONFLICTEN TE VOORKOMEN OF TE BEHEERSEN EN, INDIEN VAN TOEPASSING, DE ROL VAN HET REMUNERATIECOMITÉ OF ANDERE BEVOEGDE COMITÉS

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

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

Zoals in het Corporate Governance Charter vermeld, zoals voor het laatst herzien op 9 december 2021, dienen alle Bestuurders (en dus de Leden van het Bezoldigingscomité of elk ander bevoegd Comité) zich te onthouden daden, standpunten of belangen te nemen die strijdig zijn, of lijken te zijn, met de belangen van de Vennootschap.

7 BESCHRIJVING EN TOELICHTING VAN ALLE BELANGRIJKE VERANDERINGEN DIE ZICH HEBBEN VOORGEDAAN EN VERMELDING VAN DE WIJZE WAAROP REKENING IS GEHOUDEN MET DE STEMMINGEN EN STANDPUNTEN VAN DE AANDEELHOUDERS OVER HET REMUNERATIEBELEID EN DE REMUNERATIEVERSLAGEN SINDS DE MEEST RECENTE STEMMING OVER HET REMUNERATIEBELEID OP DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE AANDEELHOUDERS

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

De Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (die 64,40% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigde) heeft op 14 april 2021

- het laatste bezoldigingsverslag met 6.406.724 stemmen "voor", 30.650 stemmen "tegen" en 1.350 onthoudingen; en
- het bezoldigingsverslag met 6.400.574 stemmen "voor", 36.827 stemmen "tegen" en 1.350 onthoudingen goedgekeurd.

BEZOLDIGINGS- *verslag*



Isala, Brussel

BEZOLDIGINGSVERSLAG

Dames, Heren,

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

Inleiding

Immobel heeft sterke resultaten neergezet met een substantiële omzetgroei. De nettowinst groepsaandeel steeg tot 92,2 miljoen EUR tegenover 33,3 miljoen EUR in 2020. Het rendement op het eigen vermogen bedroeg 19%, ruim boven Immobels doelstelling van 15%. De EBITDA is verdubbeld van 52,8 miljoen EUR tot 103,8 miljoen EUR. De acquisitie van verschillende zeer kwalitatieve projecten ondersteunde de groei van de onderliggende portefeuille van 5,1 miljard EUR in 2020 tot 5,5 miljard EUR eind 2021 en voorzorg de onderneming van een indrukwekkende pijplijn van toekomstige projecten. Naar aanleiding van deze sterke prestaties verbindt Immobel zich tot een verhoging van het dividend met 10% in lijn met het dividendbeleid, waardoor het voor 2021 op 3,05 euro bruto per aandeel komt te staan. Meer gedetailleerde informatie over de belangrijkste zakelijke mijlpalen van Immobel in 2021 vindt u in de hoofdstukken "Boodschap van de Uitvoerend Voorzitter", "Hoogtepunten 2021", "Kerncijfers 2021" en "Activiteiten".

Er werd niet afgeweken van het bestaande Remuneratiebeleid zoals goedgekeurd door de Algemene Vergadering der Aandeelhouders van de Vennootschap gehouden op 15 april 2021, behalve voor de Voorzitter en de eenmalige specifieke bezoldiging toegekend aan de Uitvoerend Voorzitter in 2022 met betrekking tot 2021 - zie hieronder.

In 2021 heeft Karin Koks – van der Sluijs ontslag genomen als gevolg van een belangenconflict en Patrick Albrand trad toe tot de Vennootschap als Bestuurder en lid van het Audit- & Risicocomité en van het Investeringscomité.

Twee Leden van het Uitvoerend Comité van Immobel hebben hun missies bij de Vennootschap beëindigd (de Chief Operating Officer, Filip Depaz, in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vennootschap Filip Depaz Consultancy BV, op 30 april 2021 en de Chief Investment Officer, Alexis Prevot, in zijn hoedanigheid als vertegenwoordiger van de vennootschap AP2L BV, op 30 september 2021).

Zoals vorig jaar aangekondigd, heeft de Raad van Bestuur de totale remuneratie van de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur / CEO gebenchmarked wat een invloed zal hebben op zijn totale bezoldiging in 2022 en is reeds geëxtrapoleerd voor een deel van zijn bezoldiging voor 2021.

I. Het bedrag van de remuneratie en alle voordelen die tijdens 2021, recht-streeks of onrechtstreeks, werden toegekend aan alle Bestuurders en Leden van het Uitvoerend Comité

De individuele remuneratie rechtstreeks of onrechtstreeks toegekend aan het geheel der Bestuurders voor 2021 is in onderstaande tabel opgenomen. Alle bedragen zijn, desgevallend, brutobedragen, d.w.z. voor aftrek van de belastingen.

Zoals beslist in 2019, na een benchmarkstudie over de remuneratie van de niet-uitvoerende Bestuurders, werd de vaste bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders, verhoogd van EUR 14.000 naar EUR 20.000.

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

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

Naam Bestuurder, positie	Vaste remuneratie in EUR			Variabele remuneratie in EUR		Andere componenten ¹	Kosten van pensioen	Totale bezoldiging in EUR ²	Relatieve aandeel vaste/variabele bezoldiging
	Basisvergoeding	Zitpenningen	Voordelen in natura	Variabele op één jaar	Variabele op meerdere jaren				
ADL Comm.V vertegenwoordigd door Astrid DE LATHAUWER	20.000	15.525	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	35.525	100%
Pierre Nothomb SRL, vertegenwoordigd door Pierre NOTHOMB	20.000	27.625	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	47.625	100%
A.V.O.- Management SRL vertegenwoordigd door Annick VAN OVERSTRAETEN	20.000	16.800	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	36.800	100%
Karin KOKS ³	18.333	23.100	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	41.433	100%
Patrick ALBRAND ⁴	1.667	6.300	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	7.967	100%
M.J.S. Consulting BV vertegenwoordigd door Michèle SIOEN	20.000	19.950	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	39.950	100%
LSIM SA vertegenwoordigd door Wolfgang de LIMBURG STIRUM	20.000	21.000	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	41.000	100%
Totaal Bestuurders	420.000	130.300						250.300	

In 2021 heeft de Vennoetschap de principes van het Remuneratiebeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité, zoals beschreven in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, behalve voor de Uitvoerend Voorzitter/CEO, voortgezet. De Raad van Bestuur keurt de voorstellen tot benoeming van het Uitvoerend Comité goed, op voorstel van het Benoemingscomité, en beslist over hun vergoeding, op basis van de aanbevelingen van het Bezoldigingscomité.

Filip Depaz, in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van de vennoetschap Filip Depaz Consultancy BV (Chief Operating Officer - COO), heeft op 30 april 2021 zijn missies voor de Vennoetschap beëindigd en Alexis Prevot, in zijn hoedanigheid als vertegenwoordiger van de vennoetschap AP2L BV (Chief Investment Officer - CIO), heeft op 30 september 2021 zijn missies voor de Vennoetschap beëindigd. Er werden geen andere wijzigingen aangebracht in de samenstelling van het Uitvoerend Comité.

Overeenkomstig het Remuneratiebeleid van toepassing voor 2021 bestaat de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, behoudens andersluidende contractuele overeenkomst, uit maximaal drie componenten: 1° een vaste bezoldiging, 2° een incentiveplan op korte termijn en 3° een incentiveplan op lange termijn.

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

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

³ Tot 30 november 2021

⁴ Sinds 30 november 2021

Op voorstel van het Bezoldigingscomité heeft de Raad van Bestuur de totale remuneratie van de Uitvoerend Voorzitter/CEO gewijzigd en heeft een eenmalige specifieke bezoldiging toegekend in 2022 met betrekking tot boekjaar 2021. Het Remuneratiecomité heeft voorgesteld aan de Raad van Bestuur om de totale remuneratie voor 2022 definitief toe te passen.

De bezoldiging uitbetaald aan de Uitvoerend Voorzitter / CEO voor 2021 ziet er als volgt uit:

- een jaarlijkse basisbezoldiging van 640.000 euro (exclusief BTW), betaalbaar in 12 maandelijkse termijnen; en
- een variabele incentive op korte termijn. Indien 100% van de doelstellingen (kwantitatief en kwalitatief) wordt bereikt, kan 50% van de vaste bezoldiging worden verkregen als variabele vergoeding. De kwantitatieve criteria (ROE met streefcijfer = 15%) kunnen worden overschreden. In dat geval zal de variabele bezoldiging evenredig stijgen. Onder de drempel van 10% ROE wordt het kwantitatieve bedrag van de korte termijn incentive vastgesteld op 0. In 2021, de variabele incentive op korte termijn toegekend aan de Uitvoerend Voorzitter/CEO bedraagt 300.800 EUR.
- een Performance Share Plan (hierna ook "Performance Share Plan" genoemd) dat een stimulans vormt voor goede prestaties inzake ROE en ROCE (PSP 2020 – 2022).
- Een eenmalige specifieke bonus van 1.000.000 EUR.

De vaste vergoeding van de andere Leden van het Uitvoerend Comité op 31 december 2021, alsook de kwantitatieve en kwalitatieve criteria voor hun variabele bezoldiging op korte termijn en de criteria en doelstellingen voor de vergoeding op lange termijn van sommige Leden, worden vastgesteld door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het Bezoldigingscomité, en op voorstel van de Uitvoerend Voorzitter / CEO.

De bezoldiging uitbetaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité voor 2021 ziet er als volgt uit:

Naam Lid Uitvoerend Comité positie	Vaste remuneratie in EUR			Variabele remuneratie in EUR		Andere componen- ten ⁵	Koste n van pensi oen nen	Totale remun- eratie in EUR ⁶	Relatieve aandeel vaste/ variabele bezoldiging
	Basis- vergoeding	Zit- penning en	Vergoeding in natura	Variabele op één jaar	Variabele op meerdere jaren ⁷				
A ³ Management BV, vertegenwoordi gd door Marnix GALLE Uitvoerend Voorzitter / CEO	640.000	n/a	n/a	364.459	28.342 ⁸	1.000.000	n/a	2.032.801	46%
Totaal van alle andere Leden van het Uitvoerend Comité	1.700.000	n/a	n/a	2.479.004	109.269 ⁹		n/a	4.288.273	66%
Totaal	2.340.000			2.843.463	137611	1.000.000		6.321.074	

⁵ Uitzonderlijk eenmalige "bonus" betaald aan de Uitvoerend Voorzitter/CEO

⁶ Dit omvat de voordelen die werden toegekend/ verschuldigd (maar nog niet gematerialiseerd) gedurende het verslagjaar.

⁷ Het totaal van de remuneratie op basis van aandelen is gelijk met de som van het bedrag opgenomen in de tabel m.b.t. "Toekenning van aandelen".

⁸ Hetzij 383 aandelen aan 74,00 EUR per 03/01/2022.

⁹ inclusief 756 aandelen aan 74,00 EUR per 03/01/2022

II. Remuneratie in aandelen

A. Aan de (Uitvoerende) Bestuurders in 2021

Naam Bestuurder, positie	Voornaamste kenmerken van het Performance Share Plan					Informatie m.b.t. het verslagjaar					
	Omschrijving van het plan	Prestatie-periode	Datum van aanbieding/toekenning	Datum van definitieve verwerving	Einde van de bewaarperiode	Openingsbalans	Gedurende het jaar		Afsluitingsbalans		
						Aandelen bij het begin van het boekjaar aangeboden/toegekend	Definitief verworven aandelen	Aangeboden/ toegekende aandelen	Aandelen onderworpen aan een prestatieperiode	Aangeboden/ toegekende (maar niet definitief verworven) aandelen per einde boekjaar	Aandelen onderworpen aan een prestatieperiode
A ³ MANAGEMENT bv Uitvoerend Voorzitter / CEO		01/01/2017 - 31/12/2019	07/12/2016	28/05/2020	n/a	1.806	2.049	-	-	2.049	n/a
	PSP 2017 - 2019	01/01/2017 - 31/12/2019	07/12/2016	28/05/2020	n/a	1.722	1.954	-	-	1.954	n/a
		01/01/2018 - 31/12/2020	13/03/2018	15/04/2021	n/a	1.477	1.058	-	-	1.058	n/a
		01/01/2019 - 31/12/2021	29/03/2019	21/04/2022	n/a	1.606	-	-	268	383	n/a
		01/01/2020 - 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	2.424	-	-	2.424	-	n/a
	PSP 2020 - 2022	01/01/2021 - 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	2.352	-	-	2.352	-	n/a
		01/01/2021 - 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	5.405	-	-	-	-	
						16.792	5.061	-	5.044	5.444	

B. Aan de andere Leidinggevend¹⁰ uitvoerend missies in 2021

Naam lid Uitvoerend Comité, positie	Voornaamste kenmerken van het Performance Share Plan				Informatie m.b.t. het verslagjaar						
	Omschrijving van het plan	Prestatie-periode	Datum van aanbieding/ toekenning	Datum van definitieve verwerving	Einde van de bewaarperiode	Aandelen bij het begin van het boekjaar aangeboden/ toegekend	Definitief verworven aandelen	Aangeboden/ toegekende aandelen	Aandelen onderworpen aan een prestatieperiode	Afsluitingsbalans	
										Openings- balans	Gedurende het jaar
KB FINANCIAL SERVICES bv Uitvoerend (CFO)		01/01/2017- 31/12/2019	-	-	n/a	-	-	-	-	-	n/a
	PSP 2017 - 2019	01/01/2018- 31/12/2020	11/09/2018	15/04/2021	n/a	205	-	-	-	293	n/a
		01/01/2019- 31/12/2021	29/03/2019	14/04/2022	n/a	534	-	-	-	764	n/a
		01/01/2020- 31/12/2022	10/12/2020	20/04/2023	n/a	489	-	-	489	-	n/a
	PSP 2020 - 2022	01/01/2021- 31/12/2023	04/03/2021	18/04/2024	n/a	514	-	-	514	-	n/a
		01/01/2022- 31/12/2024	10/03/2022	17/04/2025	n/a	473	-	-	-	-	n/a
ADEL YAHIA CONSULT BV Uitvoerend (MD Belgium)	LTI 2019					728	-	-	-	-	728
	LTI 2021					925					925
						925					925
						4.793	-	-	1.003	1.057	2.578

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

In 2021 werden in totaal 3.383 aandelen toegewezen in het kader van het "Performance Share Plan 2017 - 2019" (voor de cyclus 2018 - 2020), definitief verworven door zowel de Uitvoerend Voorzitter / CEO (die nog steeds lid is van het Uitvoerend Comité, onder voorbehoud van het behalen van de prestatiedoelstellingen – 1.058 aandelen) als door de CFO (293 aandelen), door de vorige CEO (Alexander Hodac – 1.058 aandelen), door de vorige CFO (Valéry Autin – 95 aandelen), en door de vorige Chief Technical (Rudi op't Roodt – 879 aandelen).

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

¹⁰ Nog in functie aan het eind van het betreffende boekjaar

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

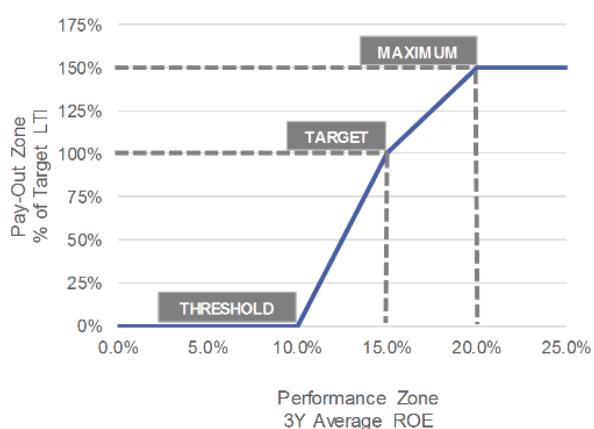
Prestatievoorwaarden

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

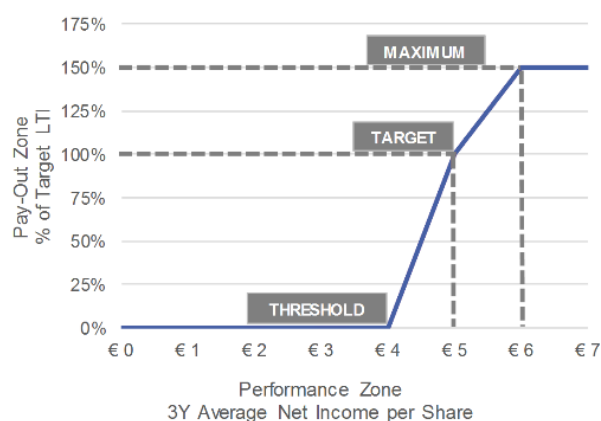
- Gemiddeld rendement op het eigen vermogen (ROE) op het niveau van de Immobel Groep, berekend op 3 jaar
- Gemiddeld nettoresultaat per aandeel op het niveau van de Immobel-groep (exclusief eigen aandelen), berekend op 3 jaar

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 2019 - 31 december 2021.

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 managementdien-stenovereenkomst afgesloten tussen het Lid van het Directiecomité en Immobel tijdens de Prestatieperiode".

Tijdens de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 28 mei 2020 werd een nieuw Plan door de aandeelhouders goedgekeurd. In toepassing van dit "**Performance Share Plan 2020 - 2022**" worden jaarlijks, onder bepaalde voorwaarden, Performance Shares toegekend aan bepaalde Leden van het Uitvoerend Comité. Deze "Performance Shares" zullen definitief verworven worden na afloop van een periode van drie volledige kalenderjaren, onder voorwaarde van het bereiken van de vooropgestelde prestatiedoelen, gebaseerd op het driejaarlijkse gemiddelde rendement op eigen vermogen alsook de driejaarlijkse gemiddelde Return On Capital Employed (ROCE).



Voor 2021 is de benedengrens van het driejaarsgemiddelde van het ROE is door de Raad van Bestuur vastgesteld op 10%, terwijl de bovengrens op 15% ligt.

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

Er zou een toewijzing van Prestatieaandelen zijn voor elk van de jaren 2020 tot 2022 en het totale aantal aan te bieden Prestatieaandelen zou elk jaar worden vastgesteld door de Raad van Bestuur op voorstel van het Bezoldigingscomité. In het kader van dit Plan is voor de toewijzing voor 2021 een maximum totaal aantal van 3.748 aandelen voorgesteld, afhankelijk van het behalen van de 100% prestatiedoelstellingen, als volgt verdeeld:

Uitvoerend Voorzitter:	2.352 Prestatieaandelen.
Chief Financial Officer:	514 Prestatieaandelen.
Chief Investment Officer:	441 Prestatieaandelen.
Chief Operational Officer:	441 Prestatieaandelen.

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

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

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

- geen enkele definitieve verwerving indien de werkelijke prestatie lager is of gelijk aan het vastgelegde minimum;
- de volledige verwezenlijking van de objectieven zal leiden tot een toekenning van 100 % van de voorziene Performance Shares;
- een maximale definitieve verwerving van 150 % van de toegekende Performance Shares indien de werkelijke prestaties gelijk zijn aan, of hoger zijn dan het overeengekomen maximum (voor het PSP 2017 - 2019); voor het PSP 2020 - 2022 werd dit % beperkt tot 100%;
- tussen deze waarden, zal de definitieve verwerving proportioneel zijn.

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

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

III. Het gebruik van de mogelijkheid tot terugvordering

Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, uitgezonderd in het hogervermeld Performance Share Plannen dewelke in een Claw Back-clausule voorzien. De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders na de Raad van Bestuur van 10 maart 2022 die de Jaarrekening per 31 december 2021 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van 21 april 2022.

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

A. Overeenstemming met het Remuneratiebeleid

Overeenkomstig Bepaling 7.8 van de Belgische Corporate Governance Code 2020 wordt, teneinde de belangen van de Leden van het uitvoerend management af te stemmen op de doelstellingen van duurzame waardecreatie van Immobel, het variabele gedeelte van het remuneratiepakket van de Leden van het Uitvoerend Comité gekoppeld aan de globale prestaties van Immobel en de individuele prestaties. Aldus wordt de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité (met inbegrip van de Uitvoerend Voorzitter, zoals hierboven in detail opgenomen) opgesplitst in een vast deel, een variabel deel STI ("Short Term Incentive") en, voor sommigen van hen, een variabel deel LTI ("Long Term Incentive").

Het variabel deel STI omvat:

- een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de Rentabiliteit van het Eigen Vermogen;
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging in functie van de algemene criteria van toepassing op alle Leden van het uitvoerend comité. Deze algemene criteria zijn:
 - Blijk geven van ondernemerschap
 - Naleving van Immobel's governance en overeengekomen processen en procedures
 - Blijk geven van leiderschap in de manier van samenwerking met alle Immobel teams
- een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Uitvoerend Comité individueel dienen te bereiken tijdens het betrokken boekjaar.

Zoals door de Raad van Bestuur besloten, op voorstel van het Bezoldigingscomité, bedraagt de verhouding voor sommige Leden van het Uitvoerend Comité, in vergelijking tot de variabele totale bezoldiging, 80 % voor de kwantitatieve aspecten en 20 % voor de kwalitatieve aspecten. Voor Managing Directors van een land is de verhouding nog 50 % - 50 %, met uitzondering van de Managing Director van Frankrijk die een weging van 20 % kwantitatief en 80 % kwalitatief heeft voor 2021.

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

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

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

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

De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" te betalen aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de Raad van Bestuur van maart 2022 dewelke de Jaarrekening per 31 december 2021 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van 21 april 2022.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2021 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2021, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, 52,79% van de totale basisbezoldiging voor 2021 (met uitzondering van deze van de Uitvoerend Voorzitter/ CEO, zoals hierboven in detail opgenomen). Het variabele deel omvat het contractueel overeengekomen STI-bedrag en de verschuldigde bedragen in het kader van de prestatieaandelenplannen (zowel toegekend als onvoorwaardelijk geworden).

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

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

Ter informatie: de voorziene opzeggingstermijnen voor de Leden van het Uitvoerend Comité zijn:

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

B. Toepassing van de prestatiecriteria

Naam Bestuurder, positie	Omschrijving van de prestatiecriteria en type van de toepasbare bezoldiging	Relatief gewicht van de prestatiecriteria	Informatie over de prestatiedoelen		Gemeten prestatie (a) en effectief resultaat van de toekenning (b)
			Prestatiedoel/ minimumgrens (a) en overeenkomstige toekenning (b)	Prestatiedoel/ maximumgrens (a) en overeenkomstige toekenning (b)	
A ³ MANAGEMENT bv, Uitvoerend Voorzitter	Rentabiliteit van het Eigen Vermogen – var. kwantitatieve bezoldiging	80%	(a) ROE van 15%	(a) ongelimiteerd	(a) 18,73%
			(b) 256.000 EUR	(b) ongelimiteerd	(b) 256.000 EUR
	Groei van de onderneming (JV en Fonds) en integratie in het bedrijfsmodel van Immobel	10%	(a) 32.000 EUR	(a) 32.000 EUR	(a) 8%
			(b) 32.000 EUR	(b) 32.000 EUR	(b) 25.600 EUR
	Versterking van de pan-Europese aanwezigheid door activiteiten in Frankrijk, Duitsland en Spanje	10%	(a) 32.000 EUR	(a) 32.000 EUR	(a) 60%
			(b) 32.000 EUR	(b) 32.000 EUR	(b) 19.200 EUR
Andere Leden van het Uitvoerend Comité	Kwantitatieve criteria	Afhankelijk van de functie binnen Uitvoerend Comité	(a) ROE van 10%	(a) ongelimiteerd	(a) 18,73%/afhankelijk van land
			(b) 0 EUR	(b) ongelimiteerd	(b) 1.807.647 EUR
	Diverse kwalitatieve criteria (algemene en individuele)	Afhankelijk van de functie binnen Uitvoerend Comité	(a) /	(a) /	(a) individuele scores per lid
(b) /			(b) 394.500 EUR	(b) 360.445 EUR	

VI. Eventuele afwijkingen

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2021 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2021, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité, 52,79% van de totale basisbezoldiging voor 2021 (met uitzondering van deze van de Uitvoerend Voorzitter/CEO).

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 14 (voormalig artikel 16) van de statuten, dat de Vennootschap kan afwijken van de bepalingen van artikels 7:91 alinea 1 en 2 alsook 7:121 laatste alinea WVV) voor ieder persoon die valt binnen het toepassingsgebied van deze bepalingen.

In 2021 zijn er geen afwijkingen geweest van het Remuneratiebeleid of van de procedure voor de uitvoering ervan, met uitzondering van de uitzonderlijke bonus toegekend aan de Uitvoerend Voorzitter zoals hierboven uiteengezet.

VII. Verandering in de remuneratie in vergelijking tot de prestaties van de Vennootschap in de laatste 5 verslagjaren

Jaarlijkse verandering	2017	2018	2019	2020	2021	Inlichtingen m.b.t. verslagjaar
Remuneratie CEO /						
Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur						
A ³ MANAGEMENT bv ¹¹	-	-	886.260	1.043.760	2.032.801	Met ingang van 01/07/2019 is Mamix Galle tevens CEO van de Vennootschap geworden, naast zijn rol als Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur.
Uitvoerend Voorzitter						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	+18%	+94%	
Remuneratie Andere Leden van het Uitvoerend Comité						
Andere Leden van het Uitvoerend Comité	-	-	-	2.181.293	4.288.273	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-	+96%	
Remuneratie Niet-Uitvoerende Bestuurders						
ADL CommV ¹²	32.825	27.050	34.175	25.475	35.525	Verhoging van de aanwezigheidsvergoeding wegens het verhoogd aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-18%	+26%	-25%	+39%	

¹¹ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Marnix GALLE.

¹² Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Astrid DE LATHAUWER.

PIERRE NOTHOMB srl ¹³	-	-	43.175	35.875	47.625	Verhoging van de aanwezigheidsvergoeding wegens het verhoogd aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-17%	+33%	
A.V.O.-MANAGEMENT bv ¹⁴	32.375	30.800	35.525	26.600	36.800	Verhoging van de aanwezigheidsvergoeding wegens het verhoogd aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-5%	+15%	-25%	+38%	
Karin KOKS-van der SLUIJS	46.550	45.500	46.550	30.800	41.433	Verhoging van de aanwezigheidsvergoeding wegens het verhoogd aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams. Met ingang van 30/11/2021, Karin Koks-van der Sluijs heeft ontslagen genomen als onafhankelijk bestuurder.
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-2%	+2%	-34%	+35%	
M.J.S. CONSULTING bv ¹⁵	-	-	29.750	28.700	39.950	Verhoging van de aanwezigheidsvergoeding wegens het verhoogd aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-4%	+39%	
LSIM sa ¹⁶	-	-	23.450	20.300	41.000	Verhoging van de aanwezigheidsvergoeding wegens het verhoogd aantal vergaderingen en vergaderingen per telefoon/Teams
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-13%	+102%	
Patrick ALBRAND	-	-	-	-	7.967	Patrick Albrand werd gecoöpteerd als onafhankelijk bestuurder met ingang van 30/11/2021.
Niet-Uitvoerend						
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-	-	
Totale remuneratie aan de Bestuurders toegekend	300.150	270.752	289.775	167.750	250.300	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-10%	+7%	-42%	+49%	
Prestatie van de Vennootschap						
EBITDA	25,8 MEUR	75,1 MEUR	124,6 MEUR	52,8 MEUR	103,8 MEUR	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	+291%	+66%	-58%	+97%	
Netto winst	11 MEUR	56,8 MEUR	102,4 MEUR	33,3 MEUR	92,2 MEUR	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	+514%	+80%	-68%	+177%	
Gemiddelde remuneratie van werknemers						
Gemiddelde bezoldiging per werknemer (volledige kosten)	NA	NA	NA	NA	125.498	
<i>Verandering van jaar tot jaar</i>	-	-	-	-	-	

¹³ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Pierre NOTHOMB.

¹⁴ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Annick van OVERSTRAETEN.

¹⁵ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Michèle SIOEN.

¹⁶ Vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Wolfgang de LIMBURG STIRUM.

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

De verhouding tussen de hoogste bezoldiging, zijnde de Uitvoerend Voorzitter, en de laagst bezoldigde werknemer, uitgedrukt in voltijdse equivalenten, binnen de Immobel-groep bedraagt 18,1% in 2021. Deze informatie geldt voor alle entiteiten van de Groep op alle locaties (België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen en Spanje).

IX. Informatie over de stemming van de Aandeelhouders

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

Volledigheidshalve wordt aan de Aandeelhouders uitdrukkelijk vermeld dat de Gewone Algemene Vergadering van Aandeelhouders (die 64,40% van het aandelenkapitaal vertegenwoordigde) op 14 april 2021:

- het Remuneratieverslag met 6.406.724 stemmen "voor", 30.650 stemmen "tegen" en 1.350 onthoudingen, en
- het Remuneratiebeleid met 6.400.574 stemmen "voor", 36.827 stemmen "tegen" en 1.350 onthoudingen heeft goedgekeurd.

* * *

Derhalve vragen wij u om de inhoud van het huidige Remuneratieverslag over boekjaar 2021 te willen goedkeuren.

* * *

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 10 maart 2022.

ADL CommV

A³ Management BV

Voorzitter van het Bezoldigingscomité

Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur

(vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer)

(vertegenwoordigd door Marnix Galle)

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE

jaarrekening



GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

I.	GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN	161
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WINST EN VERLIEZEN EN VAN ANDEREN ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR).....	161
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR).....	162
C.	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR).....	163
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR)	164
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN	165
1.	<i>Algemene informatie</i>	165
2.	<i>IFRS-conformiteitsverklaring</i>	165
3.	<i>Opstelling en presentatie van de financiële staten</i>	166
4.	<i>Consolidatiegrondslagen</i>	167
5.	<i>Vreemde munten</i>	168
6.	<i>Immateriële vaste activa</i>	169
7.	<i>Goodwill</i>	169
8.	<i>Materiële vaste activa</i>	169
9.	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	169
10.	<i>Leasecontracten</i>	170
11.	<i>Financiële instrumenten</i>	170
12.	<i>Vorraden</i>	173
13.	<i>Vorzieningen</i>	173
14.	<i>Personeelsbeloningen</i>	174
15.	<i>Investeringsubsidies</i>	174
16.	<i>Opbrengsten van de gewone activiteiten</i>	174
17.	<i>Waardeverminderingen van de niet-financiële activa</i>	175
18.	<i>Belastingen</i>	176
19.	<i>Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop</i>	176
20.	<i>Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen</i>	176
21.	<i>Gezamenlijke activiteiten</i>	177

22.	Sectoriële informatie	178
F.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR)	178
1.	Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector	178
2.	Omzet	181
3.	Overige bedrijfsopbrengsten	183
4.	Kostprijs van de omzet	183
5.	Kosten voor commercialisatie	183
6.	Administratiekosten	183
7.	Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	184
8.	Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	184
9.	Netto financiële kosten	185
10.	Belastingen op het resultaat	185
11.	Resultaat per aandeel	186
12.	Immateriële vaste activa	186
13.	Goodwill	186
14.	Materiële vaste activa	188
15.	Activa opgenomen als gebruiksrecht	188
16.	Vastgoedbeleggingen	188
17.	Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	189
18.	Overige financiële vaste activa	194
19.	Uitgestelde belastingen	195
20.	Overige vaste activa	195
21.	Vorraden	196
22.	Handelsvorderingen	197
23.	Contractactiva	197
24.	Overige vlottende activa	198
25.	Informatie betreffende de netto financiële schuld	198
26.	Eigen vermogen	201
27.	Pensioenen en gelijkaardige verplichtingen	202
28.	Voorzieningen	203
29.	Handelsschulden	203
30.	Contractverplichtingen	203
31.	Overige kortlopende verplichtingen	204
32.	Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen	204
33.	Wijzigingen van het bedrijfskapitaal	205
34.	Informatie over de verbonden partijen	205
35.	Gebeurtenissen na balansdatum	205
36.	Ondernemingen die deel uitmaken van de Groep Immobel	206
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	211
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	212

II. STATUTAIRE JAARREKENING..... 218

A.	FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	218
B.	RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	219
C.	RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	219
D.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	220

I. Geconsolideerde financiële staten

A. Geconsolideerd overzicht van winst en verliezen en van anderen elementen van het globaal resultaat (in duizenden EUR)

	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		392 815	375 390
Omzet	2	379 509	364 479
Overige bedrijfsopbrengsten	3	13 306	10 911
BEDRIJFSKOSTEN		-338 312	-333 526
Kostprijs van de omzet	4	-311 066	-300 766
Kosten voor commercialisatie	5	- 439	-1 702
Administratiekosten	6	-26 807	-31 057
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		25	133
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen	7	25	133
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		44 531	7 994
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	8	44 531	7 994
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES, NA AFTREK VAN BELASTING		99 058	49 991
Renteopbrengsten		4 983	5 773
Rentelasten		-6 605	-11 859
Overige financiële opbrengsten		81	1 440
Overige financiële kosten		-3 552	-2 649
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	9	-5 094	-7 295
WINSTEN VOOR BELASTINGEN		93 964	42 696
Belastingen	10	-1 619	-8 650
WINSTEN VAN DE PERIODE		92 345	34 047
Aandeel van de minderheidsbelangen		195	775
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		92 150	33 272
WINSTEN VAN DE PERIODE		92 345	34 047
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		- 820	2 282
Omrekeningsverschillen		- 904	2 282
Effectief deel van veranderingen in reële waarde		84	
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	57	201
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	57	201
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		- 763	2 483
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		91 582	36 530
Aandeel van de minderheidsbelangen		112	964
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		91 470	35 566
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	9,25	3,58
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	9,18	3,82
WINST PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	9,25	3,58
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	9,18	3,82

B. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
VASTE ACTIVA		506 259	448 370
Immateriële vaste activa	12	246	582
Goodwill	13	43 789	43 789
Materiële vaste activa	14	2 793	1 388
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 772	4 390
Vastgoedbeleggingen	16	173 999	197 149
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	156 532	106 195
Overige financiële vaste activa	18	1 015	175
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		101 670	76 644
Uitgestelde belastingvorderingen	19	21 292	16 369
Overige vaste activa	20	1 151	1 689
VLOTTENDE ACTIVA		1 178 890	982 768
Voorraden	21	698 623	683 121
Handelsvorderingen	22	38 116	33 168
Contractactiva	23	117 953	57 251
Fiscale vorderingen		1 369	3 450
Overige vlottende activa	24	36 240	37 269
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13 163	20 399
Overige financiële vlottende activa		49	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	273 377	148 059
TOTAAL ACTIVA		1 685 149	1 431 137

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	582 919	494 490
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		571 567	491 922
Kapitaal		97 257	97 256
Ingehouden winsten		472 629	392 143
Reserves		1 681	2 524
MINDERHEIDSBELANGEN		11 352	2 568
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		535 104	609 602
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	996	603
Uitgestelde belastingschulden	19	26 352	37 301
Financiële schulden	25	507 596	571 139
Afgeleide financiële instrumenten	25	160	560
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		567 126	327 045
Voorzieningen	28	2 328	2 114
Financiële schulden	25	359 094	180 810
Handelsschulden	29	83 546	60 927
Contract verplichtingen	30	21 969	3 896
Fiscale schulden		13 770	7 110
Overige kortlopende verplichtingen	31	86 419	72 188
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 685 149	1 431 137

C. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		392 815	375 390
Bedrijfskosten		-338 312	-333 526
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11	4 584	3 684
Wijziging van voorzieningen		214	-1 198
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		59 301	44 350
Schommeling van het bedrijfskapitaal	33	-60 379	-80 846
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-1 078	-36 496
Betaalde rente	9	-15 456	-18 936
Ontvangen rente		4 983	5 773
Overige financieringskasstromen		-3 471	- 552
Betaalde belastingen	10	-6 251	-6 011
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-21 273	-56 222
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		-8 845	- 878
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		4 207	9 792
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	86 557	17 113
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	-45 612	-70 095
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	8 034	10 533
Verkoop van verbonden ondernemingen	17		
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		44 341	-33 535
Opbrengst van nieuwe leningen	25	258 113	151 931
Terugbetaling leningen	25	-143 372	-100 881
Verkoop van eigen aandelen		16 417	57 600
Betaalde bruto dividenden		-28 907	-26 981
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		102 251	81 669
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		125 319	-8 088
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		148 059	156 146
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		273 377	148 059

(*) Kasstromen met betrekking tot deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode en de verkoop van verbonden ondernemingen worden gepresenteerd als kasstroom uit investeringsactiviteiten in plaats van kasstroom uit bedrijfsactiviteiten om de presentatie af te stemmen op de aard van de onderliggende kasstromen zoals gedefinieerd door IFRS.

D. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR)

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2021									
Situatie op 01-01-2021	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Zonder eigen aandelen	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Eigen aandelen	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164
Winsten van de periode	-	92 150	-	-	-	-	92 150	195	92 345
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-	- 821	57	84	- 680	- 83	- 763
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen	-	-27 942	-	-	-	-	-27 942	-2 156	-30 098
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	253	253	-	253
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	- 167	-	-	-	-	- 167	10 828	10 661
Transacties op eigen aandelen	-	4 545	11 871	-	-	-	16 416	-	16 416
Overige wijzigingen	-	- 474	89	-	-	-	- 385	-	- 385
Schommelingen van het boekjaar	-	68 112	11 960	- 821	57	337	79 645	8 784	88 429
Situatie op 31-12-2021	97 256	349 109	123 665	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Zonder eigen aandelen	97 256	349 109	124 869	1 326	434	- 223	572 771	11 352	584 123
Eigen aandelen	-	-	-1 204	-	-	-	-1 204	-	-1 204
2020									
Situatie op 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175	-	426 151	2 011	428 162
Zonder eigen aandelen	97 256	258 344	124 869	55	175	-	480 699	2 011	482 710
Eigen aandelen	-	-	-54 548	-	-	-	-54 548	-	-54 548
Globaal resultaat van het boekjaar	-	33 272	-	-	-	-	33 272	775	34 047
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-	2 092	202	-	2 294	189	2 483
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen	-	-26 551	-	-	-	-	-26 551	- 430	-26 981
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	- 560	- 560	-	- 560
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	- 23	-	-	-	-	- 23	23	-
Transacties op eigen aandelen	-	16 216	41 384	-	-	-	57 600	-	57 600
Overige wijzigingen	-	- 261	-	-	-	-	- 261	-	- 261
Schommelingen van het boekjaar	-	22 653	41 384	2 092	202	- 560	65 771	557	66 328
Situatie op 31-12-2020	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Zonder eigen aandelen	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Eigen aandelen	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164

De Raad van Bestuur van 10 maart 2022 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 3,05 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 2021.

Het maatschappelijk kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, waarvan 26.965 eigen aandelen.

Op 31 december 2021 werden 265 562 eigen aandelen verkocht tijdens het lopende jaar voor een bedrag van EUR 16 416 duizend, inclusief een gerealiseerde nettowinst van EUR 4 545 duizend.

Conform IAS 32 worden deze eigen aandelen in mindering geboekt van het eigen vermogen. Deze aandelen hebben noch stemrecht, noch recht op een dividend.

Op 31 december 2021 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.

Volgens de resultaattoewijzing van Immobel voor 2020 werd EUR 27 609 duizend als dividend uitbetaald en werd EUR 333 duizend toegewezen aan een liefdadigheidsfonds.

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

E. Boekhoudkundige principes en methoden

1. Algemene informatie

Immobel ("de Vennootschap") is een in België gevestigde vennootschap waarvan de aandelen openbaar worden verhandeld (Euronext – IMMO). De geconsolideerde jaarrekening van de Groep omvat de Vennootschap, haar dochterondernemingen en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke overeenkomsten (hierna "De Groep" genoemd). De Groep is actief in vastgoedontwikkeling, met activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Polen en Spanje

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 geconsolideerde jaarrekening werd op 10 maart 2022 goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep zoals toegelicht in dit jaarverslag houdt rekening met nieuwe standaarden die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2021. De volgende standaarden en wijzigingen werden toegepast op de jaarrekening van de Groep voor het jaar 2021. Deze standaarden waren niet van toepassing of hadden geen materiële impact hebben op de jaarrekening van de Groep.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2021

De volgende nieuwe standaarden of wijzigingen aan IFRS zijn van kracht vanaf 1 januari 2021, maar zijn ofwel niet materieel of hebben geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep voor het eerste halfjaar van 2021.

- Hervorming van de referentierente-index - Fase 2 – aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16
- Huurconcessies gekoppeld aan Covid-19 na 30 juni 2021 Aanpassing aan IFRS 16

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2021

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 31 december 2021 niet verplicht is:

- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, wijzigingen in schattingen en fouten: definitie van schattingen
- IFRS 17 Verzekeringscontracten; inclusief Wijzigingen aan IFRS 17 - goedgekeurd; ingangsdatum 1 januari 2023
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS-Practice Statement 2: informatieverstopping over grondslagen voor financiële verslaggeving

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 significante wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.

3. Opstelling en presentatie van de financiële staten

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

CONTINUITEITSBEGINSEL

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

- Algemene bedrijfsprestaties

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

- Bijzondere waardevermindervingsverliezen op niet-financiële activa

Met uitzondering van de goodwill die voortvloeit uit de acquisitie van Nafilyan & Partners waarvoor jaarlijks een impairment test wordt uitgevoerd, is de Groep verplicht om, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 36, testen op bijzondere waardeverminderingen uit te voeren wanneer er aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering van een actief. Immobel Group identificeerde geen bewijzen of gebeurtenissen die aanleiding zouden geven tot het nemen van beslissingen over bijzondere waardeverminderingen en verwijst naar de test op bijzondere waardevermindering die werd uitgevoerd volgens nota 13 van de laatste geconsolideerde jaarrekening van de Groep op en voor het jaar eindigend op 31 december 2021 en concludeerde dat er geen bijzondere waardevermindering op goodwill nodig was in het lopende boekjaar.– zie nota 13.

- Waardering van financiële activa en verwachte kredietverliezen

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

- Waardering van voorraden

Met betrekking tot de voorraden (te ontwikkelen projecten) zijn de veronderstellingen die worden gebruikt om de herstelbaarheid van het in ontwikkeling zijnde project te beoordelen, consequent herzien en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens, zonder significante gevolgen. Per 31 december 2021 zijn er geen bijzondere afschrijvingen vastgesteld.

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

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

Als buffer tegenover deze specifieke marktomstandigheden, beschikt het bedrijf eind december 2021 over een cash positie van 273 miljoen euro, beschikbare kredietlijnen van 15 miljoen euro en 691 miljoen EUR aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan 384 miljoen EUR werd gebruikt. Het liquiditeitsrisico en de trends in de rente- en wisselkoersmarkten zijn herzien en de bijbehorende informatie is bijgewerkt op basis van de gegevens die beschikbaar zijn op 31 december 2021 – zie nota 25.

- Uitgestelde belastingvorderingen

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

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

- Provisies

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

De Groep heeft zijn prestatie-indicatoren niet aangepast en evenmin nieuwe indicatoren opgenomen om de impact van COVID-19 te beschrijven.

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

De financiële gevolgen van de crisis waren vrij beperkt.

- Toepassing van steunmaatregelen

In België, maar ook in andere landen, maakte de Groep gebruik van tijdelijke werkloosheidsregelingen van de overheid en stelde zij de uitbetaling van bepaalde fiscale schulden uit, die allemaal per 31 december 2021 werden betaald.

- Latere gebeurtenissen

Gezien de onzekerheden in verband met de gezondheidscrisis en de voortdurend veranderende omgeving, heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan in de periode van 31 december 2021 tot de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur – zie nota 32.

- Continuïteitbeginsel

Actuals met betrekking tot 2021 en de forecast voor 2022 tonen dat de inschatting door het management van de continuïteit van de onderneming passend blijft.

4. Consolidatiegrondslagen

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

Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd, met uitzondering van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast; waarvoor alleen de niet-gerealiseerde winsten op transacties met investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode worden geëlimineerd (tot de omvang van het belang van de investeerder in de deelneming).

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.

NIET-CONTROLLEREND BELANG

Niet-controllerend belangen worden gewaardeerd tegen hun evenredige aandeel in de identificeerbare netto-activa van de overgenomen partij op de overnamedatum.

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.

Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen haar belang in een deelneming volgens de 'equity'-methode overschrijdt, wordt de boekwaarde van dat belang tot nul teruggebracht en wordt de opname van toekomstige verliezen stopgezet, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of heeft namens de deelneming betalingen heeft gedaan. In dat geval wordt de negatieve investering in volgens de equity-methode verwerkte deelnemingen afgetrokken van andere componenten van het belang van de investeerder in de volgens de equity-methode verwerkte deelneming (leningen aan investeringen verwerkt volgens de equity-methode). Indien de negatieve investering in investeringen verwerkt volgens de equity-methode het belang van de investeerder overschrijdt, wordt een verplichting opgenomen voor het nettobedrag. De groep maakt deze afweging op projectbasis.

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, 20 % of meer van de stemrechten heeft, maar minder dan 50 %.

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

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

Immobel analyseert elke acquisitie van dochterondernemingen op basis van IFRS 3 en neemt de criteria op die worden voorgesteld door IFRS 3 § B5 tot en met B12 om elke bedrijfscombinatie te identificeren.

Immobel boekt bedrijfscombinaties volgens de overnamemethode wanneer de overgenomen reeks activiteiten en activa beantwoordt aan de definitie van een onderneming en de controle wordt overgedragen aan de Groep. Bij het bepalen of een bepaalde reeks activiteiten en activa een bedrijf is, beoordeelt de Groep of de verworven reeks in staat is om output te produceren.

Immobel heeft de mogelijkheid om een "concentratietest" toe te passen die een vereenvoudigde beoordeling toelaat of een verworven reeks activiteiten en activa geen onderneming is. Aan de optionele concentratietest is voldaan als vrijwel de gehele reële waarde van de verworven bruto activa is geconcentreerd in een enkel identificeerbaar actief of een groep van vergelijkbare identificeerbare activa.

De bij de overname overgedragen vergoeding wordt over het algemeen gewaardeerd tegen reële waarde, evenals de identificeerbare verworven netto-activa. Eventueel ontstane goodwill wordt jaarlijks getoetst op bijzondere waardevermindering. Elke winst op een voordelige aankoop wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Transactiekosten zijn kosten op het moment dat ze worden gemaakt, behalve als ze verband houden met de uitgifte van schuldpapier of aandelen.

De overgedragen vergoeding omvat geen bedragen die verband houden met de afwikkeling van reeds bestaande relaties. Dergelijke bedragen worden over het algemeen in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

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

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 van 3 tot 5 jaar. 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 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 onbeperkt is.

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

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

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 zijn tot het begin van de ontwikkeling.

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

10. Leasecontracten

ALS LESSEE

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

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

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

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

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

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

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

De leaseverplichting wordt vervolgens herzien om wijzigingen in:

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

De herwaarderings worden behandeld als aanpassingen aan het gebruiksrechtactief.

ALS LESSOR

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

Huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair erkend 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 erkend.

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);
- 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.

FINANCIËLE ACTIVA - BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

Bij de eerste opname worden alle beleggingen in aandelen gewaardeerd tegen reële waarde via winst en verlies, tenzij de entiteit een onherroepelijke keuze maakt om het instrument te waarderen tegen reële waarde op niet-gerealiseerde resultaten (alleen mogelijk indien niet aangehouden voor handelsdoeleinden).

Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen reële waarde met winsten en verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarde die in de winst- en verliesrekening zijn opgenomen.

GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVE RENTEMETHODE

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

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

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

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN HEDGING

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

Het effectieve deel van de veranderingen in de fair value van derivaten en andere kwalificerende hedging instrumenten die kwalificeren als cash flow hedges, wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten enerzijds en in reserve voor cash

flow hedging anderzijds. De winst of het verlies met betrekking tot het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Wanneer een afgeleid instrument of een niet-afgeleide financiële verplichting wordt aangewezen als het afdekkingsinstrument in een afdekking van een netto-investering in een buitenlandse activiteit, wordt het effectieve deel van de veranderingen in de reële waarde van een derivaat of wisselkoerswinsten en -verliezen voor een niet-afgeleide - derivaat wordt opgenomen in OCI en gepresenteerd in de reserve omrekeningsverschillen binnen het eigen vermogen. Elk niet-effectief deel van de veranderingen in de reële waarde van het derivaat of wisselkoerswinsten en -verliezen op het niet-derivaat wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Het in OCI opgenomen bedrag wordt geheel of gedeeltelijk overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening als een herclassificatieaanpassing bij respectievelijk de vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van de buitenlandse activiteit.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa en contractactiva 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 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.

Wanneer aandelen die als eigen vermogen zijn verantwoord, worden ingekocht, wordt het bedrag van de betaalde vergoeding, inclusief direct toerekenbare kosten, in mindering gebracht op het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden geclassificeerd als eigen aandelen en worden gepresenteerd in de reserve eigen aandelen. Wanneer ingekochte eigen aandelen vervolgens worden verkocht of opnieuw uitgegeven, wordt het ontvangen bedrag erkend als een toename van het eigen vermogen en wordt het resulterende overschot of tekort op de transactie gepresenteerd onder de uitgiftepremies.

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 door de aankoop of verkoop van activa worden beschouwd als operationele activiteiten en zijn opgenomen in kasstroom uit operationele activiteiten.

Alle projectaankopen worden beschouwd als operationele activiteiten, die het project moet worden geclassificeerd in de inventaris of in vastgoedbeleggingen als het voorafgaand aan de ontwikkeling wordt verhuurd.

Beleggingsactiviteiten zijn overnames en verkopen van projecten, 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.

Cash flows relating to equity accounted investees and disposal of subsidiaries have been represented from cash flow from operating activities to cash flow from investing activities to align the presentation to the nature of the underlying cash flows as defined by IFRS.

12. Voorraden

De voorraden worden gewaardeerd tegen de kostprijs van het specifiek actief 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 kosten die direct toerekenbaar zijn aan de aankopen. 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 tijdens de bouw gemaakte rente wordt geactiveerd. 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 klaar voor de beoogde verkoop 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 waarschijnlijkheden 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 niet gering 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. Investeringsubsidies

De ontvangen investeringssubsidies zijn geboekt op de balans (voorgesteld in de overige langlopende verplichtingen) als uitgestelde opbrengsten. Ze worden geboekt als opbrengsten in gelijke bedragen over de verwachte gebruiksduur van het gerelateerde actief.

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 in de tijd worden erkend.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

Voor residentiële projecten moet een onderscheid gemaakt worden tussen de opbrengsten uit de contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (Wet Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg, Frankrijk en

Duitsland) de geleidelijke overdracht van de controle over het actief aan de koper organiseren naarmate de bouw vordert en andere inkomsten die verband houden met de voltooiing van een verplichting.

Residentiële projecten - Contracten van het type Wet Breyne (België, Luxemburg, Frankrijk en Duitsland)

Het wettelijke kader in België en Luxemburg draagt geleidelijk het eigendom van de eenheden over aan de koper tijdens de bouwperiode. In een dergelijke situatie wordt in de tijd aan prestatieverplichting voldaan daar de zeggenschap over het actief wordt overgedragen naarmate de bouw vordert.

Een enkele marge (ongeacht "grond" en "constructie") wordt voor elke verkoop erkend in de tijd naarmate het actief wordt overgedragen.

Residentiële projecten - andere bepalingen (Polen)

Het regelgevingskader in Polen vereist de erkenning van inkomsten bij de nakoming van de prestatieverplichting (bij de ondertekening van de definitieve akte, namelijk wanneer de verkochte eenheid wordt 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 omzet ongeacht de structuur van de transactie (share deal / 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 erkenning van de marge maar op de presentatie ervan, die zal verschillen afhankelijk van of het:

- Directe eigendom, dochteronderneming is: de resultaten worden opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet, ongeacht de wettelijke eigendomsstructuur van het actief;
- Joint ventures zijn: in overeenstemming met IFRS 11, als een samenwerking resulteert in een gezamenlijke controle van de netto-activa, Immobel erkent 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".
- Joint activities zijn: 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 niet-financiële 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 cash 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 cash 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 of ander totaalresultaat. In dit laatste geval worden de lopende en uitgestelde belastingen opgenomen onder het eigen vermogen of ander totaalresultaat.

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 gebruikt als een belastbare winst. Dit criterium wordt op elke afsluitingsdatum opnieuw geëvalueerd.

19. Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop

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 gebied, 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.

Vaste activa, of groepen activa die worden afgestoten, die activa en passiva omvatten, worden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop als het zeer waarschijnlijk is dat ze voornamelijk zullen worden gerealiseerd door verkoop in plaats van door voortgezet gebruik.

Dergelijke activa, of groepen activa die worden afgestoten, worden over het algemeen gewaardeerd tegen de laagste van hun boekwaarde en reële waarde minus verkoopkosten. Een bijzonder waardeverminderingverlies op een groep activa die wordt afgestoten, wordt eerst toegerekend aan goodwill en vervolgens pro rata aan de resterende activa en passiva, behalve dat er geen verlies wordt toegerekend aan voorraden, financiële activa, uitgestelde belastingvorderingen, activa uit hoofde van personeelsbeloningen, vastgoedbeleggingen of biologische activa, die nog steeds worden gewaardeerd in overeenstemming met de andere waarderinggrondslagen. Bijzondere waardeverminderingverliezen bij initiële classificatie als aangehouden voor verkoop of aangehouden voor distributie en daaropvolgende winsten en verliezen bij herwaardering worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Eenmaal geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, worden immateriële activa en materiële vaste activa niet langer afgeschreven of afgeschreven, en elke investering verwerkt volgens de equity-methode wordt niet langer volgens de equity-methode verwerkt.

20. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen

De uitgestelde belastingactiva worden enkel geboekt in de mate dat ze mogelijkerwijze in de toekomst van een belastbare winst afgetrokken kunnen worden. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke verslagdatum herzien en verminderd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggedraaid wanneer de kans op toekomstige belastbare winsten toeneemt.

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

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

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

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

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

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

De beoordeling van de realiseerbare waarde van een project gebeurt op basis van veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen die onderhevig kunnen zijn aan veranderingsrisico's. Deze veronderstellingen hebben voornamelijk betrekking op de verwachte verkoopprijs (op basis van de aard van het project, de ligging, ...), de geschatte kostprijs per project en de economische marktcondities. Deze veronderstellingen worden tijdens het project opgevolgd door de projectmanager aan de hand van een update van de haalbaarheidsstudie en op kwartaalbasis door het management.

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

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

Eind december 2019 werd Immobel op de hoogte gebracht van 2 beslissingen van de Belgische Raad van State in een erfenisdossier met betrekking tot de aankoop van gronden in 2007 van de Université Libre de Bruxelles. Een joint venture tussen Immobel en zijn partner, Thomas & Piron, verkreeg in 2014 alle nodige bouwvergunningen voor de ontwikkeling van een residentieel project op het betrokken perceel. De beslissing van de Raad van State van eind 2019 leidde echter tot een nietigverklaring van de bouwvergunningen die in 2014 werden verkregen wegens het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning bij de aankoop van de grond van de Université Libre de Bruxelles in 2007. De kopers van de betrokken appartementseenheden werden naar behoren geïnformeerd over de lopende 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 nietigverklaring van de verkoop van hun eenheid aan te vragen, ook in het geval de regularisatie van de relevante bouwvergunningen niet binnen de contractuele vertraging wordt gerealiseerd. De voormelde situatie komt in aanmerking voor regularisatie en, op de datum hiervan, zijn Immobel en haar partner Thomas & Piron bezig met regularisatie en verwachten dat de financiële impact van dergelijk recht op ontbinding geen materiële impact zal hebben op de financiële positie van de joint venture-partners.

Voor zover de bestuurders weten, zijn er geen omstandigheden die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de onderneming.

Met betrekking tot de impact van COVID-19 op de economische situatie en de financiële prestaties van de onderneming, beoordeelt de raad van bestuur voortdurend de continuïteitsveronderstelling van de onderneming op basis van het FY 2022 budget.

21. Gezamenlijke activiteiten

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

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

22. Sectoriële informatie

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep Immobiel 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	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		549 046	431 153
Omzet		526 799	413 751
Overige bedrijfsopbrengsten		22 247	17 402
BEDRIJFSKOSTEN		-430 390	-378 746
Kostprijs van de omzet		-396 929	-341 373
Kosten voor commercialisatie		- 439	-2 410
Administratiekosten		-33 022	-34 964
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		25	133
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		25	133
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		63	90
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		63	90
BEDRIJFSRESULTAAT		118 743	52 630
Renteopbrengsten		3 835	4 810
Rentelasten		-13 299	-12 587
Overige financiële opbrengsten / kosten		- 43	- 973
FINANCIEEL RESULTAAT		-9 506	-8 750
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		109 236	43 880
Belastingen		-17 596	-10 587
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		91 641	33 293
RESULTAAT VAN DE PERIODE		91 641	33 293
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 509	21
AANDEEL VAN IMMOBEL		92 150	33 272

	EUR ('000)	2021		2020	
		OMZET 31/12/2021	BEDRIJFS- RESULTAAT 31/12/2021	OMZET 31/12/2020	BEDRIJFS- RESULTAAT 31/12/2020
België		273 307	90 851	240 913	43 456
Luxemburg		119 491	22 616	44 773	11 106
Frankrijk		87 530	938	64 057	-8 686
Duitsland		44 637	4 724	35 010	5 375
Polen		1 834	- 386	28 999	1 379
Spanje					
TOTAAL GECONSOLIDEERD		526 799	118 743	413 751	52 630

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
VASTE ACTIVA		428 873	420 271
Immateriële en materiële vaste activa		3 102	2 021
Goodwill		43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 772	4 390
Vastgoedbeleggingen		274 666	294 494
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen		63 555	46 945
Uitgestelde belastingvorderingen		25 656	19 813
Overige vaste activa		14 334	8 819
VLOTTENDE ACTIVA		1 638 611	1 356 329
Voorraden		1 017 975	997 161
Handelsvorderingen		44 632	39 327
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		207 090	145 363
Geldmiddelen en kasequivalenten		368 914	174 478
TOTAAL ACTIVA		2 067 484	1 776 600
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		582 798	492 907
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		687 120	731 077
Financiële schulden		651 775	685 169
Uitgestelde belastingsschulden		34 190	44 745
Overige langlopende verplichtingen		1 155	1 163
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		797 565	552 616
Financiële schulden		453 077	291 112
Handelsschulden		98 943	83 177
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		245 545	178 327
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2 067 484	1 776 600

Op 31 december 2021:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		207 677	1029 503		1237 180
Luxemburg		27 345	191 206		218 551
Frankrijk		91 302	38 370		129 673
Duitsland		1	21 715		21 716
Polen		- 11	26 234		26 223
Spanje		5	23 752		23 757
Niet-toegewezen elementen ¹				410 384	410 384
TOTAAL ACTIVA		326 319	1 330 781	410 384	2 067 484

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België			1087 218	1087 218
Luxemburg			130 033	130 033
Frankrijk			123 693	123 693
Duitsland			18 476	18 476
Polen			46 773	46 773
Spanje			23 408	23 408
Niet-toegewezen elementen ¹			55 085	55 085
TOTAAL PASSIVA			1 429 600	1 484 685

Op 31 december 2020:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		209 336	878 317		1 087 653
Luxemburg		43 866	244 031		287 897
Frankrijk		91 536	22 737		114 273
Duitsland		1	42 286		42 287
Polen		10	10 888		10 898
Spanje		51	26 856		26 907
Niet-toegewezen elementen ¹				206 685	206 685
TOTAAL ACTIVA		344 800	1 225 115	206 685	1 776 600

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België			845 990	845 990
Luxemburg			184 339	184 339
Frankrijk			96 596	96 596
Duitsland			39 789	39 789
Polen			32 694	32 694
Spanje			24 778	24 778
Niet-toegewezen elementen ¹			59 507	59 507
TOTAAL PASSIVA			1 224 186	1 283 693

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

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

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		732 672	761 788
Luxemburg		171 429	245 067
Frankrijk		223 811	139 603
Duitsland		59 033	61 875
Polen		70 435	49 367
Spanje		35 261	33 955
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN		1 292 641	1 291 655

SAMENVATTING

EUR ('000)	31/12/2021		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	526 799	-147 291	379 509
Bedrijfsresultaat	118 743	-19 685	99 058
Balans totaal	2 067 484	-382 335	1 685 149

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 hoofdincomecategorien:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	74 219	55 314	31 809	161 342
Luxemburg	6 376	96 498		102 874
Frankrijk	1 951	66 555		68 506
Duitsland		44 726		44 726
Polen	541	1 520		2 061
Totaal	83 087	264 613	31 809	379 509

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2020
België	100 243	97 330	19 668	217 241
Luxemburg	1 415	25 491		26 906
Frankrijk	625	55 431		56 056
Duitsland		35 010		35 010
Polen	562	28 704		29 266
Totaal	102 846	241 965	19 668	364 479

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

Voor België hebben de projecten Commerce 46 en O'Sea maar ook op internationaal vlak, Eden Tower Frankfurt in Duitsland, Laangfur in Luxemburg en andere residentiële projecten in Frankrijk vooral bijgedragen tot 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.

Woningen worden in de loop van de tijd gefactureerd op basis van vooraf gedefinieerde mijlpalen.

Betalingsvoorwaarden voor kantoorverkoop worden onderhandeld en vastgelegd in de individuele contracten.

Verkopen van verkavelingen zijn opeisbaar op het moment van de notariële akte.

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

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN

Het inkomen van de "Kantoor"-verkoopcontracten wordt na case by case analyse van de in het contract voorziene prestatieverplichtingen (terrein, constructies, commercialisatie) erkend. 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.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

Wat "Residentiële" contracten betreft, wordt het inkomen erkend 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 : geleidelijke eigendomsoverdracht in de loop van de tijd (wet Breyne of equivalent) , behalve voor specifieke transacties die case by case worden geanalyseerd.
- Polen : op het moment van de voltooiing van de prestatieverplichting met eigendomsoverdracht (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 :

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2021
KANTOREN	1 931	81 156	83 087
RESIDENTIEEL	92 260	172 352	264 612
Woon eenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		172 352	172 352
Woon eenheid van een project - Andere	92 260		92 260
VERKAVELING	31 810		31 810
TOTAAL OMZET	126 001	253 508	379 509

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2020
KANTOREN	102 846		102 846
RESIDENTIEEL	28 704	213 261	241 965
Woon eenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		213 261	213 261
Woon eenheid van een project - Andere	28 704		28 704
VERKAVELING	19 668		19 668
TOTAAL OMZET	151 218	213 261	364 479

Met betrekking tot de kantoren beoordeelde het management het verkoopcontract van het Commerce 46-project en kwam tot de conclusie dat het contract binnen het toepassingsgebied van IFRS 15 viel en daarom in de loop van de tijd erkend zou moeten worden.

De opbrengsten met betrekking tot de woningen en opgenomen in "Nauwkeurig tijdstip" bestaan uit de verkopen in Polen en de verkopen van de projecten Laangfur en Beggen in Luxemburg.

De omzet relatief aan de ongerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen op 31 december 2021 bedraagt EUR 107 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.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
KANTOREN			
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen		39 714	10 618
RESIDENTIEEL			
Bouw van verkochte eenheden		67 641	46 942
VERKAVELING			
TOTAAL		107 355	57 560

Het management schat dat 81% van de toegewezen prijs van de openstaande prestatieverplichtingen op 31 december 2021 zal erkend worden als inkomen in de loop van boekjaar 2022.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling		8 876	5 031
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)		4 430	5 879
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		13 306	10 911

De stijging van de huurinkomsten wordt veroorzaakt door de aankoop van vastgoedbeleggingen eind 2020.

4. Kostprijs van de omzet

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		-120 483	-171 341
Luxemburg		-88 263	-19 569
Frankrijk		-60 276	-53 899
Duitsland		-39 839	- 5
Polen		-2 205	- 20
Spanje			
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET		-311 066	-300 766

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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		- 430	- 599
Frankrijk		- 9	-1 104
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN		- 439	-1 702

6. Administratiekosten

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Personeelkosten		-7 768	-15 291
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-4 584	-3 684
Overige bedrijfskosten		-14 455	-12 082
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN		-26 807	-31 057

(*) 2020 is herwerkt om beter de opvolgingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

PERSENEELSKOSTEN

Zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-28 488	-25 734
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		24 629	13 388
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders			- 217
Sociale lasten		-3 542	-2 770
Pensioenkosten		- 86	- 172
Andere		- 281	214
TOTAAL PERSENEELSKOSTEN		-7 768	-15 291

(*) 2020 is herwerkt om beter de opvolgingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

De activering van kosten onder "voorraden" is in 2021 toegenomen als gevolg van een verbetering van het toerekeningsmechanisme van overheadkosten in 2020 en een toename van de activiteiten in de Franse woningbouw.

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-4 693	-3 531
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		109	- 153
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA		-4 584	-3 684

De stijging van de afschrijvingen wordt veroorzaakt door de aankoop van vastgoedbeleggingen eind 2020.

OVERIGE OPERATIONËLE KOSTEN

Zijn als volgt samengesteld :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Diensten en diverse goederen		-10 269	-11 468
Overige exploitatiekosten		-4 036	-1 813
Voorzieningen		-150	1 198
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN		-14 455	-12 082

(*) 2020 is herwerkt om beter de opvolgingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-3 185	-1 599
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet		-5 193	-1 389
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		-1 891	-8 480
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN		-10 269	-11 468

(*) 2020 is herwerkt om beter de opvolgingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de KPMG Bedrijfsrevisoren en haar netwerk:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Erelonen van de commissaris binnen de Groep		- 451	- 429
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep		- 82	- 180
- Opdrachten juridische adviezen		- 10	- 12
- Opdrachten fiscale adviezen		- 37	- 138
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht		- 25	- 30

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

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Voorzieningen betreffende de verkopen		17	- 430
Overige voorzieningen		197	1 629
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN		214	1
Toevoegingen		- 510	-1 322
Bestedingen en terugnames		724	2 520

7. Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen

De gerealiseerde netto winst is als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen		25	9 792
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening			-9 659
WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		25	133

8. Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Bedrijfsresultaat		64 561	13 343
Financieel resultaat		-4 441	-2 195
Belastingen		-15 589	-3 154
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		44 531	7 994

De stijging van het nettoresultaat is voornamelijk het gevolg van de verkoop van Mobius II en het resultaat van M1.

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

9. Netto financiële kosten

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs		-15 612	-15 543
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling		9 364	3 684
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		- 358	291
Renteopbrengsten		4 983	5 773
Overige financiële opbrengsten en kosten		-3 471	-1 500
FINANCIEEL RESULTAAT		-5 094	-7 295
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs		-15 612	-15 543
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen		356	292
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente		513	-3 684
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)		-15 456	-18 936

10. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-15 416	-10 756
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		505	- 265
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		13 292	2 371
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1 619	-8 650
Lopende belastingen		-15 236	-11 021
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		8 985	5 009
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)		-6 251	-6 011

Infinity Living levert de belangrijkste bijdrage aan de huidige inkomstenbelastingen en bij uitbreiding aan de uitgestelde belastingen.

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		93 964	42 696
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-44 531	- 7 994
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		49 433	34 702
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :		25,00%	25,00%
		-12 358	- 8 675
Fiscale effecten			
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)		7 835	1 047
- Verworpen uitgaven		- 959	- 703
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren		5 802	685
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		-2 853	-1 511
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		1 194	925
- (Niet-)erkende belastinglatenties		1 018	251
- Verschillende belastingtarieven		612	822
Belastingen van voorgaande boekjaren		-1 910	-1 491
BELASTINGEN		-1 619	-8 650
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR		3,28%	24,93%

De wijziging in het effectieve belastingtarief is voornamelijk te wijten aan de belastingimpact op de niet-belastbare inkomsten en het gebruik van fiscale verliezen in Immo S.A., Immo Holding Luxembourg en Immo Frankrijk.

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:

		31/12/2021	31/12/2020
Nettoresultaat van de periode	EUR ('000)	92 150	33 272
Globaal resultaat van de periode	EUR ('000)	91 470	35 566
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
Aantal aandelen op 1 Januari		9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari		- 292 527	-1 212 179
Eigen aandelen vervreemd		265 562	919 652
Utstaande gewone aandelen op 31 DECEMBER		9 970 391	9 704 829
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		9 965 823	9 303 809
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel			
		9,247	3,576
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel			
		9,178	3,823

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:

		31/12/2021	31/12/2020
Nettoresultaat van de periode	EUR ('000)	92 150	33 272
Globaal resultaat van de periode	EUR ('000)	91 470	35 566
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
		9965 823	9303 809
Eigen aandelen vervreemd		3 383	1 606
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		9 965 823	9 305 415
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel			
		9,247	3,576
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel			
		9,178	3,822

12. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		1 626	1 563
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		6	201
Verkopen en buitengebruikstellingen		-299	- 138
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		1 333	1 626
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-1 044	-1 020
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-216	- 162
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		173	138
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-1 087	-1 044
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		246	582

13. Goodwill

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

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

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		43 789	43 789
Aankoop van Immoebel France			
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		43 789	43 789
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR			
Waardeverminderingen van het boekjaar			
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR			
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		43 789	43 789

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Frankrijk		43 789	43 789
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		43 789	43 789

Immoebel 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 geschaten terug verdisconteerd naar hun huidige waarde.

Deze Net Present Value houdt dus rekening met:

- een cashflowprognose van 2022 tot 2027, waardoor het toekomstig dividend kan worden geschat;
- met een oneindig groeipercentage¹ van het dividend van 2% ("Groeipercentage op LT");
- met een actualiseringspercentage, hierna 'kost van eigen vermogen', bestaande uit een risicovrije rente (0,64%², vergeleken met 1,14% in 2020), een marktpremie (tussen 4 en 6%) en een sector beta (tussen 1,14 en 1,31).

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

Op 31 December 2021

Groei op LT	2,00%
risicovrij tarief	0,64%

Unlevered	Beta levered	Kost van eigen vermogen		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,2%	6,3%	7,5%
0,70	1,23	5,5%	6,8%	8,0%
0,75	1,31	5,9%	7,2%	8,5%

Op 31 December 2020

Groei op LT	2,00%
risicovrij tarief	1,14%

Unlevered	Beta levered	Kost van eigen vermogen		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,7%	6,8%	8,0%
0,70	1,23	6,0%	7,3%	8,5%
0,75	1,31	6,4%	7,7%	9,0%

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

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

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

² Gebaseerd op OLO 30 jaar, gemiddeld jaar 2021 van NBB (Nationale Bank van België).

14. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		4 142	4 181
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		1 666	677
Verkopen en buitengebruikstellingen		- 115	- 716
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		5 693	4 142
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2 754	-3 198
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		- 329	- 269
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		183	713
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-2 900	-2 754
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		2 793	1 388

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

15. Activa opgenomen als gebruiksrecht

De activa opgenomen als gebruiksrecht evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		7 297	7 976
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		770	
Verkopen en buitengebruikstellingen		-1 359	- 679
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		6 708	7 297
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2 907	-1 535
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-1 388	-1 372
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		1 359	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-2 936	-2 907
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		3 772	4 390

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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		199 415	87 838
Intrede in consolidatie kring			127 088
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring		-20 649	-6 040
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden		- 25	-9 471
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		178 741	199 415
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2 266	-6 715
Afschrijvingen		-2 747	-1 591
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring		271	6 040
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-4 742	-2 266
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		173 999	197 149

Van de verschillende vastgoedbeleggingen zijn de projecten Total, Rueil Colmar en Thomas de belangrijkste componenten.

De daling van de netto boekwaarde is voornamelijk te wijten aan de verkoop van Scorpio aan het ImmoBelux Office Development Fund SCSP dat geboekt wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021 bedraagt EUR 174 miljoen, vergeleken met 197,4 miljoen EUR op 31 december 2020. 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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Deelnemingen in joint ventures		148 220	98 663
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		8 312	7 532
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		156 532	106 195
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		47 109	7 986
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-2 577	8
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		44 531	7 994

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
WAARDE OP 1 JANUARI		106 195	55 899
Aandeel in het resultaat		44 531	7 994
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		14 096	44 214
Wijzigingen van de consolidatiekring		1 831	9 660
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-8 034	-10 533
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		4	
Terugbetaling kapitaal		-2 079	-1 039
Omrekeningsverschillen			
Overige wijzigingen		- 12	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		50 337	50 296
WAARDE OP 31 DECEMBER		156 532	106 195

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 - EUR ('000)		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT - EUR ('000)	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bella Vita	50%	50%	48	54	- 6	- 16
BONDY CANAL	40%	0%	- 37			
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	-2 890	-2 884	- 21	
Brouckère Tower Invest	50%	50%	31 307	29 059	598	386
CBD International	50%	50%	122	-1 431	- 150	508
Château de Beggen	50%	50%	16	17	- 1	
Cityzen Holding	50%	50%	- 21	- 19	- 2	- 7
Cityzen Hotel	50%	50%	711	564	147	55
Cityzen Office	50%	50%	1 411	1 546	- 135	164
Cityzen Residence	50%	50%	694	561	133	78
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 256	- 59	- 196	23
CSM Development	50%	50%	- 12	24	- 36	- 5
CSM Properties	50%	50%	3 852	3 900	- 48	291
Debrouckère Development	50%	50%	497	548	- 52	- 68
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	102	- 12	67
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 283	2 310	- 27	- 15
Debrouckère Office	50%	50%	3 740	3 770	- 30	20
Gateway	50%	50%	319	322	- 3	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 234	3 237	- 3	- 63
Ilot Ecluse	50%	50%	163	165	- 2	- 3
Immo Marial SàRL	50%	0%		8	- 66	2
Immo PA 33 1	50%	50%	1 314	1 272	43	- 35
Immo PA 44 1	50%	50%	682	683	- 1	- 13
Immo PA 44 2	50%	50%	2 423	2 385	39	416
Key West Development	50%	50%	387	471	- 84	- 52
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-2 439	-1 755	16	1 075
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%	33%				
M1	33%	33%	7 270	5 603	4 992	2 993
M7	33%	33%	42	132	1	46
Mobius II	50%	50%	47 376	8 121	39 255	- 50
NP_AUBER	50%	50%	- 136	- 89	- 47	- 100
NP_AUBER_VH	50%	50%	140	681	159	207
NP_AUBERVIL	50%	50%	324	- 17	340	- 2
NP_BESSANC2	50%	50%	497	149	348	219
NP_BESSANCOU	50%	50%	102	185	- 169	202
NP_CHARENT1	50%	50%	33	34	- 1	- 24
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1	- 1		- 1
NP_EPINAY	50%	50%	121	- 49	170	44
NP_VAIRES	50%	50%	245	1 417	130	416
ODD Construct	50%	50%	1 164	682	482	665
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 40		7
Plateau d'Erpent	50%	50%	1 823	838	986	668
RAC3	40%	40%	3 403	3 264	139	135
RAC4	40%	40%	1 321	1 331	- 11	438
RAC4 Developt	40%	40%	1 567	1 587	- 20	- 2
RAC5	40%	40%	5 651	5 451	200	192
RAC6	40%	40%	2 182	2 168	15	206
Surf Club Hospitality Group SL	50%	0%	123	- 61	- 15	23
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 772	19 855	132	- 775
TRELAMET	40%	0%	48		7	
Unipark	50%	50%	4 066	4 063	3	30
Universalis Park 2	50%	50%	-1 122	-1 627	505	- 156
Universalis Park 3	50%	50%	-2 487	-2 249	- 238	- 192
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 974	1 967	7	- 4
Universalis Park 3C	50%	50%	417	418	- 1	- 4
TOTAAL JOINT VENTURES			145 513	98 663	47 471	7 986
277 SH	10%	0%	4 445			
Beiestack SA	22%	0%	1 498		- 73	
Belux Office Development Feeder CV	30%	0%	57		- 83	
DHR Clos du Château	33%	33%	26	106	63	90
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	22%		1 152		- 206	
MONTHLERY 2 BIS	20%	0%				
RICHELIEU	10%		1 001			
ULB Holding	60%	60%	-11 173	-5 363	- 210	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	14 013	12 789	-2 431	128
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			11 019	7 532	-2 940	8
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			156 532	106 195	44 531	7 994

De volgende tabellen tonen 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 2021	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMORGEN		
Bella Vita	0	- 11	210	114	96	48	0
BONDY CANAL	0	0	8 151	8 141	10	- 37	3 582
Boralina Investments, S.L.	0	- 42	45 669	6 114	39 555	-2 890	0
Brouckère Tower Invest	0	1 197	211 434	148 820	62 614	31 307	0
CBD International	26	- 300	50 771	54 354	-3 584	122	22 056
Château de Beggen	0	- 2	36	3	33	16	0
Cityzen Holding	0	- 4	20 727	16 559	4 168	- 21	8 278
Cityzen Hotel	0	293	21 042	19 621	1 422	711	0
Cityzen Office	0	- 269	56 536	53 714	2 822	1 411	0
Cityzen Residence	0	266	20 998	19 610	1 387	694	0
CP Development Sp. z o.o.	89	- 393	76 308	76 820	- 512	- 256	0
CSM Development	0	- 72	4 024	4 048	- 24	- 12	0
CSM Properties	0	- 97	102 748	95 045	7 703	3 852	145
Debrouckère Development	251	- 103	5 411	4 418	993	497	1 332
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 24	23 475	23 295	180	90	0
Debrouckère Leisure	0	- 54	6 501	1 935	4 566	2 283	573
Debrouckère Office	0	- 60	15 200	7 720	7 480	3 740	0
Gateway	0	- 5	640	2	639	319	0
Goodways SA	0	- 5	22 258	18 480	3 778	3 234	3 088
Ilot Ecluse	0	- 4	374	48	326	163	0
Immo PA 33 1	0	86	3 131	502	2 629	1 314	0
Immo PA 44 1	98	- 2	2 760	1 397	1 363	682	0
Immo PA 44 2	295	78	9 371	4 524	4 847	2 423	0
Immobil Marial SàRL	0	- 133	3 575	3 691	- 116		0
Key West Development	0	- 167	12 704	11 929	774	387	5 731
Les Deux Princes Develop.	1 010	32	-3 469	1 409	-4 878	-2 439	0
M1	50 278	14 977	45 838	24 028	21 809	7 270	0
M7	0	2	615	488	127	42	0
Mobius II	179 000	78 510	134 180	39 427	94 753	47 376	10 994
NP_AUBER	0	- 93	1 156	1 427	- 271	- 136	251
NP_AUBER_VH	3 841	318	3 457	3 178	279	314	158
NP_AUBERVIL	17 459	679	9 457	8 811	646	324	2 945
NP_BESSANC2	13 006	694	9 235	8 243	992	497	1 329
NP_BESSANCOU	- 63	- 337	176	- 28	204	102	60
NP_CHARENT1	3 912	- 2	4 944	4 879	65	33	475
NP_CRETEIL	0	0	648	650	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	8 105	340	6 517	6 275	242	121	1 176
NP_VAIRES	1 040	259	3 131	2 641	489	245	0
ODD Construct	5 753	964	5 643	3 315	2 328	1 164	571
PA_VILLA	0	0	4 679	4 758	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	22 708	1 971	16 189	12 543	3 646	1 823	7
RAC3	0	348	8 531	24	8 507	3 403	0
RAC4	0	- 27	31 658	28 357	3 301	1 321	0
RAC4 Developt	0	- 51	4 731	814	3 917	1 567	0
RAC5	0	500	14 724	596	14 128	5 651	0
RAC6	0	37	19 226	13 770	5 456	2 182	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 30	8 155	7 908	247	123	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	263	82 710	39 166	43 544	21 772	0
TRELAMET	0	17	133	14	119	48	0
Unipark	9	6	10 578	2 446	8 132	4 066	0
Universalis Park 2	0	1 009	24 319	26 563	-2 245	-1 122	6 919
Universalis Park 3	0	- 475	33 618	38 592	-4 974	-2 487	10 731
Universalis Park 3AB	1	15	4 140	192	3 948	1 974	0
Universalis Park 3C	0	- 1	1 007	173	834	417	0
TOTAAL JOINT VENTURES	306 818	100 096	1209 980	861 566	348 414	145 513	80 853
277 SH	0	0	111 320	66 873	44 447	4 445	60
Beiestack SA	0	- 321	21 814	15 235	6 579	1 498	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 274	20 903	203	20 700	57	0
DHR Clos du Château	899	189	532	452	79	26	0
Immobil Belux Office Development Fund SCSP	0	- 912	27 135	1 056	26 079	1 152	0
MONTLHERY 2 BIS	0	0	91	90	0	0	0
RICHELIEU	0	0	62 420	52 410	10 010	1 001	1 430
ULB Holding	0	- 349	18 252	19 034	- 782	-11 173	0
Urban Living Belgium	27 683	-8 187	173 705	168 697	5 007	14 013	21 087
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	28 583	-9 854	436 172	324 053	112 120	11 019	22 577
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDI	335 400	90 242	1646 152	1185 619	460 533	156 532	103 430

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

De volgende tabellen tonen gecondenseerde financiële informatie van alle joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep, evenals een uitsplitsing van de voorraden, vastgoedbeleggingen en de financiële schulden. Cijfers worden gepresenteerd op 100%.

Op 31 december 2021

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	212 506		Cityzen Office	56 600	40 120
Andere vaste activa	128 129		CSM Properties	100 870	94 750
Voorraden	830 299		RAC4	22 399	28 000
Geldmiddelen en kasequivalenten	200 467		Universalis Park 2	22 786	12 700
Vorderingen en andere activa	274 751		Universalis Park 3	33 444	15 930
Langlopende financiële schulden		347 494	Urban Living Belgium	130 164	73 242
Kortlopende financiële schulden		224 764	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	22 180	21 150
Uitgestelde belastingsschulden		17 338	CP Development Sp. z o.o.	69 700	25 956
Aandelhoudersleningen		254 853	Brouckère Tower Invest	197 695	123 120
Overige schulden		341 169	Beiestack SA	20 988	12 268
Totaal	1 646 152	1 185 619	Surf Club Marbella Beach, S.L.	62 784	
			Overige	386 968	137 290
			Totaal	1 042 805	572 258

Op 31 december 2020

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

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		265 072	285 484
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		352 449	265 939

Voor het merendeel van de hierboven opgenomen bankleningen, heeft de vennootschap Immobel NV zich verbonden om de nodige werkingsmiddelen 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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		660	175
Frankrijk		355	
TOTAAL OVERIGE FINANCIELE VASTE ACTIVA		1 015	175

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:

	EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fiscale verliezen		35 086	18 202		
Opname van opbrengsten		2 891	2 115	43 165	41 380
Financiële schulden					
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten			40	2	4
Overige elementen		60	21	- 70	- 74
Netting (netto tax positie per entiteit)		-16 745	-4 009	-16 745	-4 009
TOTAAL		21 292	16 369	26 352	37 301

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
WAARDE OP 1 JANUARI		16 369	37 301
Wijzigingen in de consolidatiekring			2
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat		4 923	-10 951
WAARDE OP 31 DECEMBER		21 292	26 352

Immobel France en 'T Park Development zijn de belangrijkste bijdragen aan de wijziging op de uitgestelde belastingvorderingen

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	EUR ('000)
	24 501
Te vervallen eind 2022	601
Te vervallen eind 2023	103
Te vervallen eind 2024	396
Te vervallen eind 2025	1 768
Te vervallen eind 2026	470
Niet beperkt in de tijd	21 163

20. Overige vaste activa

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		243	556
Luxemburg		200	
Frankrijk		265	839
Duitsland		173	148
Polen		270	146
TOTAAL OVERIGE VASTE ACTIVA		1 151	1 689

21. Voorraden

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		292 874	311 038
Luxemburg		143 801	196 192
Frankrijk		167 192	92 290
Duitsland		59 033	61 875
Polen		34 735	21 396
Spanje		988	331
TOTAAL VOORRADEN		698 623	683 121

De stijging in Frankrijk is het gevolg van de acquisitie van Tati in Parijs en de daling in Luxemburg is het gevolg van de verkoop van Laangfur.

Andere grote projecten in voorraden zijn onder meer O'Sea en Lebeau Sablon in België, Polvermillen in Luxemburg, Saint-Antoine in Frankrijk, Eden in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen.

De gewogen gemiddelde rente op financieringskosten geactiveerd op projectfinancieringskredieten en op obligaties was 2,3 % in 2021 en 1,9 % in 2020.

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
VOORRADEN OP 1 JANUARI		683 121	694 580
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden		25	9 471
Aankopen van het boekjaar		72 716	10 976
Ontwikkelingen		83 787	271 981
Overdrachten van het boekjaar		-148 110	-300 766
Kosten van leningen		9 364	3 684
Wijziging van de consolidatiekring		-1 588	-6 805
Geboekte waardeverminderingen		- 692	
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		15 502	-11 459
VOORRADEN OP 31 DECEMBER		698 623	683 121

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatie kring	Overboeking van de netto boekwaarde	Netto
België		97 366	-120 483	5 873	-1 587	25	-18 806
Luxemburg		33 854	-88 263	3 318	- 693		-51 784
Frankrijk		135 215	-60 276				74 939
Duitsland		37 455	-39 839	- 457			-2 841
Polen		14 912	-2 205	630			13 337
Spanje		657					657
TOTAAL		319 459	-311 066	9 364	-2 280	25	15 502

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:	EUR ('000)
de 12 maanden	173 046
langer dan 12 maanden	525 577
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	488 527
In ontwikkeling	210 096

De boekwaarde van de activa van de Groep die in pand zijn gegeven voor schuldbewijzen met betrekking tot vastgoedbeleggingen en voorraden als geheel bedraagt EUR 721 duizend in vergelijking met EUR 759 duizend eind 2020, wat neerkomt op een daling van EUR 38 duizend.

22. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		13 405	7 206
Luxemburg		2 204	2 404
Frankrijk		2 152	13 116
Duitsland		15 590	8 050
Polen		4 554	240
Spanje		211	2 152
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN		38 116	33 168
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Vervallen < 3 maanden		11 622	9 388
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		829	845
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		2 021	2 389
Vervallen > 1 jaar		1 482	1 248

KREDIETRISICO

De leningen aan investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode bestaan uit aandeelhoudersleningen aan investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode die een actief bezitten in of ter ontwikkeling. Aangezien verwacht wordt dat alle projecten na voltooiing winst zullen opleveren, verwacht de Groep geen problemen met de inbaarheid van de uitstaande leningen aan investeringen verwerkt volgens de equity-methode.

Daarom houdt het kredietrisico verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen en wordt als immaterieel beschouwd, vooral omdat in de meeste gevallen het verkochte actief als onderpand (garantie) dient.

Op 31 december 2021 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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
TOESTAND OP 1 JANUARI		542	473
Toevoegingen		85	69
Kortingen			
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		85	69
TOESTAND OP 31 DECEMBER		627	542

23. Contractactiva

De contractactiva, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		78 552	9 315
Luxemburg		1 403	7 610
Frankrijk		25 367	21 108
Duitsland		12 631	19 218
TOTAAL CONTRACTACTIVA		117 953	57 251

De stijging van de contractactiva in België houdt voornamelijk verband met de bouw van het verkochte project Commerce in België.

De toename van contract activa in Frankrijk is het gevolg van een herclassificatie van handelsvorderingen naar contractactiva

Bij eerste opname schat de Groep de contractactiva 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 2021 verschuldigd zijn en worden geïnd in het boekjaar 2022.

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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Overige vorderingen		27 815	30 435
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		20 247	17 589
vordering na verkoop (escrow account)		1 703	3 075
overige		5 865	9 771
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten		8 425	6 834
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		190	190
overige		8 235	6 644
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA		36 240	37 269

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 -593 313 duizend op 31 december 2021 tegenover EUR -603 890 duizend op 31 december 2020.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		273 377	148 059
Langlopende financiële schulden (-)		507 596	571 139
Kortlopende financiële schulden (-)		359 094	180 810
NETTO FINANCIËLE SCHULD		-593 313	-603 890

The gearing ratio³ van de Groep bedraagt 52,9% op 31 december 2021, vergeleken met 57,4% op 31 december 2020.

De kortlopende financiële schulden stegen voornamelijk als gevolg van EUR 100 miljoen obligaties die afliepen in mei 2022.

Er is geen significante verandering in de netto financiële schuld, met uitzondering van de presentatie van de opname van obligaties voor een nominaal bedrag van 100 miljoen EUR die vervalt op 31 mei 2022.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 273 377 duizend tegenover EUR 148 059 duizend per einde 2020. Dit is een stijging van EUR 125 318 duizend. De geldmiddelen zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden			
Beschikbare geldmiddelen		273 377	148 059
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		273 377	148 059

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 de financiering van de verschillende projecten.

³ De gearing ratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen vermogen groepsaandeel, waarbij goodwill wordt afgetrokken van het eigen vermogen groepsaandeel

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met EUR 114 741 duizend, van EUR 751 949 duizend op 31 december 2020 naar EUR 866 690 duizend op 31 december 2021. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR			99 709
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		49 903	50 000
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR		50 000	50 000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR		75 000	75 000
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125 000	
Leasecontracten		2 130	2 872
Bankleningen		205 563	293 558
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		507 596	571 139
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR		100 000	
Bankleningen		257 463	175 131
Leasecontracten		1 630	1 614
Niet-ervallen rente			4 065
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		359 094	180 810
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		866 690	751 949
Financiële schulden met vaste rentevoet		399 903	274 709
Financiële schulden met variabele rentevoet		466 787	473 175
Niet-ervallen rente		4 206	4 065
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		438 301	468 690
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		446 766	816 694

In 2021 is een nieuwe obligatie uitgegeven binnen het Green Finance Framework ontwikkeld door het bedrijf. De obligatie heeft geen aanvullende of specifieke convenanten in vergelijking met eerder uitgegeven obligaties door de onderneming. Er zijn geen ingebedde derivaten, vergelijkbaar met de eerder door de onderneming uitgegeven obligaties. Hetzelfde als voor andere uitgegeven obligaties door het bedrijf.

De financiële schulden evolueren als volgt :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI		751 949	707 071
alde verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-2 130	-2 872
e schulden		249 033	303 861
alde schulden		-128 872	-252 905
g aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat			
n van de consolidatiekring			
bligaties - niet-ervallen rente		-12 565	-7 406
llen rente op overige leningen		9 080	4 005
gen van kosten bij uitgifte van leningen		195	195
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR		114 741	44 878
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER		866 690	751 949

Alle financiële schulden zijn aangegaan in EUR. Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, EURIBOR 1 tot 12 maanden, vermeerderd met een marge. Op 31 december 2021 beschikt Immobel over bedrijfskredietlijnen van 15 miljoen euro en EUR 691 miljoen aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan EUR 384 miljoen is gebruikt. Deze kredietlijnen (projectfinancieringen) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2021 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen EUR 446 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	100 000	50 000		50 000		200 000	400 000
Kredietlijnen project financiering	205 963	56 900	70 185	35 283	15 695		384 026
Corporate Credit lines	1 500	2 000	2 500	23 000			29 000
Commercial paper	50 000						50 000
Leasecontracten	1 630	1 605	525				3 761
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten		93	- 190				- 97
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	359 094	110 598	73 020	108 283	15 695	200 000	866 690

RENTERISICO

Ter afdekking van variabele rentevoeten, gebruikt de onderneming verschillende financiële instrumenten.

- In april 2020 sloot de onderneming een overeenkomst af om het rentetarief te begrenzen op 0,5% voor ongeveer 75% van de blootstelling aan het variabele deel van de schuld (op basis van de interne visie, d.w.z. vóór toepassing van IFRS 11) tot 1 juli, 2023.
- In mei 2021 sloot de onderneming opnieuw een overeenkomst om de rentetarief te begrenzen op 1,5% op een deel van de financiële schuld voor een notioneel bedrag van 225 miljoen euro voor de periode van 3 juli 2023 tot 1 juli 2024.

In december 2020 heeft Immobel een contract afgesloten om een lening met variabele rente af te dekken voor een notioneel bedrag van 30 miljoen EUR in te dekken. De onderneming maakt gebruik van interest rate swaps om een deel van zijn renterisico om te zetten van floating rates naar fixed rates om het risico van een stijging van de EURIBOR interest rate te verkleinen. Het derivaat is formeel aangemerkt en kwalificeert als een cash flow hedge en wordt tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balans en/of overige activa en/of overige passiva. De interest rate swap en schuld hebben dezelfde voorwaarden.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
DERIVATEN DIE NIET ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWZEN			
Interest rate swaps			
DERIVATEN DIE ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWZEN			
Interest rate swaps - cash flow hedges		160	560
TOTAAL		160	560
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN			
SITUATIE OP 1 JANUARI		560	291
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat		- 316	- 291
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat		- 84	560
SITUATIE OP 31 DECEMBER		160	560

De stijging van de rentevoet zou resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schuld met EUR 1 464 duizend per verhoging van 1% voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en in totaal maximaal EUR 2 196 duizend voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld voor zover het toepasselijke EURIBOR-tarief 0% bedraagt. Aangezien de momenteel geldende EURIBOR-tarieven lager zijn dan 0%, zou de impact van een dergelijke verhoging zelfs nog kleiner zijn dan deze respectieve bedragen.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun netto boekwaarde en de reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens markttrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde gelijk geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegedeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).

De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen ;
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten ;
- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

EUR ('000)	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9					
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2021	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2021	Cash flow hedging 31/12/2021
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten		274 865	274 865			
Overige vaste financiële activa	Level 1	1 015		1 015	1 015	
Overige vaste activa	Level 2	1 151	1 151		1 151	
Handelsvorderingen	Level 2	37 978	37 978		37 978	
Contractactiva	Level 2	120 682	120 682		120 682	
Overige vorderingen	Level 2	154 147	154 147		154 147	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	49	49		49	
TOTAAL		589 888	588 873	1 015	315 023	
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Level 1 & 2	868 652	868 652		868 652	
Handelsschulden	Level 2	77 158	77 158		77 158	
Contract verplichtingen	Level 2	28 739	28 739		28 739	
Overige verplichtingen	Level 2	99 554	99 554		99 554	
Afgeleide financiële instrumenten	Level 2	160		160		160
TOTAAL		1074 262	1074 102	160	1074 102	160

INVESTMENT GRADE

Bankrekeningen worden aangehouden door banken met tenminste een “investment grade” rating (Baa3 / BBB- of beter).

LIQUIDITEITSRISICO

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is voor de obligatieleningen en de corporate kredietlijn gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Deze verbintenissen worden twee maal per jaar getest. Op 31 december 2021 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft een beperkte afdekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De functionele valuta van de projecten die momenteel in Polen wordt ontwikkeld, wordt omgerekend van PLN naar EUR (behalve voor Central Point beheerd in EUR), met een impact op de niet-gerealiseerde resultaten.

26. Eigen vermogen

	2021	2020
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	26 965	392 527
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	- 292 527	-1 212 179
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	265 562	819 652
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december	9 970 391	9 604 829

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.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE			
Voorzieningen		398	
Huidige waarde van de verplichtingen		1 996	1 963
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode		-1 398	-1 360
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN		996	603
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Kost van verleende diensten		0	- 53
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd			
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen		0	- 8
Interestopbrengsten op de activa van het plan		0	5
Administratieve kosten		0	- 4
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING		- 171	- 238
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:			
- wijzigingen van financiële hypothesen			
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de interesten)		- 73	32
- aanpassingen ten gevolge van ervaring		131	170
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		58	202
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN		- 113	- 36
HUDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI			
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Kost van verleende diensten		164	53
Rentelasten		6	8
Bijdragen van de werknemers		12	10
Actuariële (winsten) / verliezen		- 131	- 170
Betaalde voordelen		- 18	- 8
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd			395
HUDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER		1 996	1 963
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI			
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Interestopbrengsten		4	5
Bijdragen van de werkgever		118	66
Bijdragen van de werknemers		12	10
Actuariële (winsten) / verliezen		- 18	- 8
Betaalde voordelen		- 73	32
Administratieve kosten		- 5	- 4
Schikking of bedrijfscombinatie			217
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER		1 398	1 360
BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2020 / 2021		95	103
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN			
Actualisatiepercentage		0,83%	0,30%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen		3,08%	3,10%
Gemiddeld inflatiepercentage		1,71%	1,71%
Gehanteerde overlevingstafel		MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2021			
Actualisatiepercentage	0,33%	0,83%	1,33%
Bedrag van de verplichtingen	2 126	1 996	1 878

De Belgische toegezegde pensioenregeling en de toegezegde bijdrageregelingen met gegarandeerd rendement worden gefinancierd door groepsverzekeringscontracten. De plannen worden gefinancierd door bijdragen van werkgevers en werknemers. De onderliggende activa van verzekeringscontracten worden voornamelijk belegd in obligaties. De toegezegd-pensioenregeling is gesloten voor nieuwe medewerkers. Deelnemers aan de regeling hebben recht op een eenmalige uitkering bij pensionering. Actieve leden ontvangen ook een uitkering bij overlijden tijdens hun dienstverband. Het Franse pensioencompensatiestelsel biedt een pensioenvergoeding zoals gedefinieerd door de collectieve overeenkomst voor de vastgoedsector. Het plan is niet gefinancierd en staat open voor nieuwe medewerkers.

28. Voorzieningen

De voorzieningen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Voorzieningen betreffende de verkopen		1 201	1 217
Overige voorzieningen		1 127	897
TOTAAL VOORZIENINGEN		2 328	2 114

	EUR ('000)	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2021
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI		1 217	897	2 114
Wijzigingen in de consolidatiekring		1	- 73	- 72
Toevoegingen		97	913	1 010
Gebruiken/Terugname's		- 114	- 610	- 724
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		- 16	230	214
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER		1 201	1 127	2 328

De verdeling per operationele sector is als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		139	134
Luxemburg		500	500
Frankrijk		1 689	1 480
TOTAAL VOORZIENINGEN		2 328	2 114

De risico's met betrekking tot de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden.

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk acht. 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.

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. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		41 548	29 181
Luxemburg		10 920	6 449
Frankrijk		7 006	9 764
Duitsland		7 980	4 295
Polen		12 065	7 190
Spanje		4 027	4 048
TOTAAL HANDESSCHULDEN		83 546	60 927

De handelsschulden hebben voornamelijk betrekking op de projecten O'Sea in België, Eden in Duitsland en Granaria in Polen.

30. Contractverplichtingen

De contractverplichtingen die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op het volgende operationele segment:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		10 427	2 362
Frankrijk		11 542	1 534
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN		21 969	3 896

De stijging van de contractverplichtingen is voornamelijk te wijten aan de projecten O'sea in België en St Germain 2 in Frankrijk.

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 2021 nog te constateren inkomsten voor EUR 21 969 duizend. 100% van de contractverplichtingen per 31 december 2020 werden in 2021 als omzet erkend.

De totaliteit van gereflecteerde bedragen in de contractverplichtingen is gebonden aan de residentiële activiteiten waarvoor de omzet naarmate de bouw vordert wordt geconstateerd, wat eveneens verschuivingen veroorzaakt tussen betalingen en de realisatie van de verplichtingen.

31. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Sociale schulden		4 244	3 578
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		12 186	16 240
Ontvangen voorschotten op verkopen		3 301	2 181
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen		38 824	28 544
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		8 568	3 305
Aankoopprijs nog te betalen			2 038
Overige		19 296	16 302
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		86 419	72 188

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbelastingen), het niet-geëlimineerde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, evenals overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten.

32. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:			
- voorraden		281 015	198 192
- andere activa			
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP		281 015	198 192
De waarborgen bestaan uit:			
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)		33 012	15 518
- waarborgen "Wet Breyné" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)		63 207	162 683
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)		184 796	19 991
TOTAAL		281 015	198 192
hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving		58 852	810 140
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden		721 011	758 676
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA		721 011	758 676
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:			
- Langlopende financiële verplichtingen		205 563	289 028
- Kortlopende financiële verplichtingen		232 739	179 662
TOTAAL		438 301	468 690

Op 31 december 2021 erkent Immobel een verbintenis voor voorwaardelijke verplichtingen voor een bedrag van EUR 48 217 duizend voor een aantal projecten in Brussel en Luxemburg.

33. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Vorraden		-15 012	-122 815
Overige activa		-80 581	35 796
Overige verplichtingen		35 214	-7 363
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		-60 379	-94 382

De wijziging in de voorraden wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van Laangfur en Beggen in Luxemburg en de acquisitie van Hemacle in Frankrijk. De contractactiva met betrekking tot het project Commerce 46 en de contractverplichtingen met betrekking tot het project O'sea zijn de andere hoofdcomponenten van de veranderingen in het werkkapitaal.

De daling van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de verkoop van Scorpio aan het ImmoBel Belux Office Development Fund SCSP wordt niet weerspiegeld in het werkkapitaal zoals geboekt volgens de vermogensmutatiemethode.

34. Informatie over de verbonden partijen

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2021	31/12/2020
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,94%
IMMOBEL (Treasury shares)	0,26%	2,90%
Number of representative capital shares	9 997 356	9 997 356

RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Dit heeft betrekking op de bezoldigingen van de leden van het Management, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur

	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité
Basic remuneration	640	1 700
Variable remuneration STI	301	718
Variable remuneration LTI	64	3 083
Individual pension commitment	Nihil	Nihil
Other	1 300	311

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:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep		101 670	76 644
Overige vlottende activa		13 163	20 399
Overige kortlopende verplichtingen		38 824	28 544
Renteopbrengsten		4 247	4 630
Rentelasten		1 260	1 287

Deze relaties worden aangegaan in overeenstemming met de formele voorwaarden die zijn overeengekomen met de Groep en haar partners. Het rentetarief dat van toepassing is op deze leningen en voorschotten is EURIBOR + marge, bepaald op basis van interne transfer pricing principes.

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 17.

35. Gebeurtenissen na balansdatum

Er waren geen gebeurtenissen na balansdatum die een significante impact hadden op de rekeningen van de Vennootschap.

36. Ondernemingen die deel uitmaken van de Groep Immobel

Vennootschappen die deeluitmaken van de Groep op 31 december 2021:

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BEYAERT NV	837 807 014	Brussel	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Brussel	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478120522	Brussel	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxemburg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Brussel	100
CLUSTER CHAMBON NV	843 656 906	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussel	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussel	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussel	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussel	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussel	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussel	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussel	100
FROUNERBOND DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxemburg	100
GARDEN POINT SP. Z.O.O.	0000 38 84 76	Warschau	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	#N/A	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warschau	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warschau	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussel	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warschau	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussel	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussel	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussel	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Parijs	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 105188	Keulen	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100

IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Warschau	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussel	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxemburg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxemburg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Brussel	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussel	100
IMZ NV	444 236 838	Brussel	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussel	76,84
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Brussel	76,84
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussel	76,84
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussel	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussel	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussel	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussel	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussel	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussel	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warschau	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussel	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussel	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Parijs	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Brussel	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Brussel	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warschau	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussel	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussel	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussel	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Parijs	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Parijs	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Parijs	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Parijs	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Parijs	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Parijs	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Parijs	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Parijs	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Parijs	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Parijs	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Parijs	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Parijs	100

SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Parijs	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Parijs	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Parijs	100
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Parijs	46
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Parijs	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Parijs	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Parijs	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Parijs	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Parijs	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Parijs	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Parijs	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Parijs	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Parijs	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Parijs	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Parijs	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Parijs	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Parijs	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Parijs	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Parijs	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Parijs	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Parijs	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Parijs	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Parijs	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Parijs	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Parijs	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Parijs	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Parijs	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Parijs	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Parijs	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Parijs	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Parijs	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Parijs	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Parijs	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Parijs	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Parijs	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Parijs	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Parijs	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Parijs	100
SNC IMMO MDB	882328339	Parijs	100

SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Parijs	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Parijs	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussel	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussel	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussel	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussel	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussel	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warschau	100

JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFD-KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussel	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Brussel	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Warschau	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussel	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussel	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussel	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussel	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Warschau	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussel	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussel	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussel	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussel	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussel	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussel	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussel	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Brussel	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussel	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussel	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussel	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussel	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussel	50
LIVINGSTONE RETAIL SARL	B 250 233	Luxemburg	33,33
M1 SA	B 197 932	Straten	33,33
M7 SA	B 197 934	Straten	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussel	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namen	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerpen	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussel	40

RAC 4 SA	819 593 481	Brussel	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerpen	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussel	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Parijs	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Parijs	40
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Parijs	50,1
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Parijs	50,12
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Parijs	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Parijs	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Parijs	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Parijs	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Parijs	50,1
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Parijs	50,1
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Parijs	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Parijs	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxemburg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussel	50

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BEIESTACK HOLDING SARL	B 247.602	Luxemburg	22,77
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	22,77
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Brussel	30,46
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Brussel	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxemburg	22,61
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Parijs	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Parijs	20
SSCV 277 SH	901 400 531	Parijs	10
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Antwerpen	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Antwerpen	30

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 2021 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 2021 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 Galle⁴

Voorzitter van de Raad van Bestuur

⁴ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba

H. Verslag van de commissaris

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN IMMOBEL NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de “Vennootschap”) en zijn dochterondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 april 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Dit is het eerste jaar dat wij de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep hebben uitgevoerd.

VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 opgesteld 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. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de het geconsolideerd overzicht van de financiële situatie op 31 december 2021, alsook het geconsolideerd overzicht van winsten en verliezen en van andere elementen van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt 1.685.149 KEUR en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 92.345 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2021, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar 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 de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Project ontwikkelingsopbrengsten (inclusief opbrengsten erkend door joint ventures en geassocieerde ondernemingen)

We verwijzen naar waarderingsregels E.16) 'Opbrengsten van de gewone activiteiten', E.20) 'Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen' en toelichting F.1) 'Sectoriële informatie', F.2) 'Omzet' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), heeft de Groep tijdens boekjaar 2021 526.799 KEUR aan omzet ('project ontwikkelingsopbrengsten') gerealiseerd waarvan 147.290 KEUR toe te rekenen is aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode (die niet opgenomen zijn in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening).

De Groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico-en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract -en opleveringskenmerken. Wij hebben de erkenning en bepaling van project ontwikkelingsopbrengsten, en meer bepaald opbrengsten die erkend worden over een periode, aangemerkt als kernpunt van controle, omwille van het belang ervan in de geconsolideerde winst-en verliesrekening, complexiteit van contractkenmerken, de beoordeling die vereist is met betrekking tot de toepassing van de relevante boekhoudstandaarden (voornamelijk met betrekking tot omzet resulterend uit verkoop van kantoren) en de hoge mate van inschattingsvermogen vereist bij de bepaling van het stadium van voltooiing.

Onze controle werkzaamheden

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen omwille van omvang en/of complexiteit, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

- We hebben een inzicht verkregen in het project opvolgingsproces en het daarmee gepaard gaande opbrengst-erkeningsproces en hebben het ontwerp en de implementatie van de relevante controles getest.
- We hebben de beoordeling van de Groep inzake overdracht van controle geanalyseerd door toetsing van de contractkenmerken van verkoop met de criteria zoals bepaald in de relevante boekhoudstandaarden.
- We hebben de meest recente haalbaarheidsstudies inclusief het stadium van voltooiing besproken met de relevante project manager en/of project controller. We hebben voor deze projecten de redelijkheid van de belangrijke inschattingen van het management beoordeeld en in vraag gesteld door vergelijking met de haalbaarheidsstudies van voorgaande periode en vergelijkbare transacties.
- We hebben de betrouwbaarheid van de belangrijkste inputgegevens van de haalbaarheidsstudies beoordeeld door op steekproefbasis de inputgegevens te reconciliëren met onderliggende documenten.
- We hebben de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge op het project.
- We hebben de toereikendheid van de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot opbrengsterkenning geëvalueerd.

Recupereerbaarheid van project ontwikkelingsvoorraden (inclusief voorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen)

We verwijzen naar waarderingsregels E.12) 'Voorraden', E.20) 'Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen' en toelichting F.1) 'Sectoriële informatie', F.21) 'Voorraden' en F.17) 'Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), bedragen de voorraden ('project ontwikkelingsvoorraden') op 31 december 2021 1.017.975 KEUR, waarvan 319.352 KEUR betrekking heeft op project ontwikkelingsvoorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen dewelke verwerkt worden via de vermogensmutatiemethode (en dus niet inbegrepen in de rubriek 'voorraden' in de geconsolideerde balans). Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde op balansdatum. De realiseerbare waarde is de geschatte verkoopprijs in de normale bedrijfsvoering min de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Een afwaardering is noodzakelijk wanneer de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De bepaling van de realiseerbare waarde die toegepast wordt bij de beoordeling van de recupereerbaarheid van de project ontwikkelingsvoorraden vereist een beoordeling van het management aangezien deze beoordeling gebaseerd is op toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig is aan wijzigingen en onzekerheid.

Omwille van de hoge graad van het beoordelingsvermogen voor het vaststellen van de realiseerbare waarde van project ontwikkelingsvoorraden, hebben wij de beoordeling van de netto realiseerbare waarde, en meer bepaald voor deze projecten waarbij er zich een significante vertraging voordoet in het vergunnings-, constructie- of commercialisatieproces, als een kernpunt van controle aangemerkt.

Onze controle werkzaamheden

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen omwille van omvang en/of complexiteit, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

- We hebben een inzicht verkregen in het project opvolgingsproces en hebben het ontwerp en de implementatie van de relevante controles getest.
- We hebben gesprekken gevoerd met het management en de relevante project managers en/of controllers teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt (zoals vergunning, constructie en commercialisatie) en de verwachte financiële resultaten en hebben ook de basis, waarop het management de inschatting van de netto realiseerbare waarde bepaalt, beoordeeld.
- We hebben de meest recente haalbaarheidsstudies gecontroleerd en de gebruikte hypothesen om de verwachte verkoopprijs en nog te maken kosten in te schatten beoordeeld door vergelijking met gelijkaardige transacties.
- Voor de geselecteerde projecten waarbij reeds verkopen werden gerealiseerd, werden de gerealiseerde marges gebruikt als mogelijke indicator voor het afwaarderingsrisico op de respectievelijke nog bestaande project ontwikkelingsvoorraden.
- We hebben de betrouwbaarheid van de belangrijkste inputgegevens van de haalbaarheidsstudies beoordeeld door op steekproefbasis de inputgegevens te reconciliëren met onderliggende documenten.
- We hebben de redelijkheid getest van de geactiveerde intresten en de project opvolgingskosten toegewezen aan de ontwikkelingsprojecten.
- We hebben nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project werd vastgelegd aan de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde.
- We hebben de toereikendheid van de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot project ontwikkelingsvoorraden geëvalueerd.

OVERIGE AANGELEGENHEID

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 22 maart 2021 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

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 dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSOORGaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekeningen de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Boodschap van de uitvoerend voorzitter
- Kencijfers in 2021
- Informatie voor aandeelhouders
- Activiteiten

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (ESEF)

Overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), dienen wij na te gaan of het ESEF-formaat in overeenstemming is met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Het jaarlijks financieel verslag en de digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgesteld door het bestuursorgaan, werden ons op de datum van onderhavig verslag nog niet overhandigd. Wij hebben het bestuursorgaan herinnerd aan de wettelijke verplichting betreffende de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vastgelegde termijnen voor het overhandigen van de vereiste documenten aan de commissaris en de aandeelhouders. Bijgevolg zijn we niet in staat geweest om te concluderen of het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

ANDERE VERMELDING

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 18 maart 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

II. Statutaire jaarrekening

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap Immobel NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van Immobel NV 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 Immobel NV.

A. Financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	31/12/2021	31/12/2020
VASTE ACTIVA	462 911	346 615
Oprichtingskosten	194	113
Immateriële vaste activa	164	285
Materiële vaste activa	2 403	846
Financiële vaste activa	460 150	345 371
VLOTTENDE ACTIVA	582 548	592 886
Vorderingen op meer dan één jaar		327
Voorraden	43 851	47 887
Vorderingen op ten hoogste één jaar	368 590	491 618
Eigen aandelen	1 205	13 076
Liquide middelen	162 940	34 476
Overlopende rekeningen	5 962	5 502
TOTAAL ACTIVA	1 045 459	939 501

PASSIVA	31/12/2021	31/12/2020
EIGEN VERMOGEN	317 010	322 491
Kapitaal	97 357	97 357
Reserves	107 076	107 076
Overgedragen winst	112 577	118 058
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	296	478
Voorzieningen voor risico's en kosten	296	478
SCHULDEN	728 152	616 532
Schulden op meer dan één jaar	374 947	380 006
Schulden op ten hoogste één jaar	348 740	231 710
Overlopende rekeningen	4 465	4 816
TOTAAL DER PASSIVA	1 045 459	939 501

B. Resultatenrekening (in duizenden EUR)

	31/12/2021	31/12/2020
Bedrijfsopbrengsten	27 283	20 162
Bedrijfskosten	-21 177	-15 993
BEDRIJFSRESULTAAT	6 106	4 169
Financiële opbrengsten	35 660	87 727
Financiële kosten	-15 532	-15 528
FINANCIEEL RESULTAAT	20 128	72 199
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	26 234	76 368
Belastingen	- 375	- 220
WINST VAN HET BOEKJAAR	25 859	76 148
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	25 859	76 148

C. Resultaatverwerking (in duizenden EUR)

	31/12/2021	31/12/2020
TE BESTEMMEN WINST	143 917	146 000
Te bestemmen winst van het boekjaar	25 859	76 148
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	118 058	69 852
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN		
Aan de overige reserve's		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	112 577	118 058
Over te dragen winst	112 577	118 058
UIT TE KEREN WINST	118 058	69 852
Vergoeding van het kapitaal	30 409	27 609
Andere rechthebbenden	931	333

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.

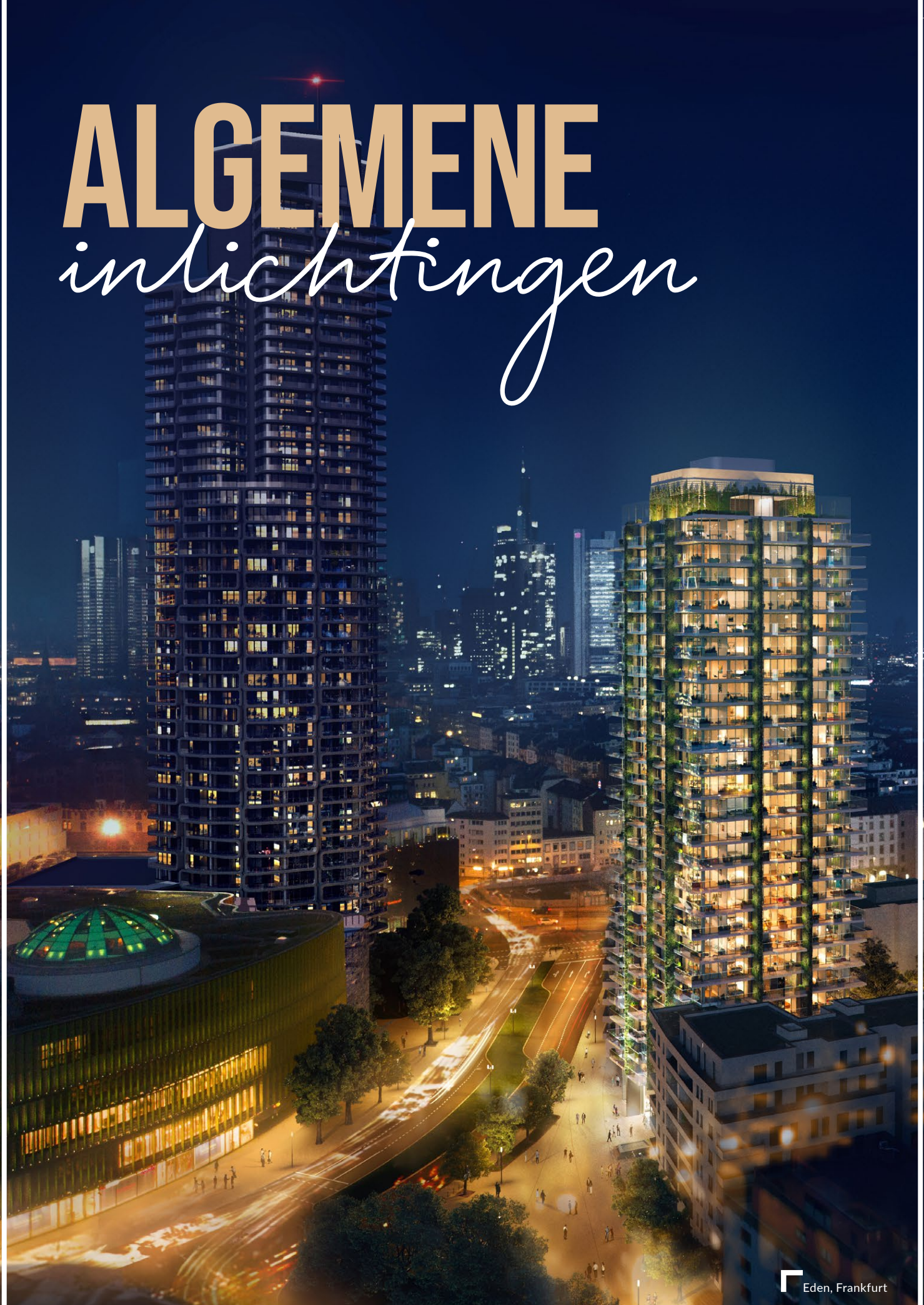
De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

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 overtollig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.

ALGEMENE *inlichtingen*



ALGEMENE *inlichtingen*

BENAMING

Immobel

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP

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

DUUR

Onbeperkt

BEKENDMAKING PARTICIPATIES

(Art. 10 van de Statuten – uittreksel)

Naast de transparantiemeldingsdrempels waarin de toepasselijke Belgische wetgeving voorziet, is de openbaarmakingsplicht waarin deze wetgeving voorziet ook van toepassing zodra het aantal stemgerechtigde effecten in het bezit van een persoon die alleen handelt of van personen die in onderling overleg handelen, een drempel van 3% van het totale aantal bestaande stemrechten bereikt, overschrijdt of onderschrijdt. Elke verplichting die door de toepasselijke wetgeving wordt opgelegd aan houders van 5% (of een veelvoud van 5%) van de totale bestaande stemrechten is ook van toepassing op de bijkomende 3%-drempels.

WEBSITE

www.immobelgroup.com

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2021: 10 maart 2022
Gewone Algemene Vergadering 2022: 21 april 2022
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2022:
8 september 2022
Bekendmaking van de jaarresultaten 2022: 9 maart 2023
Gewone Algemene Vergadering 2023: 20 april 2023

FINANCIËLE DIENSTEN

BNP Paribas Fortis
KBC Bank
ING België
Bank Degroof Petercam

INVESTOR RELATIONS

Karel Breda
+32 (0)2 422 53 50

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Caroline Kerremans
+32 (0)2 422 53 37

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, het Frans en het Engels.