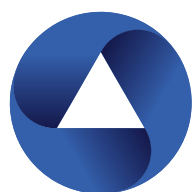




GRENZEN VERLEGGEN

JAARVERSLAG 2017



IMMOBEL

since 1863

INHOUD

1	●	ONZE IDENTITEIT, ONZE STRATEGIE & EEN 360°-AANPAK
2	●	CHAIRMAN'S CORNER
5	●	CEO'S CORNER
6	●	ONZE KERNCIJFERS IN 2017
8	●	INFORMATIE AAN ONZE AANDEELHOUDERS
10	●	ONZE HOOGTEPUNTEN VAN 2017
	●	ONZE ACTIVITEITEN
12		BELGIË
18		LUXEMBURG
20		POLEN
22		FRANKRIJK
25	●	BELEID MET OOG VOOR MECENAAT
26	●	BEHEERSVERSLAG
38	●	CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING
54	●	BEZOLDIGINGSVERSLAG
63	●	GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING



ONZE IDENTITEIT

IMMOBEL IS DE GROOTSTE BEURSGENOTEERDE VASTGOEDONTWIKKELAAR VAN BELGIË.

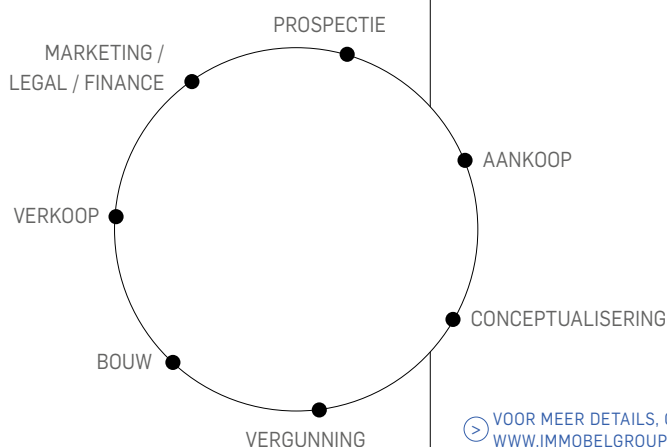
DE GROEP ONTWIKKELT EN VERKOOPT SINDS 1863 VERNIEUWENDE STADSPROJECTEN EN SPEELT DAARBIJ TELKENS FEILLOOS IN OP DE NODEN VAN STEDEN EN HUN INWONERS.

IMMOBEL HEEFT EEN VEELZIJDIGE EXPERTISE IN DE SEGMENTEN HUISVESTING, KANTOREN, RETAIL EN VERKAVELINGEN DANKZIJ DE DYNAMISCHE STRATEGIE EN DE INZET VAN ONGEVEER 100 TALENTVOLLE MEDEWERKERS, WAARDOOR HET BEDRIJF ZICH OOK INTERNATIONAAL HEEFT KUNNEN ONTPLOOIEN (GROOTHERTOGBOM LUXEMBURG, POLEN EN SINDS KORT OOK IN FRANKRIJK).

VANDAAG TELT DE PORTEFEUILLE MEER DAN 800.000 M² (EXCLUSIEF FRANKRIJK) IN FASE VAN ONTWIKKELING. DE BEURSKAPITALISATIE VAN IMMOBEL BEDRAAGT MEER DAN 500 MEUR, WAARDOOR HET BEDRIJF ALGEMEEN WORDT ERKEND ALS **EEN VAN DE MARKTLEIDERS**.

> VOOR MEER INFORMATIE: WWW.IMMOBELGROUP.COM

EEN 360°-AANPAK



ONZE STRATEGIE

- EVENWICHTIGE VASTGOEDPORTEFEUILLE MET PROJECTEN DIE TOT DE VERBEELDING SPREKEN
- OOG VOOR MENS, RENDEMENT EN GROEI
- FOCUS OP OPTIMALISATIE

> VOOR MEER DETAILS, GA NAAR: WWW.IMMOBELGROUP.COM

> VOOR MEER DETAILS, GA NAAR: WWW.IMMOBELGROUP.COM

CHAIRMAN'S CORNER

IN 2017 LEGDEN
WE DE BASIS
OM DAAR DE
KOMENDE JAREN
DE VRUCHTEN
VAN TE PLUKKEN.

MARNIX GALLE,
EXECUTIVE CHAIRMAN



Geachte lezer,

2016 was het jaar waarin IMMOBEL het vijfjarenplan versneld uitvoerde en zelfs overtrof. 2017 werd daardoor een overgangsjaar waarin we minder winst boekten maar tegelijk de basis legden om daar de komende jaren de vruchten van te plukken: doordacht zaaien om nadien te oogsten. Ons nettoresultaat in 2017 bedraagt 11 MEUR. Geen topjaar dus, maar het huidige businessplan en de reorganisatie van IMMOBEL zal haar in de toekomst in staat stellen een succesvolle pan-Europese speler te worden.

2017 was een jaar waarin we plannen maakten en die ook opstartten. Waarin we onze strategie bijstuurden in functie van het voortdurend veranderende vastgoedlandschap en waarin we onze teams versterkten. Waarin we onze projecten verder vormgaven, ontwikkelden en afwerkten. En waarin we ons territorium uitbreidden: een ruimere spreiding en een grotere impact in de vastgoedsector.

IN BELGIË

In België gaan de zaken goed: de opstart van een aantal projecten is achter de rug en de verkoop ervan loopt vlot: O'Sea, Ernest (Solvay) fase II, Universalis Park,

“2017 WAS EEN JAAR
WAARIN WE ONZE STRATEGIE
BIJSTUURDEN IN FUNCTIE
VAN HET VOORTDUREND
VERANDERENDE
VASTGOEDLANDSCHAP EN
WAARIN WE ONZE TEAMS
VERSTERKTEN.”

Parc Seny, Greenhill Park, Royal Louise en Lake Front (Knokke-Heist).

RAC 4 en de laatste fase van Universalis Park kampen momenteel nog met vertraging na een aanslepende vergunnings- en ontwerptermijn van ongeveer tien jaar. Dat hopen we recht te trekken in 2018-2019. De ontwerpfases van zowel het 40.000 m² project aan de Brusselse Zavel als het 50.000 m²-project aan het de Brouckèreplein lopen volop en de bouw van de nieuwe Allianz-hoofdzetel in Möbius I vordert goed.

We versterken ons Belgisch team voortdurend. Aanvullende beheerssystemen en ondersteunende hulpprogramma's zorgen voor gestroomlijnde bedrijfsprocessen, zodat onze afdelingen beter dan ooit samenwerken. Sterke resultaten en een efficiëntere uitvoering van de projecten zijn mogelijk. Dankzij de matrixstructuur in onze Groep kunnen hooggespecialiseerde talenten hun kennis en meerwaarde supranationaal delen met de afdelingen van andere landen.

Binnen het domein van de verkavelingen hanteren we een nieuwe aanpak: we stelden een extra team samen om nieuwe wooneenheden binnen bestaande verkavelingen te ontwikkelen. De afdeling deed het dit jaar al goed en dat zal in de toekomst alleen maar verbeteren dankzij dit breder ondernemingsmodel.

IN POLEN

Het team in Polen is volledig herschikt: met de nieuwe CEO en enkele extra profielen met de juiste vaardigheden groeit de organisatie naar onze internationale standaard toe. Ons kantoorproject Cedet in Warschau nadert de oplevering en tot op heden is 74 % van het gebouw is verhuurd aan

gereputeerde huurders. We verwachten de verkoop van dit gebouw in 2018. De rechtszaak die de ontwikkeling van ons ander kantoorproject Central Point (het voormalige CBD One) blokkeerde, werd door IMMOBEL gewonnen. De werken worden daar de komende maanden opgestart. Net zoals Cedet kampte het project Granary Island in Gdansk met technische problemen. Ook daar zitten we nu intussen op kruissnelheid en loopt de verkoop uitstekend. We blijven alleszins waakzaam toezien op Polen.

IN LUXEMBURG

In Luxemburg verloopt de ontwikkeling van INFINITY uitstekend: 80 % van de appartementen is er al verkocht. Het kantoorgebouw en de winkelruimte zijn verhuurd en verkocht. Ons residentieel project Polvermillen met 26.000 m² oppervlakte in Luxemburg-stad loopt een jaar achter op schema. We merken wel dat de verkoopprijzen er blijven stijgen. Alle andere projecten lopen goed en we zijn dan ook erg tevreden over de stand van zaken in Luxemburg.

IN FRANKRIJK

Na een strategische evaluatie besloten we ons te richten op een vierde vastgoedmarkt en nemen we, in drie fasen, NAFILYAN & PARTNERS over, een leader op de Franse residentiële markt. We willen onze Parijse afdeling de komende jaren verder uitbouwen in verschillende vastgoedsegmenten. Het is niet ondenkbaar dat Frankrijk op termijn onze grootste markt wordt.

2017

EEN OVERGANGSJAAR



“TEGELIJK AMBITIEUS
EN ZORGZAAM ZIJN
WE ER ONS GOED VAN
BEWUST DAT WE EEN
GROTE FIDUCIAIRE
VERANTWOORDELIJKHEID
HEBBEN OVER EEN JONGE
JUWEEL VAN 150 JAAR.”



AANKOOPPLAN, OBLIGATIELENING EN PRIJS VAN DE ACTIVA

We kochten in 2017 minder aan dan voorzien in ons bedrijfsplan. Over de Brusselse ING-site (in partnerschap) zijn we opgetogen, maar de doelstelling van 100.000 m² aankopen hebben we niet gehaald. De teleurstelling daarover wordt gecompenseerd door de overname in Frankrijk.

De obligatie-uitgifte van 100 MEUR was een groot succes met een meer dan dubbele inschrijving. De plaatsing bevestigt het marktvertrouwen in ons bedrijf. De obligaties hebben een looptijd van vijf jaar met een interest van 3 %. Ze vervangen de terugbetaalde leningen en zorgen voor de nodige fondsen om onze ambitieuze plannen waar te maken. IMMOBEL zou de financiële markten in de komende jaren opnieuw kunnen raadplegen om zijn financiële capaciteit uit te breiden.

De aankooprijzen van vastgoed stijgen nog steeds. Dat is goed nieuws voor onze vastgoedportefeuille maar baart ons zorgen voor nieuwe vastgoedaankopen. We passen ons aanbod voortdurend aan om in te spelen op de snel veranderende vraag bij gebruikers. We blijven zoeken naar onontgonnen gebieden op het vlak van vastgoedontwikkeling in Europa. En

we bekijken of een update van ons ondernemingsmodel de risico's kan verlagen en stabiele inkomsten kan garanderen. Risico's worden tegenwoordig minder naar waarde geschat, maar zijn daarom nog niet verdwenen, integendeel.

Tegelijk ambitieus en zorgzaam zijn we er ons goed van bewust dat we een grote fiduciaire verantwoordelijkheid hebben over dit jonge juweel van 150 jaar. De wereld evolueert sneller dan ooit en we moeten ons telkens aanpassen aan een Darwiniaanse omgeving. Met onze kennis, vastgoedervaring en professionele toewijding willen we dit fantastische bedrijf door de volgende fases heen loodsen. Daarvoor vragen we uw vertrouwen.

DIVIDEND

De Raad van Bestuur heeft de intentie bevestigd om een terugkerend en toenemend dividend voor te stellen aan de Aandeelhouders. Onze vooruitzichten bevestigen deze mogelijkheid.

Concreet zal de Raad op de Algemene Vergadering voorstellen om aan de Aandeelhouders voor het boekjaar 2017 een bruto dividend van 2,2 EUR toe te kennen dat naar verwachting elk jaar zal toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Vriendelijke groet,

Marnix Galle
Executive Chairman

CEO'S CORNER

ALEXANDER HODAC,
CEO



VANAF DAG ÉÉN WAS ALEXANDER HODAC VASTBERADEN OM DE BEURSGENOTEERDE GROEP IMMOBEL DUURZAAM TE ONTWIKKELEN. HIJ ZORGDE VOOR EEN SOLIDE BASIS MET EEN STEVIGE ONDERNEMINGSSTRUCTUUR EN EEN STERKE FINANCIËLE POSITIE DIE LEIDDE TOT DE UITBREIDING VAN DE ACTIVITEITEN.

“ Sinds ik in december 2015 de functie van CEO overnam, heeft de Groep heel wat ontwikkelingen achter de rug. Hoewel IMMOBEL meer dan 150 jaar bestaat, heeft de recente fusie met ALLFIN de Groep naar een hoger niveau getild. En dat in een markt die veeleisender, concurrentiëler en uitdagender is dan ooit tevoren.

2016 was een overgangsjaar en werd zelfs een memorabel jaar. 2017 werd een jaar waarin de eerste blauwdruk van expansie onthuld werd.

Het is onmogelijk om gezond te groeien zonder een goed uitgebouwde organisatie. Het was dus mijn taak om onze interne structuren te controleren en onze activa te consolideren om daarop verder te bouwen voor onze internationale expansie. Die inspanningen blijken hun vruchten af te werpen, want elke dag opnieuw breiden we onze activiteiten in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen uit. Net zoals in Frankrijk. Mijn doelstellingen zijn ongewijzigd. De visie die ik deel met Marnix Galle, Executive Chairman, blijft ambitieus: we willen van IMMOBEL een onderneming maken met een duurzame vastgoedportefeuille en een internationaal bereik. 2017 is de aanzet van deze strategische implementatie die we de komende jaren alleen maar verder zullen ontwikkelen.

Mensen zijn de echte meerwaarde van een onderneming. In dat motto geloof ik rotsvast. Ik wil dan ook benadrukken dat de nieuwe projecten in België en de andere landen niet tot stand konden komen zonder het talent van de bijna 100 medewerkers van IMMOBEL die dagelijks worden begeleid door het bijzonder toegewijde Management Team. Stuk voor stuk zijn het professionals die de waarden van het bedrijf elke dag opnieuw vooropstellen. Hun vakkennis, kwaliteitsstreven en respect manifesteren zich samen met hun teamspirit in elke fase van onze realisaties. Deze waarden zitten vandaag al verweven in onze projecten en zullen ons helpen verder te groeien. ”

ONZE KERNCIJFERS IN 2017

De financiële gegevens vóór IFRS 11 komen overeen met de gegevens die gebruikt worden door de belangrijkste besluitvormers om de prestaties van de onderneming te beoordelen, zonder het totaalbeeld, op de belangrijkste posten van de balans en resultatenrekening en een éénduidige voorstelling van de activiteiten, uit het oog te verliezen, ongeacht het deelnemingspercentage. Deze cijfers worden ook gebruikt in de berekening van de belangrijkste economische en financiële ratio's die intern en extern gepresenteerd worden. Deze interne cijfers voor IFRS 11 betekenen dat de resultaten van alle projecten worden opgenomen volgens hun aandeel in de operationele opbrengsten en kosten, met uitzondering van de geassocieerde ondernemingen.

GECONSOLIDEERDE KERNCIJFERS

KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (MEUR)

	2013	2014	2015	2016	2017
IMMOBEL NV INTERN					
Nettowinst, aandeel van de Groep	1,5	20,0	0,7	52,5	11,0
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	183,2	196,7	194,4	311,0	303,6
Beurskapitalisatie (inclusief eigen aandelen)	148,4	177,5	174,2	530,0	551,8
Beurskapitalisatie (exclusief eigen aandelen)	148,4	177,5	174,2	464,7	484,2

GEGEVENS PER AANDEEL (EUR) (INCLUSIEF EIGEN AANDELEN)

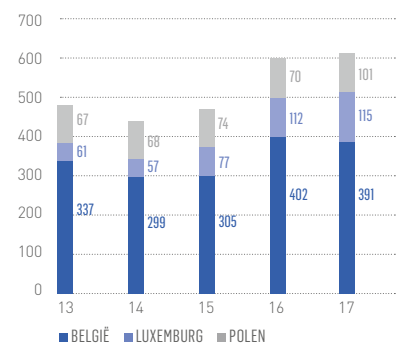
	2013	2014	2015	2016	2017
IMMOBEL NV INTERN					
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	9 997	9 997
Nettowinst, aandeel van de Groep	0,4	4,9	0,2	5,2	1,1
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	44,4	47,7	47,2	31,1	30,4
Gewoon bruto dividend	0,00	2,40	0,00	2,00	2,20
Gewoon netto dividend	0,00	1,80	0,00	1,40	1,54

BEURSCIJFERS

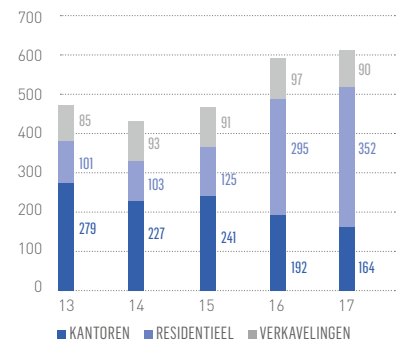
	2013	2014	2015	2016	2017
IMMOBEL NV INTERN					
Koers op 31 december (EUR)	36,0	43,1	42,3	53,0	55,2
Hoogste notering (EUR)	37,4	44,5	52,7	53,8	59,7
Laagste notering (EUR)	28,4	36,5	40,1	38,2	51,0
Koers/netto boekwaarde	81,0 %	90,3 %	89,7 %	170,4 %	181,8 %
Bruto return op 1 jaar ¹	32,0 %	24,0 %	0,0 %	25,3 %	9,8 %
Bruto dividend/koers	0,0 %	5,6 %	0,0 %	3,8 %	4,0 %
Netto dividend/koers	0,0 %	4,2 %	0,0 %	2,6 %	2,8 %

PORTEFEUILLE

EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (MEUR)

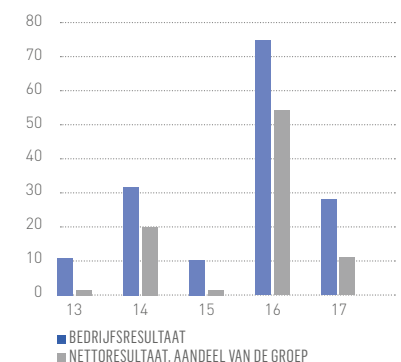


EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEIT (MEUR)



RESULTAAT

BEDRIJFSRESULTAAT / NETTORESULTAAT (MEUR)



BELANGRIJKSTE ELEMENTEN VAN DE GECONSOLIDEERDE STATEN (MEUR)

RESULTATENREKENING

	2013	2014	2015	2016	2017
IMMOBEL NV INTERN					
Bedrijfsopbrengsten	65,1	183,1	103,6	346,1	226,7
Bedrijfskosten	-54,5	-151,8	-93,2	-273,4	-198,9
Bedrijfsresultaat	10,6	31,2	10,5	72,7	27,8
Financieel resultaat	-9,3	-9,6	-8,9	-5,4	-6,4
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,2	-0,2	-0,3	-2,0	-0,3
Resultaat vóór belastingen	1,5	21,4	1,3	65,3	21,1
Belastingen	0,0	-1,4	-0,6	-11,6	-10,1
Resultaat van het boekjaar	1,5	20,0	0,7	53,6	10,9
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	1,5	20,0	0,7	52,5	11,0

FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	2013	2014	2015	2016	2017
IMMOBEL NV INTERN					
Vaste activa	6,5	5,0	4,6	18,5	15,8
Immateriële vaste activa en goodwill	0,1	0,2	0,2	0,1	0,4
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	3,6	3,6	3,6	3,8	4,0
Financiële vaste activa	1,1	0,8	0,4	3,7	1,3
Overige	1,7	0,5	0,5	10,9	10,1
Vlottende activa	520,4	492,2	506,9	767,9	855,2
Voorraden	464,7	423,5	456,8	584,0	606,6
Geldmiddelen	31,4	32,0	24,5	128,9	169,3
Overige	24,4	36,7	25,6	55,1	79,3
TOTAAL DER ACTIVA	527,0	497,2	511,6	786,4	871,0
EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA					
IMMOBEL NV INTERN					
Totaal eigen vermogen	183,2	196,7	194,4	314,9	303,6
Langlopende verplichtingen	152,4	166,8	156,9	324,1	384,0
Financiële schulden	151,5	164,5	155,0	319,0	368,7
Overige	0,9	2,3	1,8	5,1	15,3
Kortlopende verplichtingen	191,4	133,7	160,3	147,3	183,4
Financiële schulden	148,8	99,4	110,4	68,4	63,4
Overige	42,7	34,3	49,9	79,0	120,0
TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN	527,0	497,2	511,6	786,4	871,0

227 MEUR

OPERATIONELE INKOMSTEN
IN 2017

607 MEUR

PROJECTEN IN PORTEFEUILLE

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.

INFORMATIE AAN ONZE AANDEELHOUDERS

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL IN 2017 (EUR)

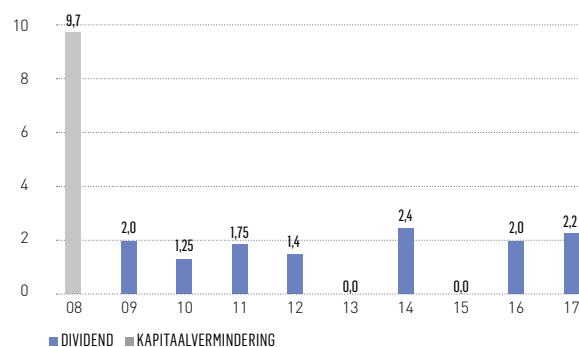


EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER 5 JAAR (EUR)



DIVIDENDBELEID

EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND OVER 10 JAAR (EUR)



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

Voor het boekjaar 2017 komt het voorgestelde brutodividend op 2,20 EUR per aandeel.

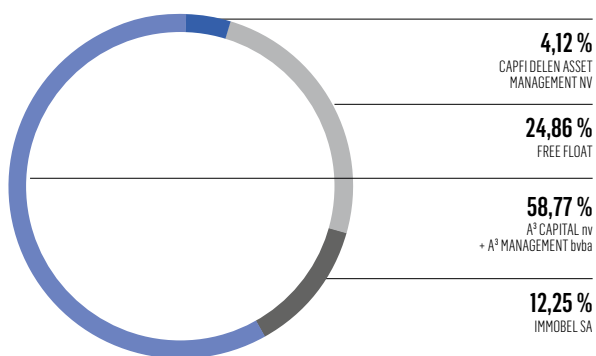
Ter herinnering, in de jaren voordien werden volgende bedragen gestort: 2 EUR voor 2016, geen dividend voor 2015, 2,40 EUR voor 2014, niets voor 2013, 1,40 EUR voor 2012, 1,75 EUR voor 2011 en 1,25 EUR voor 2010. Voor de periode 2010-2017 komt het gemiddelde brutodividend zo uit op 1,37 EUR bruto per aandeel.



ERNEST - BRUSSEL

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

AANDEELHOUDERSCHAP OP 19/12/2017 (%)



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



AANDEELHOUDERS	STEM-RECHTEN	% V/H ANDELEN-TOTAAL
A³ CAPITAL nv + A³ MANAGEMENT bvba, allen met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52	5.875.369	58,77 %
IMMOBEL SA, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.225.603	12,25 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	412.196	4,12 %
FREE FLOAT	2.479.393	24,86 %
TOTAAL	9.997.356	100 %

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2017	13 maart 2018
Gewone Algemene Vergadering 2018	24 mei 2018
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2017	30 augustus 2018
Bekendmaking van de jaarresultaten 2018	29 maart 2019
Gewone Algemene Vergadering 2019	23 mei 2019

2,20 EUR / AANDEEL
BRUTO DIVIDEND

55,20 EUR / AANDEEL
KOERS OP 31/12/2017

ONZE HOOGTEPUNTEN VAN 2017

MAART

CHAMBON WINT DE 'BEST REFURBISHED BUILDING'-PRIJS OP DE MIPIM AWARDS 2017

De historische hoofdzetel van de Algemene Spaar- en Lijfrentekas (ASLK) in het centrum van Brussel onderging een ambitieuze renovatie, bedacht door IMMOBEL en uitgewerkt door de architecten A2RC en Jasper-Eyers. De herbestemming van 50.000 m² heeft deze symbolische plek nieuw leven ingeblazen met een gemengd project dat hotel, kantoren, winkelruimte en studentenhuysvesting verenigt.



MAART

HET KONS-GEBOUW IS AFGEWERKT EN OPGELEVERD

Na de opwaardering van dit gebouw in het stadscentrum van Luxemburg, beslisten IMMOBEL, BPI Luxemburg en BESIX RED om de aandelen van de projectvennootschap PEF KONS INVESTMENT NV eigenaar van dit project, over te dragen aan AXA IM - Real Assets. Door deze overdracht krijgt de wijk een nieuw elan en kan ING Luxemburg dit stadscomplex van 14.600 m² in gebruik nemen.

MEI

SUCCESVOLLE UITGIFTE VAN 100 MEUR

De Groep heeft een private plaatsing van obligaties met vervaldatum in 2022 aan een rentevoet van 3 % met succes afgerond. Het maximumbedrag van 100 MEUR werd op één dag behaald. Deze geslaagde transactie bevestigt de strategie van groei en optimalisatie van activa in het voordeel van de Aandeelhouders van de Groep.

AUGUSTUS

WAVER 5 SAPINS: LANCERING VAN DE WERKEN

De nieuwe wijk ten zuiden van Waver krijgt stilaan vorm met de opstart van de werf en de aanleg van de toegangswegen en gemeenschappelijke voorzieningen. Deze verkaveling is erg goed gelegen en wordt uitgewerkt in nauw overleg met de buurtbewoners. Ze omvat ongeveer vijftig wooneenheden, verdeeld over twee appartementsgebouwen en zo'n veertig eengezinswoningen.



APRIL

EERSTESTEENLEGGING VAN INFINITY IN LUXEMBURG

De bouw van dit baanbrekend stadscomplex startte officieel met de eerstesteenlegging in april. Bij dit plechtig moment waren Eerste Minister Xavier Bettel en Burgemeester van Luxemburg-stad, Lydia Polfer, aanwezig. Dit prachtig project van 33.300 m² zal het plateau van Kirschberg nieuw leven inblazen en wordt opgeleverd eind 2019, begin 2020.



APRIL

GROEN, DUURZAAM EN GEÏNTEGREERD: LE VERGER DE FAYENBOIS

De inwijding van deze groene long aan de rand van de stad Luik zorgt voor een nieuwe wijk met 150 woningen die helemaal beantwoorden aan de geldende milieunormen. Le Verger de Fayenbois ligt aan de rand van Ravel natuurroute 38 en koppelt eigentijds wonen aan toegankelijke en slim ontworpen gemeenschappelijke ruimtes.

SEPTEMBER

EEN NIEUWE CEO VOOR IMMOBEL POLEN

IMMOBEL kondigt de komst van Jacek Wachowicz aan als CEO van IMMOBEL Polen. Hij ging na zijn studies aan de universiteit van Warschau aan de slag in Polen en het Verenigd Koninkrijk, waar hij actief was in vastgoedbemiddeling en heel wat grootschalige vastgoedprojecten leidde. Hij was al 2 jaar lid van de Raad van Bestuur van IMMOBEL.



SEPTEMBER

IMMOBEL HOOFDSPONSOR VAN DE 9^E EDITIE VAN IMMORUN

IMMORUN is een jaarlijkse sportieve uitdaging voor de vastgoedprofessionals en vond in 2017 plaats in het park van Ossegem, aan de voet van het Atomium. IMMOBEL sponsort deze editie ten voordele van de vereniging MW Fund, samen met de Koning Boudewijnstichting. Het werd een succeseditie met meer dan 1.300 deelnemers. Voor IMMOBEL verschenen er 9 teams aan de start.



NOVEMBER

GATEWAY WINT EEN PROPERTY AWARD

De nieuwe hoofdzetel van Deloitte België koppelt energie-efficiëntie aan comfort en wordt bekroond in de categorie Beste Kantoorarchitectuur op de Europese Property Awards. Het gebouw van 35.000 m², ontwikkeld door IMMOBEL en CODIC, heeft een toplocatie op Brussels Airport met optimale bereikbaarheid vanuit luchthaven, treinstation en openbaar vervoer.



DECEMBER

INTERNATIONALE UITBREIDING: OVERNAME VAN NAFILYAN & PARTNERS

De Groep plant de Franse vastgoedontwikkelaar NAFILYAN & PARTNERS in drie fasen over te nemen. De ontwikkelaar is een belangrijke residentiële speler in het Île-de-France. Met deze fusie wil IMMOBEL synergieën bevorderen en bevestigt het de strategie van internationale diversificatie. Tegelijk versterkt het de ontwikkelingsportefeuille op de Europese vastgoedmarkt.

DECEMBER

CEDET: 7.400 M² KANTOORRUIMTE VERHUURD AAN EEN POOLS ONTWIKKELINGSFONDS

IMMOBEL Polen ondertekent een verhuurcontract voor kantoorruimtes met het Poolse ontwikkelingsfonds PFR voor een oppervlakte van 7.400 m² en een duurtijd van 7 jaar. Met dit nieuwe contract bereikt het voorverhuurpercentage 74 %. De grondige restauratie van dit historisch gebouw, dat in de zomer van 2018 zal worden opgeleverd, trekt ook andere ondernemingen aan. Zij zijn bijzonder geïnteresseerd in de strategische inplanting van Cedet en de indrukwekkende, moderne ruimtes die perfect aangepast zijn aan de noden en wensen van kantoor- en handelsbedrijven.



DECEMBER

OVERDRACHT VAN 100 % VAN HAAR BELANG IN DE VENNOOTSCHAP INFINITY WORKING & SHOPPING NV

De overdracht gaat door na de afwerking van het gebouw en zorgt ervoor dat de Duitse vermogensbeheerder en investeringsgroep REAL I.S. AG de volledige projectvennootschap, met daarin het uitzonderlijk Luxemburgs vastgoedproject INFINITY, verwerft. De verkoop voor een waarde van 80 MEUR benadrukt het succes van dit strategisch project met kantoorruimte van 6.800 m² en winkelruimte van 6.500 m².



DECEMBER

DE GROEP DUIDT EEN NIEUWE COO AAN

Adel Yahia treedt toe tot IMMOBEL als Chief Operating Officer en versterkt de afdelingen Ontwikkeling, Verkoop en Verkaveling. De nieuwe COO bouwde ervaring op als ontwikkelaar bij grote vastgoedgroepen (AG Real Estate, Matexi).

DECEMBER

ING SINT-MICHELISWARANDE: IMMOBEL EN BESIX RED ZIJN HET WINNENDE DUO

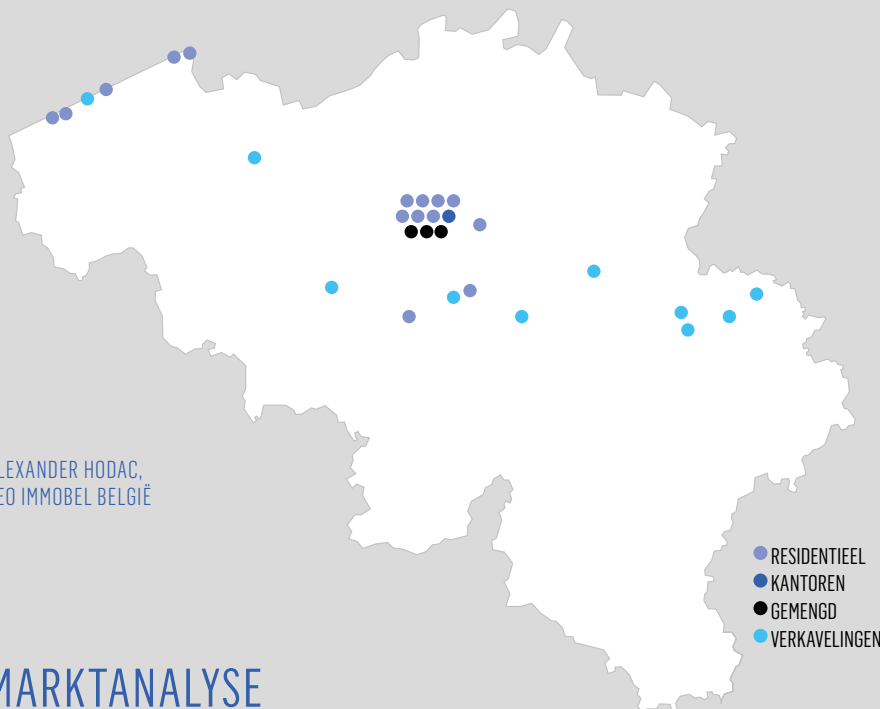
In de verkoopprocedure met tijdelijke huur (sale & leaseback) voor de hoofdzetel van ING in Brussel (met momenteel 60.000 m² bovengrondse oppervlakte) wisten IMMOBEL en BESIX RED de Raad van Bestuur van de bankgroep te overtuigen. Dit ambitieuze project vormt een grote uitdaging: een bijzondere site met strategische ligging in een groene omgeving met diverse mobiliteitsmogelijkheden.



ONZE ACTIVITEITEN IN BELGIË

“ ZOALS VOORZIEN IN ONZE VIJFJARENSTRATEGIE, WERD 2017 EEN JAAR VAN OVERGANG EN INTERNATIONALE UITBREIDING. ”

ALEXANDER HODAC,
CEO IMMOBEL BELGIË



MARKTANALYSE

KANTOREN

- De tophuurprijzen stijgen tot 315 EUR/m²/jaar voor de beste Brusselse kantoren.
- De opname van flexibele kantoren in 2017 wordt op 20.250 m² geraamd in Brussel.
- Sterke economische activiteit voor nieuwe ruimtes in grote regionale steden.

RESIDENTIEEL

- Aankooprijzen van appartementen in Q3 2017 in België met 2,6 % op jaarbasis gestegen tot 227.100 EUR.
- De woningbouw bereikt recordhoogten met meer dan 50.000 nieuwe eenheden vorig jaar.
- In Wallonië zagen Namen en Charleroi de woningprijzen licht stijgen.

VERKAVELINGEN

- De verkoop van bouwgronden heeft op lange termijn een terugval gekend.
- De gemiddelde prijs van bouwgrond is het voorbije decennium ongeveer verdubbeld en bedraagt 119 EUR/m² in België (2014).
- De grondschaarste en de planningsdiensten hebben ontwikkelingen in inbreidingsgebied en steden aangemoedigd.

665.300 M²

TOTAAL VAN DE BELGISCHE
PORTEFEUILLE

73.000 M²

KANTOREN

3.500

WOONEENHEDEN

410 HA

VERKAVELINGEN

VOOR MEER DETAILS, GA NAAR:
WWW.IMMOBEL.BE/NL/PROJECTEN

RESIDENTIEEL

UNIVERSALIS PARK BRUSSEL

Fase 1: 15.000 m² -
65 % verkocht.



BELAIR (RAC 4) BRUSSEL

De procedure van de milieu-impactstudie is aan de gang, waarbij een wijzigende architectuur moet worden onderzocht.

De architect Max Dudler werd aan het projectteam toegevoegd en een eerste voorstel werd gepresenteerd.

De milieuvergunning moet bekomen worden voor eind 2018.



DOMAINE DES VALLÉES GREZ-DOICEAU

Fase 1: 90 % verkocht.
Fase 2: 50 % verkocht.
169 wooneenheden van de 210 verkocht.



O'SEA OOSTENDE

Fase 1 (O'Sea Charme):
bouwwerken aan de gang -
50 % verkocht.



ERNEST BRUSSEL

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

Residentiële ruimtes: 99 % verkocht
en volledig opgeleverd.

Fase 2: appartementen in verkoop
(meer dan 50 % verkocht),
handelszaken, crèches en vrije
beroepen te koop. Bouwwerken in
uitvoering.

Hotelgedeelte - 100 % verkocht.

Parking "Keyenveld" - 53 %
verkocht.



ÎLOT SAINT-ROCH NIJVEL

Eerste saneringsfase
goedgekeurd en ontvangen.

Optimalisatie van
het programma.

Regelmatige ontmoetingen
met de Stad Nijvel.

Goedkeuring van het schema
en het nieuwe masterplan
met de Stad Nijvel.

RESIDENTIEEL

PARC SENY OUDERGEM

Ontmanteling voltooid.
Aannemingsovereenkomst getekend.
Definitieve wijzigingsvergunning verkregen in Q4 2017.
Marketing gestart in juni 2017 - 35 % verkocht.



RIVERVIEW NIEUWPOORT

Voorlopige oplevering eerste appartementen Q3 2017 - 83 % verkocht.



GREENHILL PARK BRUSSEL

Begin bouw Q3 2017.
15 wooneenheden van de 31 verkocht - 48 % verkocht.



LAKE FRONT KNOKKE-HEIST

Fase 1: opgeleverd - 100 % verkocht.
Fase 2: oplevering gepland in Q2/3 2018 - 95 % verkocht.



VAARTKOM LEUVEN

De stedenbouwkundige vergunning werd verkregen in Q4 2017.
De kantoren werden verkocht aan een eindgebruiker.
De akkoorden voor assistentiewoningen worden gefinaliseerd, waarna de verkoop kan plaatsvinden.



ROYAL LOUISE BRUSSEL

Uitvoerbare stedenbouwkundige vergunning verkregen in Q3 2017.
Vorbereiding commercialisatie.



KONINGSLAAN KNOKKE-HEIST

Bouwwergunning ingediend.
Openbaar onderzoek is gestart in januari 2018.

PARC SAINTE-ANNE
OUDEGEM

22 wooneenheden
van de 26 verkocht -
85 % verkocht.



'T ZOUT
KOKSIJDE

Lancering van
commercialisatie
Q3 2017.

Begin bouw Q4 2017.

7 van de 54 eenheden
verkocht -
13 % verkocht.

KANTOREN

MÖBIUS
BRUSSEL

Vergunningen ontvangen
in december 2017.

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

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



GEMENGD

SINT-MICHIELSWARANDE
BRUSSEL

Overeenkomst is getekend
(geen opschortende
voorwaarde).

Ondertekenen van akte
voorzien in maart 2018.

Leaseback van ING voor
5 tot 7 jaar vanaf maart 2018.



DE BROUCKÈRE
BRUSSEL

Programma wordt
opgesteld.

Keuze van de architecten
en het team van het project
is gemaakt.



LEBEAU
BRUSSEL

Programma
werd bepaald.



VERKAVELINGEN

LE VERGER DE FAYENBOIS GRIVEGNÉE

Inwijding van het project op 24 april 2017 in samenwerking met de gemeente Luik.
23 ondertekende verkoopaktes.



MIDDELKERKE ZEELAAN

Start van bouw van de eerste 20 loten.
Verkoop van de eerste 10 loten (authentieke akte).
Aanvraag ingediend voor stedenbouwkundige vergunning voor 53 nieuwe loten.



WAREMME RUE DOCQUIER

12 ondertekende verkoopaktes.



PETIT-RECHAIN VERVIERS

Eerste jaar van verkoop met 5 verkochte loten.
De resterende 6 loten zijn al gereserveerd op 31 december 2017.



SOIGNIES RUE DES CHASSEURS

Verkoop van 9 kavels in 2017 (authentieke akte).



LONTZEN ESSER

Heel goed verkoopjaar: 17 aktes getekend.

**DE PINTE
WARANDE**

Optieovereenkomst met gegarandeerd jaarlijks inkomen ondertekend met een partner voor een periode van 5 jaar.



**5 SAPINS
WAVRE**

Start van infrastructuurwerken. Veel blijf van interesse.

Vorbereiding van vergunningen van de huizen en appartementen om het eerste project van 'Landbanking Development' uit te voeren.



**BEAUFAYS
CHAUDFONTAINE**

Verkoop van 2 ha bestemd voor de realisatie van een retailpark.

Afronding van het vergunningdossier voor het residentiële gedeelte.



**LONGCHAMPS
EGHEZÉE**

10 ondertekende verkoopsaktes.

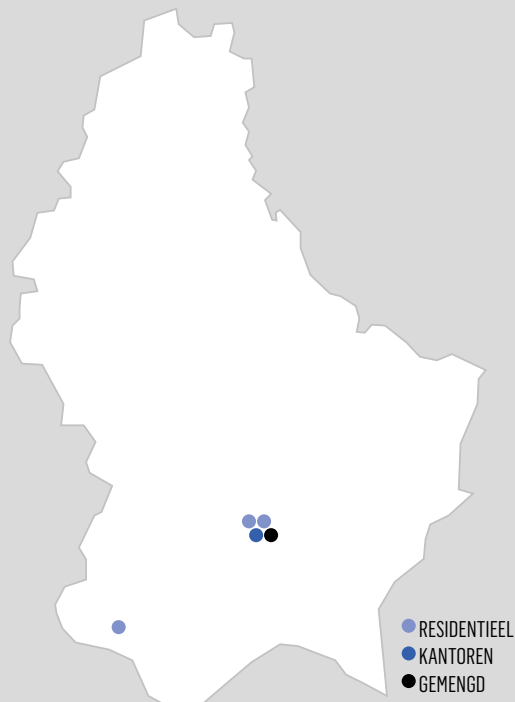


“WE STELDEN
EEN EXTRA TEAM
SAMEN OM NIEUWE
WOONEENHEDEN
BINNEN BESTAANDE
VERKAVELINGEN TE
ONTWIKKELEN.”

ONZE ACTIVITEITEN IN LUXEMBURG

“WE HEBBEN DE DYNAMIEK OP DE LUXEMBURGSE VASTGOEDMARKT IN 2017 OPTIMAAL BENUT DOOR TWEE GROOTSCHALIGE PROJECTEN OP TE STARTEN: INFINITY EN POLVERMILLEN.”

OLIVIER BASTIN,
CEO IMMOBEL LUXEMBURG



MARKTANALYSE

KANTOREN

- Een robuuste economie bevordert de sterke opname van kantoren.
- De investeringen in kantoren in Luxemburg waren in 2017 goed voor meer dan 1 miljard EUR.
- Eind 2017 bedraagt de beschikbaarheid van kantoren slechts 4,4 %.

RESIDENTIEEL

- De aanhoudend sterke vraag dwarde de prijzen van nieuwe appartementen in de stad boven 7.000 EUR/m².
- Meer dan de helft van de nieuwe woningbouwprojecten in Luxemburg heeft betrekking op appartementen.
- De woningprijzen stijgen veel sneller dan de huurprijzen.

RETAIL

- De tophuurprijzen in winkelstraten, die nu tot 215 EUR/m²/maand bedragen, kenden de voorbije jaren een indrukwekkende groei.
- De retailopname van 30.000 m² bleef vrijwel ongewijzigd ten opzichte van 2016.
- In 2017 werden projecten met een totale oppervlakte van 66.500 m² afgerond.

107.400 M²

TOTAAL VAN DE LUXEMBURGSE
PORTEFEUILLE

11.800 M²

KANTOREN

655

WOONEENHEDEN

14.000 M²

HANDELSRUIMTES

VOOR MEER DETAILS, GA NAAR:
WWW.IMMOBEL.LU/EN/PROJECTS

RESIDENTIEEL

LIVINGSTONE LUXEMBURG-STAD

Fase 1: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend begin juli 2017.

101 wooneenheden van de 135 gereserveerd - 77 % gereserveerd.

Een huurcontract op lange termijn voor de belangrijkste handelsruimte werd afgesloten.

Fase 2: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend eind juli 2017.

De commercialisatie is half oktober 2017 gestart.

22 wooneenheden van de 42 gereserveerd - 19 % gereserveerd.



FUUSBANN DIFFERDANGE

De bouw is gestart in februari 2017.

36 wooneenheden van de 48 verkocht - 75 % verkocht.

Belangrijkste handelsruimte is verkocht.



POLVERMILLE LUXEMBURG-STAD

Fase 1: Aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend in november 2017.

KANTOREN

CENTRE ETOILE LUXEMBURG-STAD

Momenteel verhuurd tot 2020.

Programma moet worden herzien op basis van het nieuwe PAG (Plan d'Aménagement Général)



GEMENGD

INFINITY LUXEMBURG-STAD

De bouw is in oktober 2017 gestart. Grondwerken zijn afgewerkt voor het Working & Shopping-deel.

118 wooneenheden van de 150 gereserveerd - 80 % gereserveerd.

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

2 van de 3 opschortende voorwaarden werden in december 2017 voldaan met het oog op de verkoop van de vennootschap Working & Shopping dat gepland is voor eind 2019. De bouw van het gebouw is de enige opschortende voorwaarde die nog moet voldaan worden vóór de overdracht.

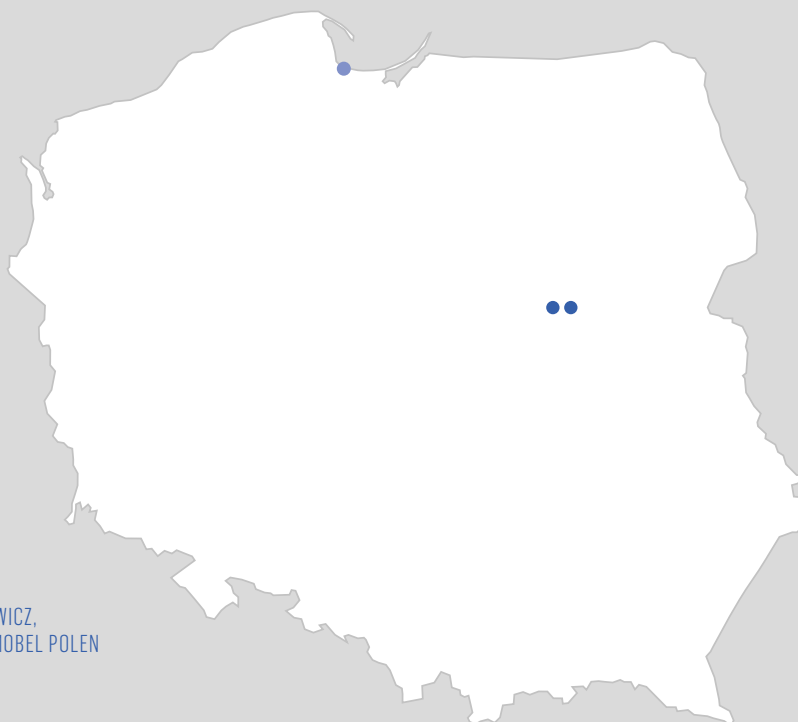


“DE PROJECTEN IN ONTWIKKELING LOPEN IN LUXEMBURG GOED EN VOLGENS PLAN.”

ONZE ACTIVITEITEN IN POLEN

“ONS NIEUW TEAM
HEEFT VOORVERHUUR-
CONTRACTEN
AFGESLOTEN MET
GEREPUTEERDE HUUR-
DERS VOOR CEDET EN
LANCEERT BINNENKORT
MET CENTRAL POINT
EEN VISIONAIR
PROJECT.”

JACEK
WACHOWICZ,
CEO IMMOBEL POLEN



● RESIDENTIEEL
● KANTOREN

MARKTANALYSE

KANTOREN

- Warschau nam 54,9 % van de kantorenopname in Polen voor zijn rekening in 2017.
- Bijna de volledige vraag naar kantoren in Warschau kwam vorig jaar van ondernemingen.
- Het investeringsvolume in de CRE steeg met 11 % op jaarbasis en bedroeg meer dan 5 miljard EUR in 2017.

RESIDENTIEEL

- Door de voortgezette groei stegen de gemiddelde nieuwbouwprijzen boven 2.000 EUR/m².
- De economie en de bestedingen zijn aangetrokken ondanks de vrij vlakke bevolkingsgroei.
- In 2017 werden in totaal 72.700 woningen verkocht, waarvan 93 % in de zes grootste markten.

96.400 M²

TOTAAL VAN DE POOLSE
PORTEFEUILLE

839

WOONEENHEDEN

18.000 M²

KANTOREN

➤ VOOR MEER DETAILS, GA NAAR:
WWW.IMMOBELPOLAND.COM/PROJECTS

RESIDENTIEEL

GRANARY ISLAND GDANSK

Fase 1: Begin van bouw van de voetgangersbrug in Q4 2017.

Bouw apart-hotels en hotel aan de gang.

Hotel in presale verkocht aan UBM.

Apart-hotel: 63 eenheden van de 84 verkocht.

Retail op de benedenverdieping: 9 eenheden van de 10 verkocht.

Retail op de 1^e en 2^e verdieping: 15 eenheden van de 32 verkocht.

Parking: 73 eenheden van de 133 verkocht.



CENTRAL POINT WARSCHAU

Het ondergrondse deel van het gebouw en de lobby werden opnieuw ontworpen.



KANTOREN

CEDET WARSCHAU

In aanbouw.

Het niveau van de voorverhuur bereikte bijna 74 %.

De oplevering van het gebouw zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.



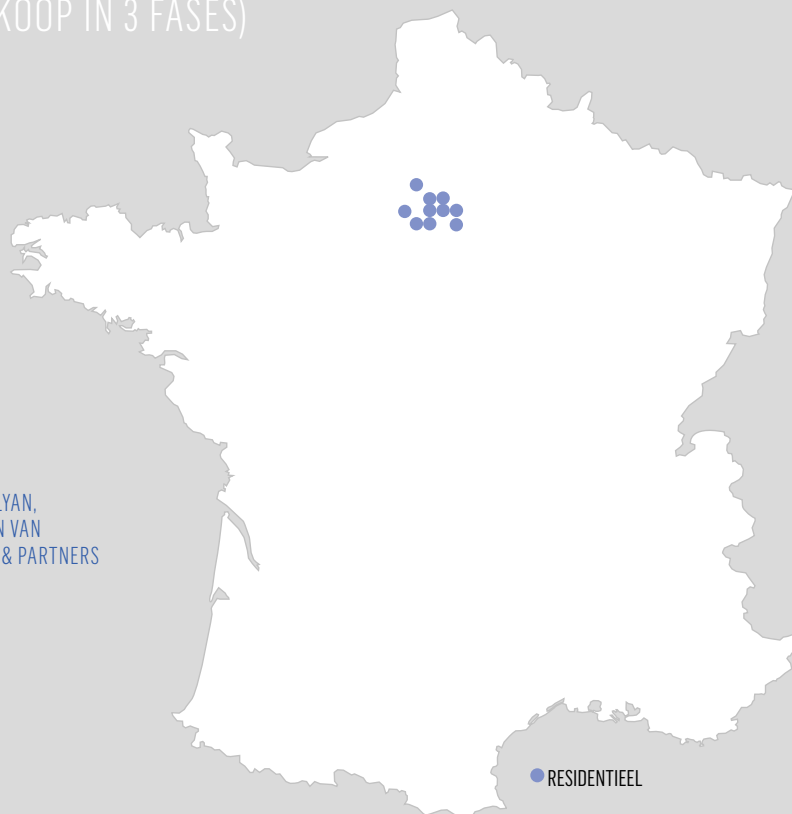
“MET ENKELE EXTRA
PROFIELEN MET DE
JUISTE VAARDIGHEDEN
GROEIT DE ORGANISATIE
NAAR ONZE
INTERNATIONALE
STANDAARD TOE.”

ONZE ACTIVITEITEN IN FRANKRIJK

(AANKOOP IN 3 FASES)

“WE KIJKEN UIT NAAR
DEZE SAMENWERKING,
WAARDOOR IMMOBEL
EEN GROTE ROL KAN
SPELEN OP ÉÉN VAN
DE BELANGRIJKSTE
VASTGOEDMARKTEN
VAN EUROPA!”

GUY NAFILYAN,
CHAIRMAN VAN
NAFILYAN & PARTNERS



MARKTANALYSE

RESIDENTIEEL

- De gemiddelde prijs van een appartement in Parijs ligt bijna 2,5 keer hoger dan die in Lyon of Bordeaux.
- De Franse gezinnen zijn kleiner geworden: meer dan twee derde van hen bestaat uit 1 of 2 mensen.
- De woningprijzen in Parijs blijven stijgen, met 7,8 % op jaarbasis.

144.000 M²

IN ONTWIKKELING

2.416

WOONEENHEDEN

16

HANDELSRUIMTES

VOOR MEER DETAILS, GA NAAR:
WWW.IMMOBELFRANCE.COM

RESIDENTIEEL

LE DOMAINE DE MONTLHERY MONTLHERY

Project in aanbouw met 319 wooneenheden en handelsruimtes die als volgt onderverdeeld zijn:

- 93 te koop aangeboden wooneenheden (meer dan 62 % verkocht)
- 226 te koop aangeboden sociale wooneenheden (meer dan 90 % verkocht)
- handelsruimtes.



LES IMPRESSIONNISTES CROISSY-SUR-SEINE

Bouw van een project met 208 wooneenheden die als volgt onderverdeeld zijn:

- 8 gebouwen
- 60 te koop aangeboden wooneenheden (meer dan 86 % verkocht)
- 148 te koop aangeboden sociale wooneenheden (100 % verkocht).



OPUS VERDE BESSANCOURT

Einde van de verkoop van het project met 134 wooneenheden die als volgt onderverdeeld zijn:

- 3 kavels in de ZAC des Meuniers (ZAC - zone d'aménagement concerté / zone waarvan de inrichting na overleg tot stand gekomen is)
- 80 te koop aangeboden wooneenheden (100 % verkocht)
- 54 te koop aangeboden sociale wooneenheden (6 eengezinswoningen en 48 meergezinswoningen) (100 % verkocht).



LES TERRASSES DE LA MARNE VAIRES-SUR-MARNE

Aankoop van het terrein op 26/12/2017:

- 172 te koop aangeboden wooneenheden (meer dan 5 % verkocht)
- 70 te koop aangeboden sociale wooneenheden (100 % verkocht)
- een te koop aangeboden handelsruimte.



RESIDENCES AUBERVILLIERS

Bouw van twee studentenresidenties met 300 sociale huurwoningen voor studenten (100 % verkocht).



LE DOMAINE SISLEY LOUVECIENNES

Project met 99 wooneenheden die als volgt onderverdeeld zijn:

- 34 te koop aangeboden wooneenheden voor woningstarters (14 eengezinswoningen en 20 meergezinswoningen) (meer dan 52 % verkocht)
- 42 te koop aangeboden sociale wooneenheden (100 % verkocht)
- 23 wooneenheden met opsplitsing van vruchtgebruik en naakte eigendom (vruchtgebruik verkocht, 4 % van de naakte eigendom verkocht).

RESIDENTIEEL

SYMPHONIE VILLIERS-SUR-MARNE

Bouw van 92 te koop aangeboden wooneenheden voor woningstarters (meer dan 77 % verkocht) en een handelsruimte.



CŒUR SAINT-AMBROISE PARIS 11^{DE}

24 wooneenheden voor woningstarters, 7 sociale wooneenheden en een te koop aangeboden handelsruimte.



LE PACIFIQUE ISSY-LES-MOULINEAUX

Bouwproject dat als volgt onderverdeeld is:

- 25 te koop aangeboden wooneenheden voor woningstarters (meer dan 92 % verkocht)
- 15 wooneenheden met opsplitsing van vruchtgebruik en naakte eigendom (vruchtgebruik verkocht, 93 % van de naakte eigendom verkocht)
- een handelsruimte.



TRANSPARENCE ASNIÈRES-SUR-SEINE

96 % verkocht en volledig opgeleverd.



“WE WILLEN ONZE
PARIJSE AFDELING
DE KOMENDE JAREN
VERDER UITBOUWEN
OP VERSCHILLENDE
VASTGOEDDOMEINEN.”

BELEID MET OOG VOOR MECENAAT

IMMOBEL IS ZICH BEWUST VAN ZIJN VERANTWOORDELIJKHEID ALS VOORAANSTAANDE STEDELIJKE SPELER EN RICHTTE EEN FONDS OP OM FILANTROPISCHE ACTIES TE ONDERSTEUNEN.

Het bedrijf houdt bewust rekening met de ruimtelijke inplanting en de stedelijke ontwikkeling en maakt daarom van duurzaamheid een prioriteit. Zo kiest IMMOBEL telkens voor een strategische ligging van zijn projecten in de binnenstad zodat 'zachte mobiliteit' maximaal aangemoedigd wordt.

Het bedrijf realiseert ook innovatieve woonvormen (mix van stedelijke functies, gemeenschappelijke ruimtes, transgenerationale concepten) die een uitgebalanceerde combinatie vormen van een groene omgeving met uitgebreide voorzieningen zoals coworking spaces, crèches, seniories of hotels, telkens volledig in lijn met en zelfs vooruitlopend op de strengste energienormen.

De ontwikkelaar is voorstander van gebouwen met de hoogste energieprestaties, optimale akoestische en thermische isolatie, groendaken, zonnepanelen en andere milieubewuste ingrepen. Als vormgever van stadswijken neemt IMMOBEL zijn verantwoordelijkheid om maximaal het welzijn van de bewoners na te streven.

Daarom heeft IMMOBEL een Fonds opgericht om filantropische acties te ondernemen. Dit Fonds geeft financiële ondersteuning aan positieve initiatieven van professionele Belgische organisaties en verzekert een hefboomeffect aan vernieuwende oplossingen op het vlak van **sociale insluiting, gezondheid en cultuur**.

In deze drie sectoren wil IMMOBEL substantiële steun bieden:



SOCIALE INCLUSIE

In samenwerking met de Koning Boudewijnstichting ondersteuning bieden voor de **ontwikkeling van inclusievere steden**. Daarom zal het Fonds positieve initiatieven van professionele Brusselse organisaties ondersteunen die jongeren (6-18 jaar) in achterstandswijken helpen om hun talenten te ontdekken, hun zelfvertrouwen op te bouwen en hen sociaal te integreren, zodat ze kunnen opgroeien tot sociale en verantwoordelijke volwassenen.

GEZONDHEID

Steun voor **medisch onderzoek**.

CULTUUR

Organisaties begunstigen die werken aan de **bescherming, verspreiding en promotie van kunst** en aan **erfgoedbehoud**. IMMOBEL steunt de Munt en de Muziekkapel Koningin Elisabeth structureel en promoot ook individuele projecten van artiesten. De Groep is laureaat van de **Caius-prijs 2018 voor het Mecenaatsbedrijf van het Jaar** voor zijn steun aan de kunstenaar Denis Meyers. De Groep gaf de kunstenaar de kans om het gebouw Ernest - voormalig Solvaygebouw - in te nemen voor zijn monumentale werk 'Remember/Souvenir'.



MARKTANALYSE : BELGIË

I. KANTOORMARKT IN BELGIË

A. BRUSSEL

2017 was een boeiend en cruciaal jaar voor de Brusselse kantoormarkt. Als traditioneel stabiele markt leverde Brussel dit jaar het bewijs dat het onder de juiste omstandigheden ook dynamisch kan zijn, met prijsstijgingen voor eerste klas kantooruimte, de opkomst van een nieuwe categorie huurders, en de expansie van flex- en coworkingruimtes als belangrijke drijvende factor achter een groeiende vraag naar kantooruimte.

B. REGIO'S

De regionale activiteit in 2017 resulteerde in een absoluut topjaar voor de meeste Belgische stedelijke centra. Antwerpen noteerde met 153.600 m² een recordopname sedert de financiële crisis, terwijl ook Gent het uitstekend deed en de opname zag stijgen tegenover vorig jaar.

C. VRAAG

De opname op de Brusselse kantorenmarkt bedroeg 397.474 m², terwijl de totale in België geregistreerde kantoeropname in 2017 afklokte op 756.702 m². Hoewel het opnamevolume in 2017 met 6,8% daalde in vergelijking met het voorgaande jaar, ligt het volledig in lijn met de trend van de afgelopen tien jaar.

De belangrijkste ontwikkeling van het jaar was de eerste prijsstijging in het topsegment sinds 2010. Deals van 315 €/m²/jaar in de Leopoldswijk en 225 €/m²/jaar in de Noordwijk, beide gelegen langs de binnenring, zetten de huurprijzen voor nieuwe kantooruimte in het stadscentrum onder druk. Er is een toenemende vraag naar flex- en coworkingruimtes in België; met meer dan 200 businesscentra, 100 coworkingruimtes en talrijke incubatoren en acceleratoren in aanbouw.

D. LEEGSTAND

Jaren van stagnerende ontwikkeling met een gebrek aan hoogstaande kantooruimte tot gevolg, de conversie van oude kantoren voor alternatieve doeleinden, en het traag op gang komend economisch herstel resulteerden in een stabiel leegstandspercentage. De gemiddelde leegstandsgraad op de Brusselse kantoormarkt bedroeg 8,67% en daalde daarmee ten opzichte van 2016. Antwerpen en Gent noteerden een daling tot respectievelijk 10,5% en 4,8%. Beschikbare kantooruimte in het topsegment blijft echter schaars in alle deelmarkten.

E. ONTWIKKELING

De kantoortwikkling bleef zeer beperkt in 2017. Tegen eind 2019 moet er ongeveer 315.000 m² bijkomen, een redelijk beperkt aanbod waarvan nog maar 185.000 m² (59%) beschikbaar is. In Antwerpen, Mechelen, Luik en Namen zal er op middellange termijn heel wat kantooruimte worden bijgebouwd.

F. HUURPRIJZEN

De huurprijzen op de Brusselse premium kantoormarkt stegen in de voorbije twee kwartalen door nieuwe activiteit in het topsegment naar een niveau van 315 €/m²/jaar. In Gent en Antwerpen bleven de prijzen voor eerste klas kantooruimte steken op respectievelijk 155 €/m² en 150 €/m², terwijl Luik stabiel bleef met 140 €/m². Ondanks globale huurstijgingen in het topsegment van specifieke deelmarkten, bleven de huurprijzen voor bestaande kantooruimte vrij stabiel.

G. INVESTERINGEN

In 2017 werd in België voor € 3,2 miljard in commercieel vastgoed geïnvesteerd, waarvan € 1,71 miljard in kantoren. € 1,46 miljard daarvan (86% van het geïnvesteerde totaalbedrag in de kantoormarkt) ging naar vastgoed in Brussel.

Kerncijfers: 8,6% leegstand in Brussel; huurprijs van 315 €/m²/jaar voor eerste klas kantooruimte; 4,2% prime rendement op standaard huurovereenkomsten

bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN BELGIË

A. BRUSSEL

De residentiële vastgoedmarkt in Brussel liet een lichte stijging optekenen in 2017. De voorlopige cijfers van de FOD Economie voor 2017 laten een gemengd beeld zien met een lichte stijging van de geregistreerde appartementsprijzen (1,7%) en meer uitgesproken prijsstijgingen voor huizen (6,3%) en villa's (5,3%). De onderliggende marktfactoren wijzen echter globaal genomen in de goede richting.

B. REGIO'S

De residentiële vastgoedmarkt in de deelmarkten buiten Brussel wordt beïnvloed door uiteenlopende dynamieken. Zo ruilen gepensioneerden in sommige kleinere steden steeds vaker hun huis in voor een appartement, terwijl grotere steden zoals Antwerpen en Gent de vruchten plukken van een groeiende lokale bevolking.

C. BEVOLKING

De Belgische bevolking groeide in 2017 met 54.178 inwoners (0,48%). Deze bevolkingsgroei is toe te schrijven aan natuurlijke aanwas (11.322) en netto migratie (42.239). Brussel-Stad kende in 2017 een lichte daling van het aantal inwoners met 1%, wat het inwonersaantal op 176.545 brengt.

Ook het aantal Belgische huishoudens neemt nog steeds toe, maar groeit minder snel dan de bevolking. Ons land telde 4.877.805 huishoudens in 2017.

D. WONINGBESTAND

2017 zag een netto toename van het woningbestand met 50.836 eenheden, waarvan 34.105 (67,1%) appartementen.

Alleen al in Brussel-Stad werden 1.086 appartementen bijgebouwd, weliswaar 11% minder dan in 2016. Ook in Brugge en Leuven nam de woningvoorraad aanzienlijk toe.

E. PRIJZEN FOD

De gemiddelde transactieprijs voor appartementen steeg in 2017 lichtjes met 1,7% voor heel België ten opzichte van vorig jaar. Markten met matige prijsstijgingen waren Gent (3,8%), Brugge (1,6%) en Charleroi (15,1%), terwijl het Brussels Gewest (0,5%), Antwerpen (0,7%) en Leuven (0,1%) vrijwel stabiel bleven.

De prijzen voor appartementen bedroegen € 225.171 voor België, € 224.772 in Brussel, € 208.433 in Antwerpen, € 247.628 in Gent en € 173.384 in Luik. Voorlopige cijfers voor 2018 wijzen op een verdere gematigde positieve prijsevolutie.

F. NIEUWBOUW

Exitprijzen voor typische nieuwe appartementen in Brussel variëren van 2.200 €/m² tot 4.000 €/m², met prijzen voor luxeprojecten die kunnen oplopen tot meer dan 6.000 €/m². In Antwerpen liggen de exitwaarden tussen 2.500 €/m² en 3.500 €/m² met uitschieters tot boven 5.000 €/m² in selecte nieuwe woontorens.

Kerncijfers: gemiddelde appartementsprijs in België van € 225.171 aan het eind van Q3 2017; 28.231 bouwvergunningen voor residentiële gebouwen uitgereikt tot en met juli 2017; netto 42.029 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2015.

bronnen: FOD Economie, IBSA, CBRE

III. LANDBANKING

A. WONINGBESTAND

De meest recente cijfers van de FOD Economie vermelden een woningvoorraad van 5.411.566 wooneenheden in België in 2017. 55,7% van alle wooneenheden bevindt zich in Vlaanderen, 30,2% in Wallonië en 10,9% in Brussel.

Het aandeel appartementen in het totale Belgische woningbestand is sinds 1995 met 22% toegenomen. Vandaag is 1 op de 4 wooneenheden een appartement. De ouderdom van de woningen verschilt sterk van regio tot regio. Zo dateert 30,60% van alle woningen in Vlaanderen van na 1981, vergeleken met 20,20% in Wallonië en amper 6,4% in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

B. BOUWVERGUNNINGEN

De statistieken in verband met de in 2017 goedgekeurde bouwvergunningen zijn beschikbaar voor de eerste tien maanden van het jaar. Het aantal vergunningen steeg aanzienlijk ten opzichte van 2016. Voor heel België werden in de eerste 9 maanden van het jaar bouwvergunningen uitgereikt voor 41.409 wooneenheden, een daling van 8,75% vergeleken met dezelfde periode in 2016.

In Vlaanderen werden vergunningen voor 30.771 wooneenheden afgeleverd (-13,8% j-o-j). In Brussel en Wallonië gaat het aantal bouwvergunningen in stijgende lijn, met respectievelijk 1.161 (+34,70%) en 4.514 (+8,20%) uitgereikte vergunningen.

C. GRONDWAARDE

De statistieken van de FOD Economie over bouwgronden zijn beperkt, maar vertonen een duidelijk en aanhoudend stijgende trend van de prijzen en een geleidelijke daling van het aantal transacties. De schaarste van bouwgrond en de promotie voor ontwikkelingsprojecten in inbreidings- en stedelijke gebieden dragen bij aan deze trends. Op landniveau werden in 2014 16 905 bouwgrondtransacties afgesloten tegen een gemiddelde prijs van 119 €/m². In Vlaanderen en Wallonië stegen de relatieve prijzen met meer dan 80% (2004-2014). Ook de prijzen in Brussel stijgen, maar met een veel onregelmatiger verloop.

De gemiddelde verkoopprijs van bouwgronden in Vlaanderen steeg in 2014 met 4,5% op jaarbasis tot 177 €/m². Vlaanderen was ook het enige gewest waar het aantal transacties steeg (met 7,8% tot 11 236), maar de voorbije zes jaar was de trend vrij vlak. In Wallonië stabiliseerden de prijzen op jaarbasis zich op 51 €/m². Het aantal transacties daalde er licht tot 5 550. Wat Brussel betreft, bereikte de gemiddelde verkoopprijs van bouwgrond in 2014 een recordhoogte van 622 €/m². Het aantal transacties viel echter terug tot 119, dat is nog de helft van 2011.

MARKTANALYSE : LUXEMBURG

I. KANTOORMARKT IN LUXEMBURG

A. LUXEMBURG-STAD

2017 bevestigde de positieve trend op de Luxemburgse kantoorverhuur- en kantoorbeleggingsmarkt. Verschillende stadsdistricten presteerden nog beter dan in de voorbije jaren, terwijl wijken zoals het CBD, Gasperich en vooral Kirchberg en de Stationsbuurt zeer aantrekkelijk blijven voor huurders en investeerders.

B. PERIFERIE

Buiten de stad blijft de kantoormarkt relatief beperkt. In de gemeente Strassen was er sprake van een sterke opname en daling van de leegstand, terwijl Leudelange te kampen heeft met een beperkte beschikbaarheid. In Esch-Belval nam de kantoorleegstand aanzienlijk toe na de beslissing van RBC om haar kantoorruimte in het Terres Rouge-gebouw terug te schroeven. De Luchthavenzone was het doelwit van een belangrijke investering.

C. VRAAG

Het opnamevolume temperde in het laatste kwartaal van het jaar tot 37.500 m². Hoewel dit laag is in vergelijking met voorgaande vierde kwartalen, ligt het aantal transacties aanzienlijk boven het gemiddelde van de voorbije tien jaar; een duidelijke indicatie van een stabiele markt met een sterke vraag, maar zonder grote deals die de opname stimuleren. De totale kantooropname voor het jaar 2017 bedroeg 213.000 m² en is hiermee vrijwel gelijk aan 2016.

De sectoren van de bedrijfs- en consumentendiensten waren de sterspelers in 2017, met vergelijkbare verhuur- en verkoopactiviteiten als in 2016 ter hoogte van 58.600 m². Banken en de financiële sector volgen op de voet met 46.000 m², een kleine daling ten opzichte van 2016. Op gebied van overheids- en EU-activiteiten bleef het vrij stil.

D. LEEGSTAND

Op een totale voorraad van 4,09 miljoen m² wordt ongeveer 180.000 m² kantoorruimte als leegstaand beschouwd, wat neerkomt op een zeer geringe leegstandsgraad van 4,4% aan het eind van Q4. Vooral de stedelijke wijken doen het opvallend goed: minder dan 2% leegstand in het CBD, 2% voor Kirchberg en 2,9% voor de Stationswijk. De buiten de stad gelegen markten presteren sterk uiteenlopend. Voor de Luchthaven en Munsbach blijft de beschikbaarheid laag, terwijl in bepaalde andere wijken de leegstand oploopt tot boven de 17%.

E. ONTWIKKELING

Er werd in 2017 in totaal 105.000 m² nieuwe kantoorruimte ontwikkeld, een stijging met 24% in vergelijking met het voorgaande jaar. De beschikbare nieuwbouwruiimte zal in 2018 naar schatting 84.500 m² bedragen met nog eens 197.000 m² in de pijplijn.

F. HUURPRIJZEN

De sterke huurmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod vertaalt zich in stabiel stijgende huurwaarden. Als gevolg van de hoge huuropbrengsten van het Royal Grace en de zeer gunstige situatie op de markt als geheel, zijn de huurprijzen voor premium vastgoed in Luxemburg gestegen tot 50 €/m²/maand in het CBD, exclusief btw. De gemiddelde huurprijs in de stadswijken bedraagt 36,8 €/m²/maand, terwijl dat in de periferie 23,1 €/m²/maand is.

G. INVESTERINGEN

In totaal investeerde CRE € 1,19 miljard in Luxemburg, net onder de € 1,38 miljard van 2016.

Meer dan € 1 miljard van dat bedrag ging naar investeringen in kantoorruimte.

Kerncijfers: leegstand van 4,4%; 50 €/m²/maand huurprijs in het topsegment; prime rendement van 4%

Bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN LUXEMBURG

A. LUXEMBURG-STAD

De massale bevolkingsaan groei als gevolg van een sterke internationale migratie, gekoppeld aan een robuuste economie en een hoge koopkracht hebben de prijzen voor residentieel vastgoed in Luxemburg de hoogte in gejaagd. De prijzen voor nieuwbouwapartementen in de stad stegen tot boven 7.000 €/m².

B. REGIO'S

Naarmate de prijs- en bevolkingsdruk in de stad alsmaar toeneemt, gaan steeds meer mensen op zoek naar betaalbare hoogstaande alternatieven in minder centraal gelegen en perifere woongebieden. Er worden nog volop luxeprojecten gerealiseerd voor veeleisende kopers, waarbij prijzen van 5.000 tot 6.000 €/m² geen uitzondering zijn.

C. BEVOLKING

Vorig jaar groeide de Luxemburgse bevolking met 14.418 personen (2,5%) tot 590.667 inwoners. Het aantal buitenlanders, vandaag al goed voor ruim 47% van de totale bevolking, steeg met 11.521; terwijl de Luxemburgers zelf de overige 2.897 voor hun rekening namen.

D. WONINGBESTAND

De bouw van nieuwe appartementen zit duidelijk in de lift: de hoge levenskwaliteit en het aantrekkelijke salarisniveau hebben veel nieuwe inwoners naar Luxemburg gelokt. Dit heeft geleid tot een grote vraag naar appartementen in de stedelijke gebieden in het centrum en zuiden van het land.

In 2015 groeide het woningbestand met 2.523 eenheden (meest recente cijfers), waarvan 1.329 (52,6%) appartementen.

Deze nieuwe residentiële ontwikkeling concentreerde zich grotendeels in de dichtstbevolkte gebieden, zoals Luxemburg-Stad (440 appartementen in 2015), Esch (567 appartementen) en Capellen (206 appartementen).

E. PRIJZEN

De prijzen voor residentieel vastgoed bleven ook in 2017 gestaag stijgen, waarbij de vraag nog steeds het aanbod overstijgt. In 2016 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van alle appartementen in Luxemburg € 413.765, oftewel 5.262 €/m². Voor bestaande appartementen was dit € 402.827 of 5.078 €/m². De meest recente cijfers tot en met Q3 van 2017 vermelden prijzen voor alle appartementen van 5.394 €/m² en voor bestaande appartementen van 5.054 €/m².

F. NIEUWBOUW

In 2016 bedroeg de gemiddelde exitprijs voor nieuwe appartementen in Luxemburg € 464.501, een stijging met 2%. Dit vertaalt zich in een relatieve prijs van 6.051 €/m². In Q3 van 2017 was dit € 514.333 of 6.219 €/m².

Specifiek per gebied bekeken, worden de hoogste gemiddelde transactiepreisen voor nieuwbouwapartementen opgetekend in Strassen, te weten 8.018 €/m² in Q3 van 2016, met prijzen die variëren van 6.822 tot 9.550 €/m².

Eind juni 2017 stond de teller voor het aantal nieuwe bouwvergunningen op 2.287, zo'n 8% minder dan in dezelfde periode van 2016.

Kerncijfers: gemiddelde prijs nieuwbouwapartement bedroeg € 514.333 in Q3 van 2017; 2.287 residentiële bouwvergunningen uitgereikt tot en met juni 2016; de Luxemburgse bevolking bestond per 1 januari 2017 voor 47,7% uit buitenlanders.

bronnen : Statec, LISER

III. RETAILMARKT IN LUXEMBURG

A. ECONOMIE

De Luxemburgse economie trok opnieuw aan in de tweede helft van het jaar na een periode van negatieve kwartaalgroei in Q1 gevolgd door een positieve kwartaalgroei van 0,7% en 1,7% in respectievelijk Q2 en Q3. Het gunstige economische klimaat in Europa draagt bij aan de opleving van de Luxemburgse economie. De verwachting is dat de economie in 2017 en 2018 respectievelijk met 3,4% en 4,4% zal groeien, ruim boven het Europese gemiddelde.

De Luxemburgse centrale bank heeft in een persbericht een historische stijging van de index voor het consumentenvertrouwen bekendgemaakt: van 11 punten in januari 2017 naar 20 punten in januari 2018.

Het nettovermogen van de gezinnen en het gemiddelde inkomen zijn het hoogste van alle OESO-landen (respectievelijk ongeveer 790.000 USD in 2014, het laatst beschikbare jaar, en 62.600 USD in 2016).

Luxemburg bekleedt in 2017 de vierde plaats op de Europese koopkrachtlijst met een beschikbaar inkomen van € 30.499 per inwoner voor consumptie of sparen, en moet enkel Liechtenstein, Zwitserland en IJsland net voor zich laten.

Een gezonde economie in combinatie met een uitzonderlijk hoog consumentenvertrouwen en hoge inkomens- en koopkrachtniveaus zullen de Luxemburgse retailsector ongetwijfeld nieuw leven inblazen.

B. BEVOLKING

Luxemburg telde 590.667 inwoners in 2017, een groei met 2,5% ten opzichte van 2016. Lichtjes hoger dan de gemiddelde bevolkingsgroei in de voorbije vijf jaar (2,4%).

C. WONINGBESTAND

De afgelopen vijf jaar werden gemiddeld 2.370 nieuwe residentiële eenheden per jaar opgeleverd.

D. VRAAG

Eind 2017 bedroeg het totale opnamevolume 30.000 m³ en verschilde hiermee nauwelijks van 2016. De eerste helft van 2017 werd gekenmerkt door een dynamische marktactiviteit waarbij 70% van het totale jaarvolume (20.000 m²) werd gerealiseerd, onder meer dankzij een huurovereenkomst voor 8.000 m² door de Arnold Kontz Group.

Retailpanden buiten de stad maken het leeuwendeel uit, met 20.000 m² bezette winkelruimte in 2017. Gevolgd door de winkelcentra met 3.300 m² en de hoofdwinkelstraten (CBD, Avenue de la Gare en Avenue de la Liberté) met 2.000 m².

E. ONTWIKKELING

Er werd in 2017 in totaal 66.500 m² nieuwe retailruimte ontwikkeld door de bouw van 3 winkelcentra: Opkorn in Differdange (33.000 m²), Shopping-Center Massen in het noorden van het Groothertogdom (27.000 m²) en Borders in Schengen (6.500 m²).

Voor 2019 staan nog drie andere interessante retailprojecten op stapel: Royal Hamilius in het CBD (16.000 m²) met een vestiging van het iconische Franse warenhuis Galeries Lafayette, Infinity in Kirchberg (6.500 m²) als onderdeel van een gemengd project ontwikkeld door IMMOBEL, en Auchan Cloche d'Or (75.000 m²), de kern van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject in het zuiden van Luxemburg-Stad gerealiseerd door Grossfeld PAP.

Het City Concorde-winkelcentrum in Bertrange zal in 2018 met 5.000 m² worden uitgebreid.

F. HUURPRIJZEN

Net als bij de kantoormarkt vertaalt de sterke retailmarkt en de dynamiek van vraag en aanbod zich in stabiel stijgende huurwaarden, met name in de hoofdwinkelstraten waar de beschikbare retailruimte zeer beperkt is. De huurprijs voor premium vastgoed in de winkelstraat Grand Rue bedraagt 215 €/m²/maand. In de Avenue de la Gare in de Stationswijk geldt een lagere huurprijs van 100 €/m²/maand. Voor het winkelcentrum Auchan Kirchberg bedraagt het huurtarief 119 €/m²/maand, terwijl voor retailruimte buiten de stad 21 €/m²/maand wordt aangerekend.

G. INVESTERINGEN

Er werd in totaal voor € 110 miljoen geïnvesteerd in Luxemburgs retailvastgoed. De meeste transacties situeerden zich in het CBD (Rue Philippe II en Grand Rue), met zes transacties voor een totaalbedrag van € 55 miljoen.

Kerncijfers: tophuurprijs van 215 €/m²/maand; prime rendement hoofdwinkelstraten van 3,5%; 102.500 m² retailruimte op stapel

bronnen : CBRE, Statec, OCDE

MARKTANALYSE : POLEN

I. KANTOORMARKT IN POLEN

A. WARSCHAU

De kantoormarkt in Warschau blijft enorm groeien. Ondanks de indrukwekkende opname, zal het nieuwe aanbod de vraag op middellange termijn naar verwachting lichtjes overstijgen. De vraag is hierbij evenwichtig verdeeld tussen centrale en meer perifere gebieden.

B. REGIO'S

Hoewel onderling sterk verschillend, worden in alle regionale steden in Polen grootschalige bouwprojecten uitgevoerd. De krachtige expansie van de BPO/SSC-sector heeft geleid tot een dynamische groei en sterke polarisatie van de regionale Poolse kantoormarkten, met name in Krakau, Wroclaw en Tricity. Warschau buiten beschouwing gelaten, gaat het hierbij om TIER I-markten die hoog op het verlanglijstje van internationale investeerders staan.

C. VRAAG

De totale kantoelopname in Polen was in 2017 goed voor bijna 1.495 miljoen m². Daarvan neemt Warschau 54,9% (820.100 m²) voor zijn rekening en de regionale markten de overige 45,1% (674.600 m²). Krakau is de grootste van deze regionale markten met 29% van de regionale kantoelopname in 2017.

De vraag in Warschau was vorig jaar bijna volledig toe te schrijven aan bedrijven. Professionele diensten vertegenwoordigden daarbij 15% van de activiteit, gevolgd door de productie-industrie en de energiesector met 14%. Algemeen genomen is de vraag dus goed gespreid over de verschillende sectoren.

D. LEEGSTAND

De sterke ontwikkeling heeft voor een blijvende opwaartse druk op de leegstandscijfers gezorgd. De hoge vraag zorgde niettemin voor dalende leegstandspercentages. Eind 2017 bedroeg de leegstandsgraad 11,7% in Warschau en 9,87% in de regionale markten.

E. ONTWIKKELING

Er werd in 2017 in totaal 275.400 m² nieuwe kantooruimte ontwikkeld in Warschau, goed voor een uitbreiding van het moderne kantoorbestand met 5,7%. Nog eens 85.600 m² is momenteel in aanbouw.

Het moderne kantooraanbod op de regionale markten is de voorbije vijf jaar verdubbeld. In 2017 werd in totaal 459.500 m² nieuwe kantooruimte opgeleverd, goed voor een toename van het moderne aanbod met 11,7%. In de regionale markten komt daar binnenkort nog eens 894.200 m² bovenop.

F. HUURPRIJZEN

Ondanks grootschalige nieuwbouw vertaalt de sterk stijgende vraag zich in recordhoge absorptiecijfers en stabiele huurprijzen. De tophuurprijzen zijn met 23 €/m²/maand in Warschau en 15 €/m²/maand in de regio's ongewijzigd gebleven.

G. INVESTERINGEN

Qua investeringsvolume scoort Polen veruit het best van alle Midden- en Oost-Europese landen. CRE investeerde er voor ruim € 5 miljard in 2017, 11% meer dan in 2016.

De investeringen in kantooruimte bereikten hierbij een recordpeil van € 1,55 miljard, bij dalende prime rendementen van 5,2% in Warschau en 6,15% in de regionale steden.

Kerncijfers: 11,7% leegstand in Warschau; huurprijs van 23 €/m²/maand voor het topsegment in Warschau; prime rendement van 5,2% op kantooruimte in Warschau

bronnen : CBRE

II. RESIDENTIËLE MARKT IN POLEN

A. WARSCHAU

De bouw en verkoop van residentieel vastgoed bleef ook in 2017 gestaag groeien. In Warschau daalde de constructie van nieuwe wooneenheden met 14% tegenover 2016. Gekoppeld aan een verkoopvolume dat met 7.0% toenam, zorgde dit voor een stijgend prijsniveau.

B. REGIO'S

Ook in de regionale steden zette deze groei zich door, al verschillen de cijfers behoorlijk van stad tot stad. Zo steeg het aantal opgeleverde nieuwbouwprojecten in Lodz met 37% en in Wroclaw met 25% ten opzichte van 2016.

C. BEVOLKING

De Poolse bevolking groeide aan tot 38.426 miljoen inwoners. Hoewel de bevolkingsgroei al jaren stagneert, zorgen economische groei, toenemende koopkracht en directe buitenlandse investeringen voor een bloeiende woningmarkt.

D. WONINGBESTAND

Eind 2015 was 67% van de woningvoorraad gelegen in stedelijke gebieden. De vijf grootste steden waren hierbij goed voor 20,3% het totale aanbod, hoewel maar 16,6% van de bevolking in deze steden woont.

In 2017 werden 67.300 nieuwe wooneenheden opgeleverd. Een daling met bijna 14% ten opzichte van de vorige periode.

E. PRIJZEN

Op prijsvlak duidt de recente activiteit op een stabiele residentiële markt. De prijzen op de primaire woningmarkt kennen sinds 2012 een gestage groei (in lokale valuta) en bereikten eind Q4 in Warschau een niveau van 8.332 PLN/m² (2.012 €/m²). De gemiddelde huurprijzen zijn ook dit jaar lichtjes gestegen.

F. NIEUWBOUW

In 2017 werden in Polen 72.700 nieuwe wooneenheden verkocht, waarvan zo'n 67.300 op de zes grootste markten. Hieruit blijkt de snelle absorptie van nieuwe eenheden door de markt. 'Rent-to-buy'-beleggers zouden hiervan een significant deel voor hun rekening nemen.

Daarnaast heeft ook recente regelgeving een voelbare impact op markt. Overheidsinitiatieven zoals 'Home for the Young' zijn specifiek gericht op starters, terwijl 'Housing Plus' financiële ondersteuning biedt aan gezinnen met een laag inkomen. Naar verwachting zullen de regels voor kredietverstrekking in 2018 verder worden aangescherpt, wat de verhitte woningmarkt enigszins zal doen afkoelen.

Kerncijfers: gemiddelde prijs voor residentieel nieuwbouw 2.012 €/m²; 72.700 wooneenheden verkocht; marktaanbod gegroeid met 67.300 nieuwe eenheden.

bronnen: Nationale Bank van Polen (NBP), REAS, Eurostat, Pools Centraal Bureau voor de Statistiek

MARKTANALYSE : FRANKRIJK

I. RESIDENTIËLE MARKT IN FRANKRIJK

A. PARIJS

De opwaartse trend op de Parijse residentiële vastgoedmarkt zet zich door: aanhoudende prijsstijgingen zorgen voor een recordhousse dankzij een solide vraag gekoppeld aan een relatieve aanbodschaarste. De prijzen stegen in het 3de kwartaal van 2017 met 7,8% op jaarbasis. Deze marktsituatie zal zich naar alle verwachting voortzetten als gevolg van blijvend lage rentetarieven en een sterk aantrekkende economie.

B. REGIO'S

De stedelijke gebieden buiten Parijs profiteren mee van de economische groei. De prijzen stijgen, maar minder snel dan in Parijs.

C. BEVOLKING

In 2017 nam de Franse bevolking toe met 259.000 personen (0,39%). Deze toename is het gevolg van een natuurlijke bevolkingsgroei met 189.800 inwoners en 69.000 nieuwkomers door internationale netto migratie.

Het aantal Franse gezinnen is eveneens toegenomen, terwijl de gemiddelde gezinsgrootte juist afneemt. Het percentage eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens gaat in stijgende lijn en bedroeg ruim 67% in 2014.

D. WONINGBESTAND

Begin 2016 werd het woningbestand in Frankrijk geraamd op 34,5 miljoen eenheden, met een gemiddelde toename van 1,0% op jaarbasis in de voorbije 30 jaar. Ruim 40% van de woningvoorraad bevindt zich in stedelijke gebieden met meer dan 100.000 inwoners (15% in de Parijse regio).

E. PRIJZEN

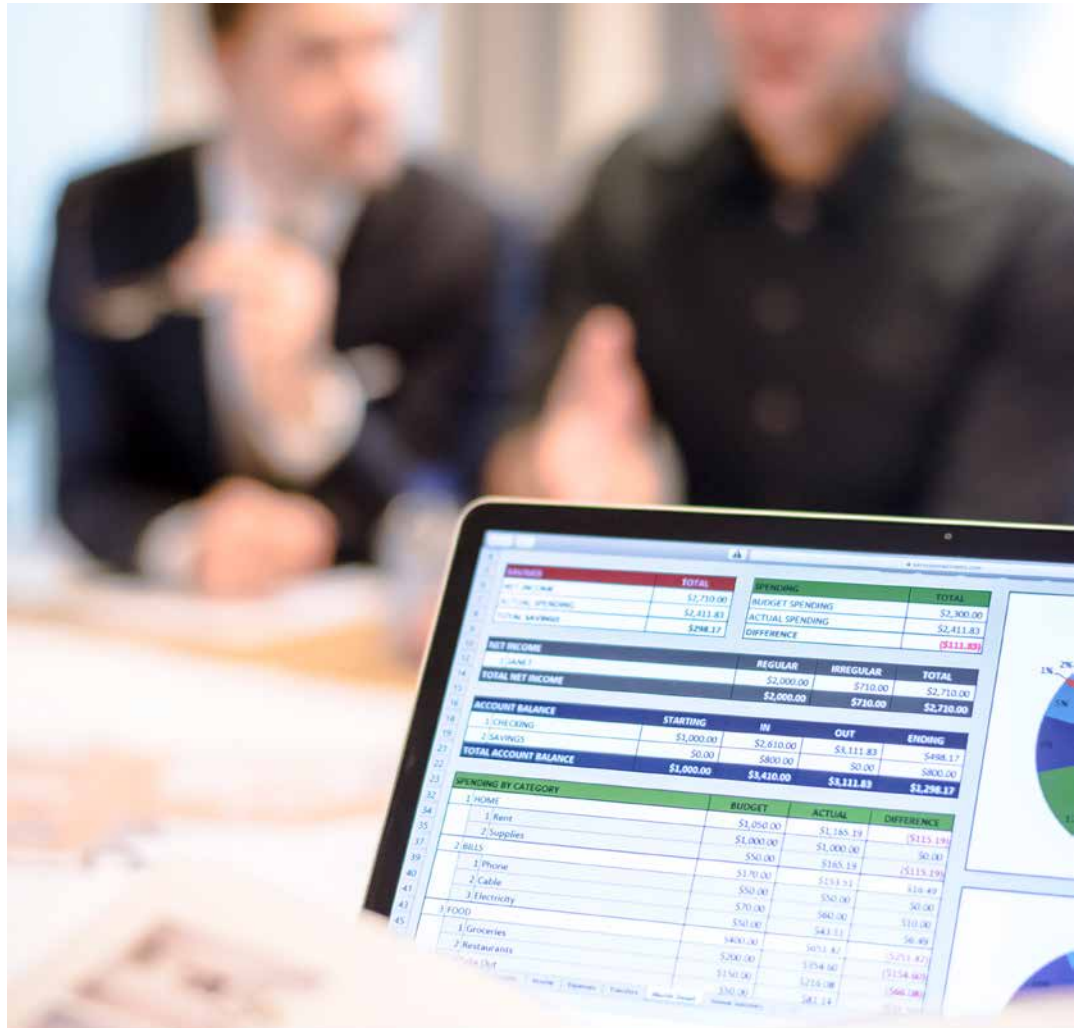
De stijging van de huizenprijzen was het meest uitgesproken in het 3de kwartaal van 2017 met een toename van 3,9% ten opzichte van vorig jaar. De prijzen voor nieuwe woningen stegen met 3,6%, lichtjes minder dan de 3,9% prijsstijging voor bestaande woningen. De dynamiek op de woningmarkt verschilt sterk naargelang de regio. In het 3de kwartaal van 2017 bedroeg de gemiddelde prijs van een appartement in Parijs 8.940 €/m², vergeleken met 3.670 €/m² in Lyon en 3.730 €/m² in Bordeaux.

F. NIEUWBOUW

De bouw van nieuwe woningen steeg met 19,3% in het 3de kwartaal van 2017 (j-o-j), terwijl het aantal bouwvergunningen met 10% toenam.

Kerncijfers: gemiddelde prijs appartement in Parijs 8.670 €/m²; 499.400 bouwvergunningen verleend voor nieuwbouwwoningen tot en met september 2017; netto 416.363.800 aan opgeleverde nieuwe woningen in 2016.

BEHEERSVERSLAG



Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2017.

De Groep IMMOBEL publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2017. Het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt 11 MEUR, wat bevestigt dat het jaar 2017, zoals eerder was aangekondigd, een overgangsjaar was.

Boekjaar 2017 werd gekenmerkt door de start van tal van nieuwe woonprojecten, zoals Ernest the Park (198 wooneenheden), Greenhill Park (31 wooneenheden), O'Sea (171 wooneenheden), Parc Seny (120 wooneenheden), Universalis Park (161 wooneenheden) in België, INFINITY (150 wooneenheden) in het Groothertogdom Luxemburg en Granary Island (120 wooneenheden) in Polen.

De residentiële activiteit heeft bijgedragen aan de resultaten van het jaar, met name dankzij de projecten Lake Front (12.000 m² in Knokke-Heist), Riverview (11.000 m² in Nieuwpoort), O'Sea (88.500 m² in Oostende) en dankzij de verkoop van het project Chien Vert (5.000 m² in Sint-Pieters-Woluwe).

De verkavelingsactiviteit heeft aanzienlijk bijgedragen aan de resultaten met 222 verkochte kavels & eenheden, voor een totale omzet van 22,2 MEUR.

Hieronder beschrijven we in detail de activiteiten van het jaar 2017.

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

A. ACTIVITEITEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op 145 MEUR (vóór IFRS 11: 222,17 MEUR), tegenover 262,18 MEUR en 2016 (vóór IFRS 11: 307,39 MEUR).

A) BELGIË

Verkaveling

De boekwaarde van de voorraad verkavelingen bedraagt 89,6 MEUR.

« Na de aanzienlijke aankoop van 2016 (40 hectare grond gekocht van de familiebouwgroep Bostoën) hebben de aankopen van 2017 voornamelijk betrekking op gronden die de uitbreiding van de bestaande site mogelijk maken. Na het verkrijgen van de vergunning werd het project Raeren Lichtenbusch (31 eenheden) op het eind van het jaar gekocht en de infrastructuurwerken gaan in het voorjaar van start. De infrastructuurwerken werden gestart in Waver 5 Sapins, Evergem, Petit-Rechain.

Op het vlak van verkopen kan 2017 worden gezien als een uitstekend jaar, met 222 verkochte bouwgronden, onder andere in de verkavelingen van Grivegnée (« Le Verger de Fayenbois », ingehuldigd op 24 april 2017), Middelkerke, Waremme, Petit-Rechain, Soignies, Lontzen, De Pinte, Bredene, Geel, Eghezée. Daarnaast verkocht IMMOBEL, alleen of in partnerschap, meer dan 71 huizen en appartementen in de volgende projecten: Clos Bourgeois in Brussel, Brasseries in Eupen, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Gard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.

Verkoop en verhuur

- IMMOBEL verkocht in de loop van 2017, alleen of in partnerschap, 367 huizen en appartementen in de volgende projecten: Universalis Park, Greenhill Park, Parc Seny, Ernest (Solvay) en Chambon in Brussel, Georges Gard in Oostduinkerke, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven, 't Zout in Koksijde.
- IMMOBEL verkocht in juni 2017 met vergunning het project Chien Vert (Sint-Pieters-Woluwe) aan een ontwikkelingsmaatschappij.
- IMMOBEL, dat 50 % van de aandelen van de vennootschap VILPRO in handen had, en de andere aandeelhouders (50 %) hebben in oktober 2017 de overdracht van 100 % van de aandelen van de vennootschap VILPRO afgerond.

Aankopen

In partnerschap met BESIX RED tekende IMMOBEL in december 2017 een overeenkomst met betrekking tot de overname van de zetel van ING, Sint-Michielswarande in Etterbeek.

Deze site is strategisch gelegen in het stadscentrum van de Europese hoofdstad, in een groene omgeving met tal van mobiliteitsoplossingen.

De verkoopprocedure met tijdelijke huur (sale & leaseback) door ING zal in de loop van het eerste kwartaal van 2018 afgerond zijn.

Vergunningen en werken

- De vergunningen met betrekking tot de ontwikkeling van de tweede fase van Ernest (Solvay) werden in maart 2017 verkregen en de werken zijn kort daarop van start gegaan.
- De vergunningen met betrekking tot de ontwikkeling van de projecten Royal Louise en Greenhill Park werden respectievelijk in mei 2017 en in februari 2017 verkregen. De werken voor het project Parc Seny (13.200 m² in Oudergem) zijn in de tweede helft van 2017 van start gegaan.
- De vergunningen met betrekking tot de ontwikkeling van het kantoorproject Möbius werden eind 2017 verkregen en de werken van de eerste toren zijn van start gegaan. Ter herinnering, deze toren zal bij de oplevering worden verkocht aan Allianz, dat hier zijn zetel zal onderbrengen.

B) GROOTHERTOEGDOM LUXEMBURG

Verkoop/reserveringen:

- IMMOBEL Holding Luxembourg sloot een akkoord met betrekking tot de verkoop van 100 % van de aandelen van INFINITY WORKING & SHOPPING SA in REAL I.S. AG. De verkoop zal pas effectief zijn na de voltooiing van de bouwwerken van het gebouw « INFINITY WORKING » en van het winkelcentrum « INFINITY SHOPPING », gepland voor de tweede helft van 2019.
- Voor 47 % van de appartementen van het project INFINITY LIVING, gelegen op het plateau van Kirchberg, werd een verkoopakte opgesteld in 2017.
- Voor 73 % van de residentiële eenheden van het project « Fuussbann » (in partnerschap - 33 %), gelegen in Differdange, werd een verkoopakte opgesteld in 2017.

Vergunningen en werken

- IMMOBEL Luxembourg startte in de loop van 2017 met de werken van het project INFINITY, zowel voor het residentiële als voor het kantoor- en commerciële gedeelte.
- De oplevering en verhuur van de maatschappelijke zetel van ING Luxembourg (Galerie Kons), en de verkoop aan AXA, beide afgerond in maart, genereren geen marge want dit project vormde het voorwerp van een herwaardering die rechtstreeks in de eigen fondsen werd geboekt.

C) POLEN

Verkoop/Reserveringen

- 87 % was op 31 december 2017 gereserveerd voor het residentiële gedeelte van de eerste fase van het project Granary Island (120 appartementen). De oplevering is gepland in de loop van de eerste helft van 2019.

Verhuur

- Het niveau van de voorverhuur van het project Cedet in Warschau bereikte op 31 december 2017 bijna 74 %.

Vergunningen en werken

- IMMOBEL Polen startte met de werken voor de eerste fase van het project Granary Island.
- In zijn arrest van 9 augustus verwierp het hof van beroep van Warschau alle rechtsvorderingen tegen het project Central Point (het voormalige CBD One), dat was opgeschort vanwege vorderingen tot teruggave. De werken zouden in de eerste helft van 2018 van start moeten kunnen gaan.
- De lopende werkzaamheden aan het project Cedet werden voortgezet en de oplevering van het gebouw zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.

D) FRANKRIJK

Op 1 december 2017 kondigde IMMOBEL aan dat ze van plan is om de Franse vastgoedgroep NAFILYAN & PARTNERS in drie stappen te verwerven en bevestigde zo haar strategie om zich internationaal te diversifiëren.

De verwerving is gepland in drie stappen: de eerste stap vond plaats in december 2017, via een kapitaalverhoging van NAFILYAN & PARTNERS, waarna IMMOBEL 15 % van de vennootschap in handen heeft. Later zullen gekruiste opties IMMOBEL in staat stellen om in de loop van boekjaar 2019 over te gaan tot de aankoop van nog eens 36 % van de Franse groep en nadien, in de loop van boekjaar 2020 van de rest van de aandelen (49 %) en van de andere kapitaaleffecten van NAFILYAN & PARTNERS. De valorisatie van de effecten is gebaseerd op de veelvoudmethode op EBIDTA geboekt op het eind van het boekjaar; ze zal in geen geval meer bedragen dan 130 MEUR. IMMOBEL bevestigt dat ze wil steunen op het huidige managementteam van NAFILYAN & PARTNERS, waaronder Guy Nafilyan, die zijn functies als Voorzitter van de vennootschap behoudt.

NAFILYAN & PARTNERS is een onderneming actief in voor vastgoedpromotie die in 2014 werd opgericht door twee professionals uit de sector, Guy Nafilyan, gewezen Voorzitter-Algemeen Directeur van Kaufman & Broad, en Bruce Karatz, gewezen Chairman & CEO van de Amerikaanse groep KB Home, beiden belangrijke spelers op de residentiële markt in Frankrijk. De vennootschap telt 54 werknemers en is uitgegroeid tot een referentie in de ontwikkeling van appartementen, gegroepeerde individuele huizen en woningen in beheerde residenties.

NAFILYAN & PARTNERS onderscheidt zich net als IMMOBEL door de efficiëntie en de prestaties van haar verkoopteams. Met meer dan 30 vastgoedoperaties die momenteel gecommmercialiseerd worden – gemiddeld een honderdtal woningen per site en 3.500 woningen in de grondportefeuille, heeft het verkoopteam van de Franse promotor al meer dan 50 % van de commercialisering veiliggesteld van de programma's die open staan voor verkoop en van de reservaties van woningen, goed voor om en bij de 180 MEUR in 2017.

B. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11				NA IFRS 11			
	Groothertogdom -			Totaal	Groothertogdom -			Totaal
	België	Luxemburg	Polen		België	Luxemburg	Polen	
Kantoren	65,00	0,00	0,00	65,00	5,10	0,00	0,00	5,10
Residentieel	110,50	24,50	0,00	135,00	94,60	23,10	0,00	117,70
Verkavelingen	22,20	0,00	0,00	22,20	22,20	0,00	0,00	22,20
Totaal	197,70	24,50	0,00	222,20	121,90	23,10	0,00	145,00

GECONSOLIDEERDE VOORRAAD PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11				NA IFRS 11			
	Groothertogdom -			Totaal	Groothertogdom -			Totaal
	België	Luxemburg	Polen		België	Luxemburg	Polen	
Kantoren	46,30	33,70	84,40	164,40	46,20	33,70	73,40	153,30
Residentieel	255,00	81,30	16,30	352,60	197,10	62,20	16,30	275,60
Verkavelingen	89,60			89,60	89,60			89,60
Totaal	390,90	115,00	100,70	606,60	332,90	95,90	89,70	518,50

B) Geconsolideerde rekeningen**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (in duizenden €)**

	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		148 999	298 634
Omzet	2	145 000	262 174
Overige bedrijfsopbrengsten	3	3 999	36 460
BEDRIJFSKOSTEN		-127 082	-238 657
Kostprijs van de omzet	4	-106 711	-220 132
Kosten voor commercialisatie	5	-2 177	
Administratiekosten	6	-18 194	-18 525
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3 379	7 719
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	4 368	8 249
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	- 989	- 530
BEDRIJFSRESULTAAT		25 296	67 696
Renteopbrengsten		2 199	1 951
Rentelasten		-4 178	-4 793
Overige financiële opbrengsten		1 152	1 507
Overige financiële kosten		-3 941	-2 539
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-4 768	-3 874
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		20 529	63 822
Belastingen	9	-9 596	-10 183
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		10 933	53 639
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 933	53 639
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 102	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL		11 035	52 474
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 933	53 639
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening			27
Omrekeningsverschillen			27
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		- 560	158
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	21	- 560	158
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		- 560	185
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 373	53 824
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 102	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL		10 475	52 659
NETTORESULTAAT VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	10	1,26	5,99
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	10	1,18	6,01

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE PÖSITIE (in duizenden €)

ACTIVA	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
VASTE ACTIVA		68 097	88 346
Immateriële vaste activa	11	405	142
Materiële vaste activa	12	1 034	898
Vastgoedbeleggingen	13	2 960	2 874
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerd ondernemingen	14	52 650	70 215
Overige financiële vaste activa		1 259	3 730
Uitgestelde belastingvorderingen	15	4 167	7 042
Overige vaste activa		5 623	3 445
VLOTTENDE ACTIVA		732 145	627 886
Voorraden	16	518 514	443 115
Handelsvorderingen	17	11 694	12 112
Fiscale vorderingen		165	837
Overige vlottende activa	18	36 063	32 471
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17 016	17 641
Overige financiële vlottende activa		768	1 072
Geldmiddelen en kasequivalenten	19	147 926	120 638
TOTAAL ACTIVA		800 242	716 232

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	20	303 578	314 949
EIGEN VERMOGEN VAN IMMOBEL		303 561	311 032
Kapitaal		97 256	97 189
Ingehouden winsten		206 224	213 248
Reserves		82	595
MINDERHEIDSBELANGEN		17	3 917
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		338 838	286 685
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	21	672	102
Uitgestelde belastingsschulden		6 507	2 803
Financiële verplichtingen	19	330 090	281 578
Afgeleide financiële instrumenten	19	1 568	1 699
Handelsschulden	23		503
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		157 826	114 598
Voorzieningen	22	1 355	1 780
Financiële verplichtingen	19	63 340	40 532
Afgeleide financiële instrumenten	19		90
Handelsschulden	23	41 493	33 763
Fiscale verplichtingen		6 211	11 934
Overige kortlopende verplichtingen	24	45 428	26 499
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		800 242	716 232

C) Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NVResultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt -2,7 MEUR voor het afgesloten boekjaar, terwijl de structuurkosten slechts gedeeltelijk werden opgeslorpt door de verkopen van de verkavelingsactiviteit en de residentiële projecten (Parc Saint-Anne, Oostduinkerke, Gastuche).

Het financieel resultaat komt op 21,6 MEUR. Het bestaat hoofdzakelijk uit meerwaarden op de verkoop van 100 % van de aandelen van de vennootschap Chien Vert en van 50 % van de aandelen van de vennootschap VILPRO SA enerzijds, en de rentelast op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) anderzijds, die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 19,4 MEUR.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 606,7 MEUR en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (351,8 MEUR), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van IMMOBEL NV (69 MEUR), eigen aandelen (54,8 MEUR) en cash (94,2 MEUR).

Op 31 december 2017 belooft het eigen vermogen 326,9 MEUR. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden (189,7 MEUR) en kortetermijnschulden (83,3 MEUR).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van 122,5 MEUR.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2017, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2018 voor om een bruto dividend van 2,2 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2017, een bedrag dat elk jaar zou moeten toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

- Het marktrisico

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

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

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

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

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

- Het operationeel risico

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

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

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

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

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[IMMOBEL loopt het risico op geschillen, met inbegrip van potentiële 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 tesaurie 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 2011 en 2013, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde IMMOBEL een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

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

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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt op 31 december 2017 1,1 MEUR.

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

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

VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

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

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

- dat tijdens het afgelopen boekjaar de Raad van Bestuur van de Vennootschap niet heeft beslist om het kapitaal van IMMOBEL te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 608, 2° Wetboek Vennootschappen);
- dat noch IMMOBEL, noch een rechtstreekse dochtervennootschap, noch enig ander persoon die handelt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of een rechtstreekse dochtervennootschap aandelen van IMMOBEL heeft verworven of verkocht (art. 624, 2° Wetboek Vennootschappen).

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

De Raad van Bestuur meldt dat de procedure voor belangenconflicten niet werd toegepast en dat de procedure inzake "Zakenkansen" één keer werd toegepast, namelijk in augustus 2017.

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

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

X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

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

¹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ARFIN bvba

1° het kapitaal bedraagt 97.356.533,86 EUR, vertegenwoordigd door 9.997.356 aandelen zonder nominale waarde, die elk een gelijk deel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de statuten).

2° de Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 (art. 13 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is bij een openbaar overnamebod door artikel 607 W. Vennootschappen - de Raad van Bestuur is bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 14 van de statuten);

- met betrekking tot de benoeming en vervanging van de Leden van de Raad van Bestuur, bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het Benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;
- voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. BESTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

A. RAAD VAN BESTUUR

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 24 mei aanstaande, zal u zich dienen uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschappen A³ MANAGEMENT bvba² en A.V.O.-MANAGEMENT burgerlijke vennootschap o.v.v.e. bvba³, voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2022.

Anderzijds wordt u heraan herinnerd dat het mandaat van dhr. Jacek WACHOWICZ in hoedanigheid van Bestuurder ten einde is gekomen per 31 augustus 2017. De Raad wenst hem te danken voor de uitoefening van zijn mandaat.

B. UITVOEREND COMITÉ

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door de HH. Karim ZOUAOUI* en Nicolas BILLEN* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het tweede semester 2017 werden beëindigd. De Raad wenst hen te danken voor de uitoefening van hun functies.

Tijdens de Raad van Bestuur die heeft plaatsgevonden op 6 december 2017 werd dhr. Adel YAHIA benoemd als nieuw Lid van het Uitvoerend Comité, samengesteld als volgt, sedert 1 januari 2018:

- Alexander HODAC*, Chief Executive Officer, Voorzitter Uitvoerend Comité;
- Marnix GALLE*, Uitvoerend Voorzitter van Raad van Bestuur;
- Valéry AUTIN*, Chief Financial Officer;
- Hilde DE VALCK*, Head of Project Structuring & Financing;
- Rudi op 't ROODT*, Head of Technical Department; en
- Adel YAHIA*, Chief Operational Officer.

* * *

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 13 maart 2018.

AHO CONSULTING bvba
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Gedelegeerd Bestuurder

A³ MANAGEMENT bvba
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

* handelend voor een vennootschap.

² vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Marnix GALLE.

³ vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, mw. Annick VAN OVERSTRAETEN.

CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING



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

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

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

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

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

I. BESLISSINGSORGANEN (PER 13 MAART 2018)

A. DE RAAD VAN BESTUUR

A) SAMENSTELLING

Naam Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres	Bestuursmandaten in andere genoteerde vennootschappen
Marnix GALLE ¹ <i>Uitvoerende Voorzitter</i>	25/09/2014	GAV 2018	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Alexander HODAC ² <i>Gedelegeerd Bestuurder</i>	01/12/2015	GAV 2019	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel	Nihil
Astrid DE LATHAUWER ³ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	26/08/2015	GAV 2020	c/o Ontex BVBA – Aalst Office Korte Kepestraat 21, 9320 Erembodegem	Etablissements Fr. Colruyt – Etablissements Fr. Colruyt NV, genoteerd op Euronext Brussel
Karin KOKS - van der SLUIJS <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	17/11/2016	GAV 2020	't Breede Weer 10, 2265 EH Leidschendam (Nederland)	NSI N.V., genoteerd op Euronext Amsterdam
Sophie LAMBRIGHS ⁴ <i>Bestuurder</i>	25/09/2014	GAV 2021	c/o Home Invest Belgium SA, Woluwelaan 60, 1200 Brussel	Home Invest Belgium NV, genoteerd op Euronext Brussel

¹ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Marnix GALLE als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba.

² Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt dhr. Alexander HODAC als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba.

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

⁴ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Sophie LAMBRIGHS als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ZOU2 sprl.

Pierre NOTHOMB5 <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	25/09/2015	GAV 2019	c/o Deminor SA/NV Joseph Stevensstraat 7, 1000 Brussel	Nihil
Annick VAN OVERSTRAETEN ⁶ <i>(Onafhankelijk) Bestuurder</i>	28/09/2016	GAV 2018	c/o Lunch Garden SA/NV Olympiadenlaan 2, 1140 Brussel	Nihil
Piet VERCRUYSSSE <i>Bestuurder</i>	25/09/2014	GAV 2020	Rue Clément Delpierre 67, 1310 La Hulpe	Nihil

Het "curriculum vitae" van elk van de Bestuurders in functie (of van hun vaste vertegenwoordiger) kan als volgt worden samengevat:



Marnix GALLE, 54 jaar, behaalde een "Bachelor Degree in Arts & Sciences" met economie als major aan de Tulane University te New Orleans, Louisiana, USA. Hij begon zijn professionele carrière in 1987 bij Cegos België in hoedanigheid van consultant. In 1989 maakte hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familiale portefeuille). Hij stichtte zijn eigen vennootschap ALLFIN in 2001 dewelke een van de vooraanstaande vastgoedontwikkelaars in België werd. ALLFIN Group heeft in 2014 een deelneming van 29% in IMMOBEL, beursgenoteerd op Euronext sedert 1863, genomen. Na de fusie tussen ALLFIN Group en IMMOBEL in 2016 werd hij Uitvoerende Voorzitter. Hij is eveneens Voorzitter van Urban Land Institute België (2015-2018) alsook Bestuurder, Lid en Trustee van verschillende leidende Europese en Amerikaanse verenigingen. Hij is gehuwd met Michèle SIOEN; zij hebben zes kinderen.



Alexander HODAC, 37 jaar, na te zijn afgestudeerd als handelsingenieur (Solvay/VUB), startte hij zijn professionele loopbaan bij Deloitte Corporate Finance-Real Estate (2005-2013). Vervolgens was hij Chief Commercial Officer van de Belgische residentiële GVV Home Invest Belgium van 2013 tot 2015. In deze laatste functie was hij verantwoordelijk voor het volledige verwervings- en vervreemdingsproces van bestaande activa/ portefeuilles en ontwikkelingsprojecten.



Astrid DE LATHAUWER, 54 jaar, na studies kunstgeschiedenis te Gent en internationale politiek en diplomatieke wetenschappen aan de KU Leuven, begon ze haar carrière bij Monsanto, in de eerste plaats op de Marketingafdeling, vervolgens als HR Manager voor Oost-Europa. Ze heeft vervolgens AT & T vervoegt, waar ze gedurende acht jaar diverse functies in Europa en de Verenigde Staten heeft uitgeoefend. In 2000 keerde ze terug naar België en begon haar carrière bij Belgacom waar ze vanaf 2003 Executive Vice-President Human Resources voor de hele Groep werd. Van januari 2012 tot september 2014, werkte ze bij Acerta als Algemeen Directeur van het filiaal Acerta Consult. Sinds oktober 2014 is ze Group HR Director bij Ontex. Ze is ook een Onafhankelijk Bestuurder bij Colruyt Group sinds september 2011.



Karin KOKS - van der SLUIJS, 49 jaar, heeft een Master Degree in Bedrijfseconomie en een Bachelor diploma in Commerciële Economie en is CFA Charterholder. Gedurende haar 26-jarige carrière in de vastgoedsector, waarvan 17 jaar in internationaal niet-beursgenoteerd vastgoed, werkte ze samen met institutionele klanten, voor de selectie en het beheer van Europese en globale vastgoedfondsen. In haar vijf jaar bij MN Vermogensbeheer beheerde zij de Europese vastgoedportefeuille. Vervolgens was zij 10 jaar werkzaam bij Aberdeen Asset Management. Heden bekleedt zij de functie van niet-uitvoerende bestuurslid van Genesta Nordic Capital Fund Management S.à r.l., alsmede Voorzitter van het Investeringscomité. Daarnaast fungeert zij als lid

van de Raad van Commissarissen (en lid van het Audit Committee, lid van het Investeringscomité, en Voorzitter van het Remuneratiecomité) van het Nederlandse beursgenoteerde vastgoedbedrijf NSI N.V.. Als eigenaar van het bedrijf Quintesse Real Estate Consultancy voert Karin onafhankelijke adviesopdrachten uit op het gebied van internationaal vastgoed.

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

⁶ Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt Mw. Annick VAN OVERSTRAETEN als vaste vertegenwoordiger van de burgerlijke vennootschap A.V.O. - Management bvba.



Sophie LAMBRIGHTS, 46 jaar, burgerlijk ingenieur bouwkunde (ULB) en beschikt over een Executive Master in Management (Solvay Business School); startte haar carrière in de bouwsector. Ze was actief in het ontwerp van gebouwen en bouwstructuren, zowel in Brussel als in Parijs. Heden is zij Chief Executive Officer van de GVV Home Invest Belgium. Alvorens Home Invest Belgium te vervoegen in juni 2014, was zij Consultant en Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL. Voordien maakte zij deel uit van het vastgoeddepartement van Axa Belgium, eerst als Project Manager, later als Investment Manager. Zij was ook Bestuurder bij de bevak Retail Estates.



Pierre NOTHOMB, 55 jaar, titularis van een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor meer dan 25 jaar geleden bij haar oprichting, en oefent momenteel (of oefende) verschillende mandaten uit als Bestuurder van vennootschappen of verenigingen (o.m. ForSettlement (Fortis), Modulart, Imperbel, DBAssociates, Club van Lotharingen, Domaine du Pont d'Oye) en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Daarenboven is hij eveneens lid van het auditcomité van Sabam, Imperbel en van het netwerk van psychiatrische zorgen Epsilon (La Ramée - Fond'Roy). Alvorens Deminor te vervoegen in 1991, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers), en vervolgens als

financieel consultant bij Petercam Securities.



Annick VAN OVERSTRAETEN, 52 jaar, titularis van een diploma in de Economische Wetenschappen (KUL - 1987) en behaalde een Master in Management (IAG-UCL - 1992). Zij begon haar carrière in 1987 bij Philips, als projectleider binnen de HR-afdeling. In de periode 1991 tot 1999, vervolgde ze haar carrière in de detailhandel, met name in de textielsector (New-D, Mayerline) en vervolgens oriënteerde zij zich naar de voedingswereld bij Confiserie Leonidas, waar ze Commercieel & Marketing Directeur was (1999-2004). Van 2004 tot 2009 was zij Operationeel Directeur van Quick Restaurants Belux NV. Heden is zij Chief Executive Officer en Bestuurder van Lunch Garden Group sedert 2010, onafhankelijk Bestuurder van QSR Belgium NV/SA en eveneens onafhankelijk

bestuurslid van Euro Shoe Group NV.



Piet VERCRUYSSSE, 68 jaar, na technische studies, in 1973 licentiaat in de rechten (magna cum laude) aan de KU Leuven. Ingeschreven aan de Balie te Brussel in 1973 was hij eveneens assistent aan de KU Leuven van 1976 tot 1979. Hij is medeoprichter van het advocatenkantoor Vercruyssen & Kadaner. Hij werd ereadvocaat in 2003 en was Bestuurder van ALLFIN en ALLFIN Group tussen 2004 en 2010. Hij is thans Bestuurder van vier niet-beursgenoteerde holdingvennootschappen.

B) ACTIVITEITENVERSLAG

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in september en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in augustus) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2017 vergaderde de Raad zes keer.

B. DE COMITÉS VAN DE RAAD VAN BESTUUR

A) HET AUDIT- & FINANCIËEL COMITÉ

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

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

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

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

SAMENSTELLING:

Pierre NOTHOMB, Voorzitter,
 Karin KOKS - van der SLUIJS, en
 Piet VERCRUYSSSE, Leden.

In 2017, vergaderde het Audit- & Financieel Comité vijf keer, op verzoek van haar Voorzitter.

B) HET BEZOLDIGINGSCOMITÉ

Het Bezoldigingscomité heeft als opdracht:

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

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

Een niet-uitvoerende Bestuurder zit het Bezoldigingscomité voor.

SAMENSTELLING:

Astrid DE LATHAUWER, Voorzitster,
 Annick VAN OVERSTRAETEN , en
 Piet VERCRUYSSSE , Leden.

In 2017, 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 benoeming van de Leden van de Raad van Bestuur, de Chief Executive Officer en de andere Leden van het Uitvoerend Comité;
- het periodiek evalueren van de omvang en samenstelling van de Raad van Bestuur en het doen van aanbevelingen aan de Raad van bestuur aangaande wijzigingen ter zake;
- het zoeken van kandidaten en deze ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur voordragen indien er openstaande vacatures zijn;
- het garanderen van een objectief en professioneel verloop van het benoemings- en herbenoemingsproces ;
- het adviseren over voorstellen tot benoeming die afkomstig zijn van aandeelhouders; en
- het naar behoren in overweging nemen van kwesties inzake opvolgingsplanning.

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

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

SAMENSTELLING:

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

In 2017, vergaderde het Benoemingscomité vier keer, op verzoek van haar Voorzitter.

D) HET INVESTERINGSCOMITÉ

Het Investeringscomité is belast met:

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

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

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

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

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

SAMENSTELLING:

Alexander HODAC, Voorzitter,
Marnix GALLE,
Karin KOKS – van der SLUIJS ,
Sophie LAMBRIGHS,
Jacek WACHOWICZ⁷, en
Piet VERCRUYSSSE⁸, Leden.

In 2017, vergaderde het Investeringscomité zeven keer, op verzoek van haar Voorzitter.

⁷ Lid tot 31 augustus 2017.

⁸ Lid sedert 6 december 2017.

C. HET UITVOEREND COMITÉ

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

- het onderzoek, de bepaling en de voorbereiding, onder leiding van de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer, van de strategische voorstellen en opties die kunnen bijdragen tot de ontwikkeling van de Vennootschap. Deze verantwoordelijkheid omvat voornamelijk (i) de strategische planning waaronder inbegrepen een analyse van de strategieën, de 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 onderneming;
- het voorstellen van de financiële strategie aan de Raad van Bestuur;
- de opvolging van de prestaties van de departementen van de Vennootschap in overeenstemming met hun strategische doelstellingen, plannen en budgetten; en
- het uitwerken en uitvoeren van de beleidslijnen van de Vennootschap waarvan de Uitvoerende Voorzitter en de Chief Executive Officer van mening zijn dat ze tot de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité behoren.

SAMENSTELLING (per 1 januari 2018):

Alexander HODAC, Voorzitter,

Valéry AUTIN,

Hilde DE VALCK,

Marnix GALLE,

Rudi op 't ROODT, en

Adel YAHIA⁹, Leden.

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

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



Valéry AUTIN, 40 jaar, alvorens IMMOBEL in februari 2016 te vervoegen, werkte hij voor de vastgoedinvesteerder Financière Teychené, verantwoordelijk voor de research, de aankoop en de financiering van activa in België en in het Groothertogdom Luxemburg (sinds november 2012). Na zijn studies aan de Solvay Business School (1996-2001) en met een diploma in Finance & Business Administration op zak, begon hij zijn professionele loopbaan bij Arthur Andersen (daarna Deloitte geworden). Begin 2008 keerde hij terug naar Deloitte (na een intermezzo bij CFE, in hoedanigheid van Chief Financial Officer van de divisie "International Real Estate", verantwoordelijk voor de juridische en financiële structurering van vastgoedtransacties) en werd er Senior Manager verantwoordelijk voor de klanten uit de vastgoedsector en voor de ontwikkeling van de business line "Real Estate Services". Tussen januari 2010 en oktober 2012 was hij Chief Financial Officer en lid van het Uitvoerend Comité van de vastgoedbevak Ascencio. Sinds september 2010 is hij eveneens assistent van de cursus "Advanced Accounting" aan de Solvay Business School.



Hilde DE VALCK, 54 jaar, vervoegt IMMOBEL sinds de fusie met ALLFIN Group in juni 2016. Zij was sedert 2009 Chief Financial Officer bij ALLFIN Group. Zij is Licentiate in de Handels- en Financiële Wetenschappen (EHSAL) en titulaires van het diploma « International Management Program » van de Vlerick Business School; en startte haar carrière in 1986 bij VGD Bedrijfsrevisoren. Vervolgens was zij gedurende meer dan 15 jaar Financieel directeur, vervolgens Chief Financial Officer bij Group Staels, een groep internationaal actief in de textiel- en kledingindustrie.

⁹ Sedert 1 januari 2018.



Rudi op 't ROODT, 54 jaar, startte in 2013 bij ALLFIN als Hoofd van het Technische Departement. Sinds de fusie met ALLFIN Group is hij de eindverantwoordelijke voor de technische uitvoering en de vlotte afwikkeling van alle projecten van IMMOBEL, in binnen- en buitenland. Hij begon zijn carrière bij Van Roey (Algemene Aannemer), waar hij, in hoedanigheid van Project Manager, verantwoordelijk was voor de uitvoering van grote bouwprojecten (industrie, ziekenhuizen, kantoren, hotels, ...). In 1996 werd hij Bestuurder van het bedrijf Vernibouw / Eribel actief in de afwerking van gebouwen. In 2006, na meer dan 19 jaar actief in de aannemingswereld, trad hij toe tot de sector van de ontwikkelaars: eerst bij CIP en CIP Luxembourg (Project Director), en later bij Project T & T (Operationeel Directeur). Hij is Burgerlijk Ingenieur van opleiding (KUL 1987).



Adel YAHIA, 39 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd in december 2017 in hoedanigheid van Chief Operating Officer belast met de departementen Ontwikkeling, Technical, Verkoop en Verkavelingen. Hij werkte bij AG Real Estate sinds 2015 als Departementshoofd van het Residentieel departement alsook in de hoedanigheid van co-Head of Development. Tussen 2010 en 2015 werkte hij voor Matexi als verantwoordelijke voor verschillende business units. Hij begon zijn carrière in 2004 als vastgoedontwikkelaar en werkte eveneens in real estate investment banking. Na zijn rechte diploma aan de KU Leuven te hebben behaald, alsook een Master in General Management (PUB) aan de Vlerick Management School, studeerde hij in 2006 af als Master in Real Estate (Postgraduaat Vastgoedkunde) aan de KU Leuven. In 2014 voltooide hij de opleiding "Executive Program in Real Estate" aan de Solvay Business School (ULB). Sedert 2010 is hij eveneens lector aan de KU Leuven en, sedert 2015, aan de Solvay Business School.

D. HET MANAGEMENT TEAM

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

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

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

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

SAMENSTELLING (per 1 januari 2018):

Alexander HODAC¹⁰, CEO IMMOBEL, Voorzitter,

Marnix GALLE¹¹, Uitvoerende Voorzitter,

Valéry AUTIN¹², Head of Finance,

Olivier BASTIN, CEO IMMOBEL Luxembourg,

Hilde DE VALCK¹³, Head of Project Structuring & Financing,

Sophie GRULOIS¹⁴, Head of Legal Services,

Sandrine JACOBS¹⁵, Head of Marketing & Communication,

Joëlle MICHA¹⁶, Head of Corporate Affairs,

Rudi op 't ROODT¹⁷, Head of Technical Department,

Jacek WACHOWICZ, CEO IMMOBEL Poland,

Olivier XHONNEUX¹⁸, Head of Landbanking, en

Adel YAHIA¹⁹, Chief Operational Officer.

¹⁰ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba.

¹¹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba.

¹² Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Val U Invest bvba.

¹³ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap DV Consulting, H. De Valck Comm.V.

¹⁴ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap SG Management bvba.

¹⁵ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Happybiz bvba.

¹⁶ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap JOMI bvba.

¹⁷ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap 2Build Consultancy bvba.

¹⁸ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Avimore bvba.

¹⁹ Permanent vertegenwoordiger van de vennootschap Adel Yahia Consult bvba.

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



University, 1993-1994).

Olivier BASTIN, 47 jaar, begon zijn carrière in de banksector (BACOB, 1994-1995), vooraleer zich te richten in de vastgoedsector bij Intermarké waar hij heeft bijgedragen tot de uitbreiding van het merk in Wallonië (1995-1996). In 1997 trad hij in dienst van Jones Lang LaSalle, waar hij het departementshoofd zal worden van de Kantorenafdeling voor België (1997-2005) alvorens Managing Director te worden van de Luxemburgse vestiging van de groep (2005-2011). In 2010 zal hij deze functie combineren met die van Head of Capital Markets voor de Belux. Hij verliet JLL eind 2011 om ALLFIN Group te vervoegen als CEO van de Luxemburgse entiteit. Hij bezit een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (ULG, 1988-1992) en een MBA (ULG & Maastricht



Sophie GRULOIS, 42 jaar, heeft zich aangesloten bij IMMOBEL sinds de fusie met ALLFIN Group in juni 2016; zij werkte als legal counsel bij deze laatste sinds 2013. Daarvoor werkte zij voor 2 jaar bij PwC - Financial Services & Real Estate (FSRE) en verwierf zij haar ervaring in vastgoed bij Goodman waar ze voor meer dan 7 jaar als in-house juriste werkte. Ze begon haar carrière aan de balie en werkte gedurende 2 jaar bij Freshfields. Zij behaalde haar diploma rechten aan de KUL en volgde een LL.M. in "International Business Law" aan King's College London.



Sandrine JACOBS, 43 jaar, heeft IMMOBEL vervoegd in juni 2016, als gevolg van de fusie met ALLFIN Group, waar zij sinds 2015 verantwoordelijk was voor het departement Marketing & Communications. In 2007 sloot ze zich aan bij de vastgoedsector door in dienst te treden bij de beursgenoteerde ontwikkelaar Atenor Group, waar ze aan grootschalige projecten werkte. Zij creëerde voor hen de afdeling Marketing & Communications en hun corporate en projecten identity. Na het behalen van haar diploma Economische, Politieke en Sociale Wetenschappen aan de UCL (1997), begon ze haar carrière in de reclamesector bij de agentschappen Publicis en DDB, waar zij gedurende 10 jaar verantwoordelijk was voor de grote accounts.



Joëlle MICHA, 48 jaar, begon in 2000 bij de Groep als Secretaris-Generaal van de vastgoedbevak Cibix. Vervolgens, sedert 2007 Head of Corporate Affairs en Compliance Officer van IMMOBEL. Voordien werkte ze als Advocate bij Loeff Claey Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden (Bank Delen). Vervolgens werkte ze bij de CBFA (huidige FSMA) op de afdeling Toezicht op de markten. Ze is Licentiaat in de Rechten (UCL) en Licentiaat in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde het certificaat «Certified European Financial Analyst» (ABAF). Ze is eveneens Bestuurder van vennootschappen.



tot eind augustus 2017 was hij eveneens Bestuurder van IMMOBEL.

Jacek WACHOWICZ, 51 jaar, heeft IMMOBEL in september 2017 vervoegd in hoedanigheid als CEO van de Poolse entiteit. Na zijn studies aan de Universiteit van Warschau, begon hij zijn loopbaan bij Raiffeisen Bank in Warschau, en vervolgens Cargill in Cobham (UK). In 2007, na te hebben gewerkt bij Heitman in Londen en Warschau werd hij Managing Director bij TriGranit Development voor Polen. Daarna trad hij tijdelijk in een partnership met ALLFIN Lux met het oog op de verwerving en ontwikkeling van vastgoedactiva in Polen. Voorheen was hij eveneens als Adviseur verbonden bij Warimpex (2009-2010), alsook Chief Investment Officer en lid van de Raad van Bestuur bij GTC, (2010-2017), twee vastgoedontwikkelaars genoteerd op de beurs van Warschau. Van februari 2016



en heeft de opleiding "Executive Programme en Immobilier" aan de Solvay Business School gevolgd.

Olivier XHONNEUX, 46 jaar, heeft IMMOBEL in 2012 vervoegd als Operations and Project Manager om de activiteiten van de afdeling "Verkavelingen" van de Groep verder te ontwikkelen. In deze context heeft hij bijgedragen om een nieuwe strategie en gerichte marketingtools voor de afdeling "Verkavelingen" te ontwikkelen. Begeesterd door onroerend goed en ruimtelijke ordening, startte hij zijn carrière bij Redevco (1996-2002) als bedrijfsjurist in het beheer en de ontwikkeling van onroerend goed om zich daarna te wijden aan de projectontwikkeling van commerciële centra voor Foruminvest (2002-2010) en vervolgens voor City Mall (2010-2012). Hij is Lid van het BIV, licentiaat in de Rechten (UCL), houder van een getuigschrift in Europees en Internationaal recht (Leiden - NL)

II. INTERNE CONTROLE EN RISICOBEEHER

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

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

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

IMMOBEL hanteert een systeem voor het risicobeheer en de interne controle dat intern werd vastgelegd en gebaseerd is op het interne controlemodel "COSO"²⁰.

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 van België. De Groep ontwikkelt en verkoopt sinds 1863 vernieuwende stadsprojecten en speelt daarbij telkens feilloos in op de noden van steden en hun inwoners. IMMOBEL heeft een veelzijdige expertise aan zijn dynamische strategie en aan de inzet van ongeveer 100 talentvolle medewerkers. Vandaag is het bedrijf actief in de segmenten huisvesting, retail, kantoren en verkavelingen. Als marktleider op de Belgische vastgoedmarkt heeft IMMOBEL zijn blik ook verruimd naar het buitenland, meer bepaald naar het Groothertogdom Luxemburg, Polen, en sedert haar participatie in de Franse vastgoedgroep NAFILYAN & PARTNERS, eveneens in Frankrijk. Zijn portefeuille telt vandaag in totaal meer dan 800.000 m² (exclusief Frankrijk) in fase van ontwikkeling. De beurskapitalisatie van IMMOBEL bedraagt meer dan 550 MEUR.

IMMOBEL wendt al zijn competenties en knowhow aan om symbolische projecten uit de grond te stampen. Deze projecten zijn doortrokken van een doorgedreven stadsdenken en lopen vooruit op de trends. Het project Chambon bijvoorbeeld, een knap staaltje van sanering in het hart van Brussel; het ambitieuze Infinity-project in Luxemburg en de herontwikkeling van de historische site Granary Island in Gdansk (Polen) vormen uitstekende illustraties van deze uitzonderlijke ontwikkelingen.

B) Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

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

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

C) Een risicocultuur

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

D) De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit

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

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

Tevens bestaat de functie van Compliance Officer.

²⁰ Afkorting van "Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission".

E) **Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen**

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

B. **RISICO-ANALYSE**

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

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

C. **CONTROLEWERKZAAMHEDEN**

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

- De invoering van een stelselmatige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de controller, de ontwikkelaar, de technisch directeur, de Chief Operational Officer, de Head of Project Structuring & Financing, de Head of Technical en de CFO analyseren samen met de Uitvoerende Voorzitter en/of de Chief Executive Officer.
- Het Uitvoerend Comité mag, naar eigen goeddunken, eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) 40 MEUR niet overschrijdt aankopen, zonder voorafgaandelijke toestemming van het Investeringscomité of van de Raad van Bestuur. Verder mag het Investeringscomité, naar eigen goeddunken, het Uitvoerend Comité volmacht verlenen om eigendom of gelijkaardige rechten voor projecten waarvan de totale kostprijs (inclusief bv. bouwkosten, financieringskosten, honoraria en belastingen) 140 MEUR niet overschrijdt aan te kopen, zonder voorafgaandelijke toestemming van de Raad van Bestuur.
- De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget van de projecten vindt maandelijks plaats door de Head of Project Structuring & Financing voor de grote projecten, en trimestrieel voor de andere. 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. In de overgangperiode na de fusie met ALLFIN Group, maakt IMMOBEL ook gebruik van een andere specifieke boekhoudkundige en financiële software. Het onderhoud en de ontwikkeling van deze systemen 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.

Sedert begin oktober 2017 is de boekhouding geïnternaliseerd; daar waar zij voorheen, gedeeltelijk, werd uitbesteed aan een bedrijf gespecialiseerd in financiële diensten. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen.

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

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

E. TOEZICHT EN MONITORING

Het Audit- & Financieel Comité is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Voor het jaar 2017 en voorgaande, was het Audit- & Financieel Comité van mening, gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, dat geen interne auditfunctie diende te worden opgericht om hen bij deze opdracht bij te staan.

Gezien de toegenomen omvang en activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, zal het Audit- & Financieel Comité in 2018 de noodzaak of niet, een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan, herevalueren.

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

III. REGLEMENTERINGEN EN PROCEDURES

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

Daarenboven heeft de Raad van Bestuur eveneens de procedure inzake "Corporate Opportunities" tot éénmaal toe toegepast, en meer bepaald in augustus 2017.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

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

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

Diversiteitsbeleid van toepassing op de Leden van de Raad van Bestuur

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

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

De Raad van Bestuur deelt inderdaad de mening van de Europese Commissie dat diversiteit het debat voedt, de waakzaamheid bevordert en problemen in zich oproept.

Ten gevolge het diversiteitsbeleid gedurende het verslagjaar in voege bij IMMOBEL, is de verdeling binnen de samenstelling van de Raad van Bestuur als volgt (per 31 december 2017):

- Experience & (Educational) Background mix :
 - o Real Estate & Finance: 6
 - o Other (HR, Legal): 2
- Gender mix :
 - o 4 H/4 F
- Generation mix:
 - o < 50: 3
 - o > 50: 5

- Executive v. Non-Executive:
 - o Executive: 2
 - o Non-Executive: 6
- National v. Non-National:
 - o National: 7
 - o Non-national: 1
- Linguistic mix:
 - o NL: 5
 - o FR: 3.

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

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

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

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

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

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

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

Naar aanleiding van het diversiteitsbeleid dat IMMOBEL in het verslagjaar heeft doorgevoerd, is de uitsplitsing van de operationele teams van IMMOBEL als volgt (per 31 december 2017):

- Gender mix (management/ employees):
 - o Mannen: 40
 - Bedienden (VTE): 13
 - Management: 5
 - Senior Management (ExCo): 4
 - o Vrouwen: 27
 - Bedienden (VTE): 18
 - Management: 4
 - Senior Management (ExCo) : 1
- Generation mix :
 - o < 50: 48
 - o > 50: 19
- Linguistic mix:
 - o NL: 31
 - o FR: 36.

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

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

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

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

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

Deze regels omvatten onder meer:

- een verbod aan de Personen Met Leidinggevende Verantwoordelijkheden transacties te verrichten voor hun eigen rekening of voor de rekening van een derde partij die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met aandelen of schuldinstrumenten van IMMOBEL of met derivaten of met andere daaraan gekoppelde Financiële Instrumenten, gedurende een Gesloten Periode of een Verboden Periode;
- 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 overschrijft, is de meldplicht niet van toepassing. Deze meldingsplichtige personen mogen, maar zijn niet verplicht om, IMMOBEL te machtigen om deze kennisgevingen aan de FSMA namens hen te doen. In dat geval moeten zij steeds, onverwijld en niet later dan twee werkdagen na de datum van de transactie, in kennis stellen van dergelijke transactie;
- de verplichting opgelegd aan Personen met Leidinggevende Verantwoordelijkheden ervoor te zorgen dat hun vermogensbeheerders, de personen die beroepsmatig transacties aangaan of verrichten namens hen of elke andere persoon die beroepsmatig transacties aangaat of verricht namens hen, niet verhandelen gedurende de Gesloten Periodes en Verboden Periodes, ook wanneer deze vermogensbeheerders gemachtigde financiële tussenpersonen zijn die handelen volgens een volledig discretionair mandaat van vermogensbeheer.

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

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

E. GERECHTELIJKE EN ARBITRAGEPROCEDURES

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

IV. INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

A. STRUCTUUR VAN HET AANDEELHOUDERSCHAP

Op basis van de door IMMOBEL ontvangen transparantiemeldingen, zijn de hiernavolgende aandeelhouders (sedert 19 december 2017) de belangrijkste:

Aandeelhouders per 31 decembre 2017	Stemrechten	% van het totaal der aandelen ²¹
A ³ CAPITAL nv ²² met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52	5.875.369	58,77 %
A ³ MANAGEMENT bvba ²³ met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Akenkaai 52		
IMMOBEL sa/nv (eigen aandelen) met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Regentschapsstraat 58	1.225.603	12,26 %
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT nv ²⁴ met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijklaan 178	412.196	4,12 %

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

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

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

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

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

²¹ Op een totaal van 9.997.356 uitgegeven aandelen.

²² Vennootschap gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

²³ Vennootschap gecontroleerd door dhr. Marnix GALLE.

²⁴ Collectief beleggingsorganisme.

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

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

De clausules inzake verandering van controle opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn.

V. ANDERE TUSSENKOMENDE PERSONEN

A. COMMISSARIS

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, met het hoofdkantoor in 1930 Zaventem, Gateway building, Luchthaven Nationaal 1J. De vaste vergoeding van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren gefactureerd aan IMMOBEL NV voor het nazicht en de herziening van de enkelvoudige en geconsolideerde jaarrekening bedroegen 127 KEUR (exclusief BTW). Zijn vergoeding voor de herziening van de statutaire rekeningen van de dochterondernemingen bedroeg 131 KEUR (exclusief BTW).

De totale vergoedingen die door de Commissaris en zijn netwerk in 2017 in het kader van zijn functie op het niveau van de Groep bedroegen 365 KEUR (exclusief BTW).

B. HOOFDBETAALAGENT

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

AHO Consulting bvba
vertegenwoordigd door Alexander Hodac
Gedelegeerd Bestuurder

A³ Management bvba
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de Raad

BEZOLDIGINGSVERSLAG



I. PROCEDURE IN HET JAAR 2017 TOEGEPAST OM HET BEZOLDIGINGSBELEID UIT TE WERKEN

A. VAN DE BESTUURDERS

In 2017 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobelgroup.com).

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

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

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

Geen enkele wijziging werd aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders in 2017.

B. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

In 2017 heeft de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Uitvoerend Comité voortgezet, zoals uiteengezet in Bijlage 2 van het Corporate Governance Charter, beschikbaar op de website van de Vennootschap (www.immobelgroup.com).

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

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

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

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

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

Er wordt herinnerd dat de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 onder meer heeft besloten het "Performance Share Plan 2017 – 2019" ten voordele van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer goed te keuren. Gedurende het jaar 2017, hebben de Aandeelhouders de uitbreiding van het "Performance Share Plan 2017 – 2019" ten voordele van andere Leden van het Uitvoerend Comité goedgekeurd; in toepassing hiervan zullen hen jaarlijks, zoals besloten door de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 ten voordele van de Uitvoerend Voorzitter en de Chief Executive Officer, Performance Shares worden toegekend, onder bepaalde voorwaarden.

II. INDIVIDUELE BEZOLDIGING EN PROCEDURE TOEGEPAST IN 2017 VOOR DE BEPALING ERVAN

A. VAN DE UITVOERENDE VOORZITTER

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

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

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

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

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

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

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Uitvoerende Voorzitter uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatieve criterium, zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Anderzijds zijn de kwalitatieve criteria (met een gelijke verhouding voor ieder ervan):

- algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar aan alle Leden van het Uitvoerend Comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke zijn geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid;
- specifieke kwalitatieve criteria, eigen aan de functie van de Uitvoerende Voorzitter:
 - *"Development, Technical and Marketing & Communication Department responsibilities;*
 - *Acquisitions and international expansion;*
 - *IMMOBEL Poland- define and implement new organization;*
 - *Develop and support activities to create shareholder value;*
 - *Represent values of IMMOBEL to the outside world."*

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

B. VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER

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

- een jaarlijkse basisvergoeding van 310.000 EUR (maandelijks betaalbaar);
- een variabele vergoeding "Short Term Incentive": indien alle objectieven (kwantitatieve – kwalitatieve) worden gerealiseerd voor 100 %: zal de variabele bezoldiging 50 % bedragen van de vaste bezoldiging (verhouding van de kwantitatieve - kwalitatieve criteria: 50 % - 50 % in 2017);
- een "Long Term Incentive": "Performance Share Plan 2017-2019" goedgekeurd door de Aandeelhouders tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 17 november 2016 (detail onder punt V. hierna).

Meer in het bijzonder bestaan de toegepaste criteria voor de vaststelling van de individuele bezoldiging van de Chief Executive Officer uit, enerzijds de rentabiliteit van het eigen vermogen ("Return on Equity") als kwantitatief criterium, zoals vastgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Anderzijds, zijn de kwalitatieve criteria (met een gelijke verhouding voor ieder ervan):

- algemene kwalitatieve criteria (toepasbaar op alle Leden van het Uitvoerend Comité) zoals hierna opgenomen onder punt IV. A. en welke zijn geanalyseerd in functie van ieders specifieke verantwoordelijkheid ;
- specifieke kwalitatieve criteria, eigen aan de functie van de Chief Executive Officer, zijn onder meer:
 - "Finance, Landbanking, Corporate Affairs and Legal Services Department responsibilities;
 - Corporate criteria (eg. Risk Management and Compliance, Represent values of IMMOBEL to outside world);
 - Acquisitions and international expansion;
 - IMMOBEL Poland – Define and implement new organization;
 - Support functions (HR & IT);
 - Analyse and optimize organisational structure and cost."

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

C. VAN DE NIET UITVOERENDE BESTUURDERS

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

	Geschatte frequentie van de vergaderingen	Bezoldiging & zitpenningen
Raad van Bestuur	4	Voorzitter = 50.000 EUR (forfait) Bestuurder: <ul style="list-style-type: none"> • 14.000 EUR (forfait) • 2.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Audit- en Financieel Comité	4	Voorzitter : <ul style="list-style-type: none"> • 3.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 2.100 EUR/fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Investeringscomité	4 (+ 6 – indien nodig, per telefoon)	Voorzitter = CEO - Nihil Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 2.100 EUR/ fysieke vergadering • 1.050 EUR/ telefonische vergadering
Benoemingscomité	2	Voorzitter = Nihil Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 1.050 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering
Bezoldigingscomité	2	Voorzitter : <ul style="list-style-type: none"> • 1.200 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering Leden : <ul style="list-style-type: none"> • 1.050 EUR/ fysieke vergadering • 525 EUR/ telefonische vergadering

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

D. VAN DE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ

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

III. BEDRAG VAN DE BEZOLDIGINGEN EN ANDERE RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS TOEGEKENDE VOORDELEN AAN DE NIET-UITVOERENDE BESTUURDERS EN AAN DE VOORZITTER VAN DE RAAD, IN DE UITOEFENING VAN ZIJN NIET-UITVOERENDE FUNCTIES, DOOR IMMOBEL OF DOOR EEN VERBONDEN VENNOOTSCHAP

De individuele bedragen van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen aan de niet-uitvoerende Bestuurders en aan de Voorzitter van de Raad in de uitoefening van zijn niet-uitvoerende functies, voor het boekjaar 2017, worden vermeld in onderstaande tabel. Alle vermelde bedragen zijn, desgevallend, brutobedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

	Aanwezigheden					Basisbezoldiging (excl. BTW)
	RvB	AFC	BzC	BnC	IC	
A ³ MANAGEMENT bvba ¹	6			3	7	50.000
ADL Comm.V ²	6		3	4		32.825
ARFIN sprl ³	5	5				36.900
ZOU2 sprl ⁴	6				7	37.100
Piet VERCRUYSE	6	5	3			38.150
Jacek WACHOWICZ ⁵	4				4	26.250
A.V.O.-MANAGEMENT bvba ⁶	6		3	4		32.375
Karin KOKS-van der SLUIJS	6	5			7	46.550
TOTALE BRUTO BEZOLDIGING						300.150

IV. BEZOLDIGING VAN DE UITVOERENDE VOORZITTER, VAN DE CHIEF EXECUTIVE OFFICER EN VAN DE ANDERE LEDEN VAN HET UITVOEREND COMITÉ VOOR HET BOEKJAAR 2017

A. DE PRINCIPES EN HET VERBAND TUSSEN BEZOLDIGING EN PRESTATIES

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

Het variabel deel STI omvat:

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

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

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

¹ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Marnix GALLE.

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

³ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger dhr. Pierre NOTHOMB.

⁴ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Sophie LAMBRIGHS.

⁵ Tot 31 augustus 2017, datum van zijn ontslag.

⁶ Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger Mw. Annick van OVERSTRAETEN.

Performance Conditions

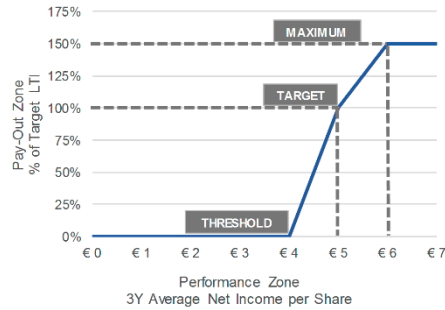
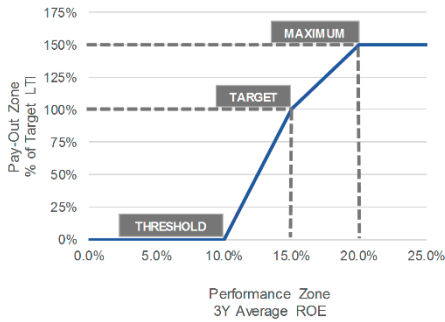
The Performance Shares granted will become unconditional / will vest following a Performance Period / vesting period of three full calendar years, conditional to the achievement of two Performance Conditions which are equally weighted:

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

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

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

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



Performance Period

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

Dividends

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

Vesting

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

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

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

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2017 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Uitvoerend Comité tussen 1 januari en 31 december 2017, vertegenwoordigt het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van de per 31 december 2017 in functie zijnde Leden van het Uitvoerend Comité, 19,20 % van de totale basisbezoldiging voor 2017 (met uitzondering van deze van de Uitvoerende Voorzitter en van de Chief Executive Officer, zoals hierboven in detail opgenomen).

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

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

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

(01.01.2017-31.12.2017)	Uitvoerende Voorzitter	CEO	Uitvoerend Comité ⁷
Basisbezoldiging	325.000	310.000	1.080.167 ⁸
Variabele bezoldiging STI	67.031	100.000	207.381
Variabele bezoldiging LTI	1.806 aandelen	1.722 aandelen	1.451 aandelen
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil	Nihil
Andere	25.000 ⁹	Nihil	2.758 ¹⁰

De Raad van Bestuur heeft besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité na de Raad van Bestuur van maart 2018 dewelke de Jaarrekening per 31 december 2017 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van mei 2018.

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

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

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

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

Er zal één toekenning van Performance Shares plaatsvinden in elk van de jaren 2017 tot en met 2019, en het totale aantal toe te kennen Performance Shares, aan de Uitvoerende Voorzitter en aan de Chief Executive Officer, zal, per jaar, 25 % als 'target' van de jaarlijkse bezoldiging bedragen, en 10 % of 15 % voor bepaalde andere Leden van het Uitvoerend Comité. In 2017 werden in totaal 4.979 aandelen toegekend, onder voorwaarde van het bereiken van de prestatiedoelen aan 100 %, als volgt opgesplitst:

Uitvoerende Voorzitter :	1.806 Performance Shares.
Chief Executive Officer :	1.722 Performance Shares.
Head of Technical Department:	647 Performance Shares.
Head of Project Structuring & Financing:	421 Performance Shares.
Chief Financial Officer:	383 Performance Shares.

⁷ Zie samenstelling van het Uitvoerend Comité per 31 december 2017 supra.

⁸ Met inbegrip van de bedragen betaald aan de HH. Karim ZOUAOUI en Nicolas BILLEN en/of hun respectieve vennootschappen, tot respectievelijk 12 juli 2017 en 30 september 2017.

⁹ Dit bedrag vertegenwoordigt een tegemoetkoming in de kosten van een wagen.

¹⁰ Dit bedrag vertegenwoordigt terugbetalingen van gsm-onkosten.

In 2018 zullen in totaal 4.368 aandelen worden toegekend, onder voorwaarde van het bereiken van de prestatiedoelen aan 100 %, als volgt verdeeld (op basis van de waarde van het IMMOBEL-aandeel per 1 januari 2018):

Uitvoerende Voorzitter:	1.477 Performance Shares.
Chief Executive Officer:	1.477 Performance Shares.
Head of Technical Department:	614 Performance Shares.
Chief Financial Officer:	400 Performance Shares.
Head of Project Structuring & Financing:	400 Performance Shares.

VI. BEOORDELING VAN DE PRESTATIES

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

Gezien de vele wijzigingen die zich hebben voorgedaan in de loop van 2017 in de samenstelling van het Uitvoerend Management (Uitvoerend Comité), werd besloten om werk te maken van de evaluatie van de interactie tussen de niet-uitvoerende Bestuurders en het Uitvoerend Management gedurende 2018.

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

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

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

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

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

VIII. INFORMATIE OVER HET BEZOLDIGINGSBELEID VOOR DE VOLGENDE MAATSCHAPPELIJKE BOEKJAREN

Het bezoldigingsbeleid werd in de loop van de jaren 2016 en 2017 herzien voor de komende jaren (cfr. supra, punt II.).

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

A. AANWERVING

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

B. VERTREK

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

De list hierna geeft een overzicht van de opzegtermijnen of van de compenserende opzegvergoeding die de Groep verschuldigd ingevolge de verbreking van de contracten met de volgende leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders, werkzaam binnen de Groep per 31 december 2017:

Marnix Galle	: 12 maanden
Alexander Hodac	: 6 maanden
Hilde De Valck	: 6 maanden
Valéry Autin	: 4 maanden ¹¹
Rudi op 't Roodt	: 3 maanden.

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

Nicolas Billen	: 3 maanden
Karim Zouaoui	: 4 maanden.

Voor zover als nodig, wordt benadrukt dat de betaalde verbrekingsvergoedingen werden toegekend in toepassing van de bestaande contractuele bedingen.

C. TERUGVORDERINGSRECHT

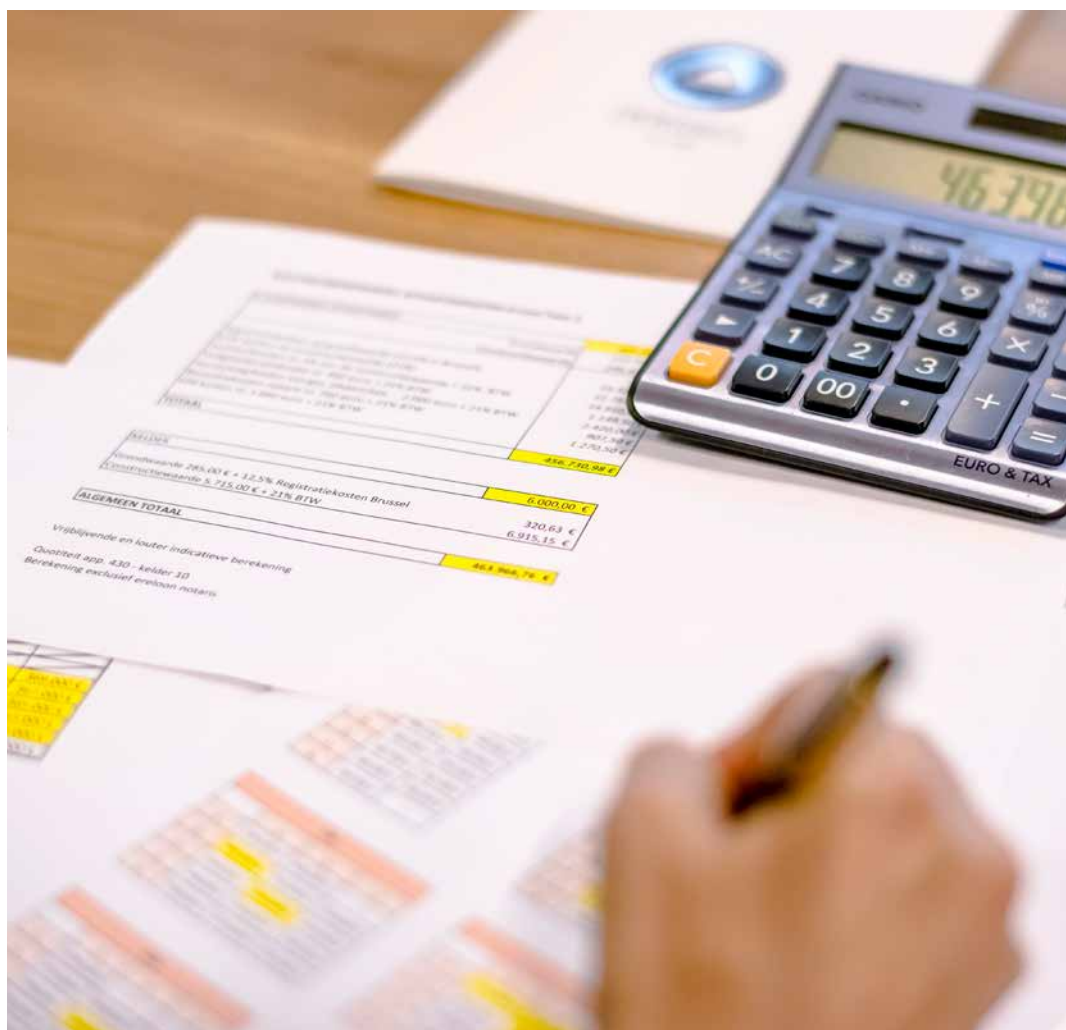
Er bestaat geen bijzonder terugvorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, uitgezonderd in het hogervermeld Performance Share Plan hetwelk in een Claw Back-clausule voorziet. Zoals hierboven reeds opgenomen (punt V.), heeft de Raad van Bestuur besloten dat de variabele vergoedingen "Short Term Incentive" zullen worden betaald aan de Leden van het Uitvoerend Comité/ Uitvoerende Bestuurders na de Raad van Bestuur van maart 2018 die de Jaarrekening per 31 december 2017 vaststelt, onder voorbehoud van finale goedkeuring door de Algemene Vergadering van mei 2018.

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

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

¹¹ 5 maand met ingang van 1 januari 2019.

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING



I.	GECONSOLIDEERDE STATEN	66
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR).....	66
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	67
C.	GECONSOLIDEERD KASTSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)	68
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR).....	69
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN	70
1)	ALGEMENE INFORMATIE	70
2)	IFRS-CONFORMITEITVERKLARING.....	70
3)	OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN.....	72
4)	CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN	72
5)	VREEMDE MUNTEN	73
6)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	73
7)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	74
8)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	74
9)	LEASECONTRACTEN	74
10)	FINANCIËLE INSTRUMENTEN	74
11)	VOORRADEN.....	75
12)	VOORZIENINGEN.....	76
13)	PERSONEELSBELONINGEN.....	76
14)	INVESTERINGSSUBSIDIES.....	76
15)	OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN	76
16)	WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA.....	77
17)	LENINGSKOSTEN	77
18)	BELASTINGEN	78
19)	BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN.....	78
20)	VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN	78
21)	TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN	78
22)	GESEGMENTEERDE INFORMATIE.....	79
F.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR).....	79
1)	SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR.....	79
2)	OMZET	81
3)	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	82
4)	KOSTPRIJS VAN DE OMZET	82
5)	KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE	83
6)	ADMINISTRATIEKOSTEN	83
7)	JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	84
8)	FINANCIEEL RESULTAAT	85
9)	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT.....	85
10)	RESULTAAT PER AANDEEL	86
11)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	86
12)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	87
13)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	87
14)	DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	87
15)	UITGESTELDE BELASTINGEN.....	92
16)	VOORRADEN.....	92
17)	HANDELSVORDERINGEN	94
18)	OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	94

19)	INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD	95
20)	EIGEN VERMOGEN	98
21)	PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN	98
22)	VOORZIENINGEN	100
23)	HANDELSSCHULDEN	100
24)	OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	101
25)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN	101
26)	WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	101
27)	INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN	102
28)	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM	102
29)	ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL	103
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	105
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	106
II.	STATUTAIRE JAARREKENING	113
A.	FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	113
B.	RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	114
C.	RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	114
D.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	115

I. GECONSOLIDEERDE STATEN

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

	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		148 999	298 634
Omzet	2	145 000	262 174
Overige bedrijfsopbrengsten	3	3 999	36 460
BEDRIJFSKOSTEN		-127 082	-238 657
Kostprijs van de omzet	4	-106 711	-220 132
Kosten voor commercialisatie	5	-2 177	
Administratiekosten	6	-18 194	-18 525
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3 379	7 719
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	4 368	8 249
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	- 989	- 530
BEDRIJFSRESULTAAT		25 296	67 696
Renteopbrengsten		2 199	1 951
Rentelasten		-4 178	-4 793
Overige financiële opbrengsten		1 152	1 507
Overige financiële kosten		-3 941	-2 539
FINANCIEEL RESULTAAT	8	-4 768	-3 874
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		20 529	63 822
Belastingen	9	-9 596	-10 183
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		10 933	53 639
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 933	53 639
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 102	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL		11 035	52 474
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 933	53 639
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		21	27
Omrekeningsverschillen		21	27
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		- 560	158
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	21	- 560	158
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		- 539	185
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		10 394	53 824
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 102	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL		10 496	52 659
NETTORESULTAAT VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	10	1,26	5,99
GLOBAAL RESULTAAT VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)	10	1,20	6,01

De presentatie van het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat werd aangepast om de verdeling van de kosten per functie, in overeenstemming met IAS 1, te verbeteren. De vergelijkende cijfers werden eveneens aangepast. De personeelskosten, afschrijvingen en overige operationele kosten, voor een bedrag van 18.525 KEUR, werden verdeeld onder de kosten voor commercialisatie en administratiekosten.

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

ACTIVA	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
VASTE ACTIVA		66 179	88 346
Immateriële vaste activa	11	405	142
Materiële vaste activa	12	1 034	898
Vastgoedbeleggingen	13	2 960	2 874
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerd ondernemingen	14	26 387	35 388
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		24 345	34 827
Overige financiële vaste activa		1 259	3 730
Uitgestelde belastingvorderingen	15	4 167	7 042
Overige vaste activa		5 623	3 445
VLOTTENDE ACTIVA		734 063	627 886
Vorraden	16	518 514	443 115
Handelsvorderingen	17	11 694	12 112
Fiscale vorderingen		165	837
Overige vlottende activa	18	36 063	32 471
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		18 934	17 641
Overige financiële vlottende activa		768	1 072
Geldmiddelen en kasequivalenten	19	147 926	120 638
TOTAAL ACTIVA		800 242	716 232

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	20	303 578	314 949
EIGEN VERMOGEN VAN IMMOBEL		303 561	311 032
Kapitaal		97 256	97 189
Ingehouden winsten		206 224	213 248
Reserves		82	595
MINDERHEIDSBELANGEN		17	3 917
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		338 838	286 685
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	21	672	102
Uitgestelde belastingschulden		6 507	2 803
Financiële verplichtingen	19	330 090	281 578
Afgeleide financiële instrumenten	19	1 568	1 699
Handelsschulden	23		503
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		157 826	114 598
Voorzieningen	22	1 355	1 780
Financiële verplichtingen	19	68 816	40 532
Afgeleide financiële instrumenten	19		90
Handelsschulden	23	41 493	33 763
Fiscale verplichtingen		6 211	11 934
Overige kortlopende verplichtingen	24	39 952	26 499
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		800 242	716 232

C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTES	31/12/2017	31/12/2016
Bedrijfsopbrengsten		148.999	298.634
Niet-kaselementen uit het resultaat van de fusie			
Badwill			-14.940
Werkelijke waarde eigen aandelen IMMOBEL NV			-2.832
Bedrijfskosten		-127.082	-238.657
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	470	965
Wijziging in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	13	-86	-45
Wijziging van voorzieningen	22	-468	-1.173
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	15.361	14.025
Terugbetaling van kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	24.841	18.724
Kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	-9.269	-7.209
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR SCHOMMELINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		52.766	67.492
Wijzigingen van het bedrijfskapitaal	26	-45.862	26.106
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VOOR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		6.904	93.598
Betaalde rente	8	-14.020	-9.693
Ontvangen rente	8	2.199	1.951
Overige financieringskasstromen	8	-1.638	-1.246
Betaalde belastingen	9	-7.997	-9.323
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-14.552	75.287
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		-895	-335
Aanschaffingen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	14	-10.000	
Verkopen van immateriële, materiële en overige vaste activa		215	
Geldmiddelen en kasequivalenten uit de omgekeerde fusie			16.116
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-10.680	15.781
Nieuwe leningen	19	168.833	107.009
Terugbetaling van leningen	19	-95.944	-133.627
Betaalde bruto dividenden		-20.369	-30.499
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		52.520	-57.117
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		27.288	33.951
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		120.638	86.687
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		147.926	120.638

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden niet beschouwd als investeringsactiviteiten en worden rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk bedrijfsopbrengsten, bedrijfskosten en schommeling van het bedrijfskapitaal.

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

	KAPITAAL	INGEHOU- DEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSEL- KOERS VERSCHIL- LEN	RESERVES IN VERBAND MET PENSIOE- NEN	EIGEN VERMOGE N VAN IMMOBEL	MINDER- HEIDS BELAN- GEN	TOTAAL EIGEN VERMOE- GEN
2016								
1 januari 2016	60 302	119 184	-23 248	56	53	156 347	9 119	165 466
Resultaat van het boekjaar	-	52 474	-	27	158	52 659	1 165	53 824
Fusie IMMOBEL/ALLFIN GROUP	37 054		148 117	- 126	480	185 525	- 36	185 489
Betaalde bruto dividenden	-	-27 979	-	-	-	-27 979	-4 200	-32 179
Overige wijzigingen	- 167	15		-	-	- 152	-2 131	-2 283
Wijzigingen van het boekjaar	36 887	24 510	148 117	- 99	638	210 053	-5 202	204 851
Eigen aandelen:								
Werkelijke waarde op 29-06-16	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
Waarde eigen aandelen	-	-	-55 368	-	-	-55 368	-	-55 368
31 december 2016	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949

	KAPITAAL	INGEHOU- DEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSEL- KOERS VERSCHIL- LEN	RESERVES IN VERBAND MET PENSIOE- NEN	EIGEN VERMOGE N VAN IMMOBEL	MINDER- HEIDS BELAN- GEN	TOTAAL EIGEN VERMOE- GEN
2017								
1 januari 2017	97 189	143 694	69 501	- 43	691	311 032	3 917	314 949
Voor eigen aandelen	97 189	143 694	124 869	- 43	691	366 400	3 917	370 317
Eigen aandelen	-	-	-55 368	-	-	-55 368		-55 368
Resultaat van het boekjaar	-	10 820	214		-	11034	- 102	10 932
Andere elementen van het globaal resultaat				21	- 560	- 539		
Betaalde bruto dividenden	-	-18 059				-18 059	-2 310	-20 369
Overige wijzigingen	66	26				92	-1488	-1396
Wijzigingen van het boekjaar	66	-7 213	214	21	- 560	-7 471	-3 900	-11 371
31 december 2017	97 256	136 481	69 715	- 22	131	303 561	17	303 578
Voor eigen aandelen	97 255	136 481	124 869	- 22	131	358 714	17	358 731
Eigen aandelen			-55 154			-55 154		-55 154

De Raad van Bestuur van 13 maart 2018 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 2,20 EUR per aandeel (zonder eigen aandelen). Deze uitkering zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de financiële staten per 31 december 2017.

Op 31 december 2017 wordt het saldo van de eigen aandelen, ontstaan door de fusie met ALLFIN, gewaardeerd aan de beurskoers van 29 juni 2016. Dit is de datum van de fusie en deze waarderingmethode zal niet meer gewijzigd worden in de toekomst.

De overige wijzigingen hebben betrekking op de afschrijving van de kosten met betrekking tot de fusie (66 KEUR) en het aandelenplan (26K EUR).

E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN

1) ALGEMENE INFORMATIE

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

2) IFRS-CONFORMITEITVERKLARING

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 13 maart 2018 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

Na de publicatie van het persbericht van 14 maart 2018 werden nog enkele wijzigingen aangebracht op balansniveau. Deze wijzigingen hebben betrekking op de afzonderlijke presentatie van de voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen, de presentatie van de aankoop van NAFILYAN & PARTNERS die werd overgeboekt voor een bedrag van 10 MEUR van de post "geldmiddelen en kasequivalenten" naar "deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen" (zie note 14), de verschuiving van lange naar korte termijn van de overige verplichtingen en de overboeking van de toe te rekenen intresten van de post "overige kortlopende verplichtingen" naar "kortlopende financiële verplichtingen".

ACTIVA	Persbericht	Wijzigingen	31/12/2017
VASTE ACTIVA	74.975	-8.796	66 179
Immateriële vaste activa	405		405
Materiële vaste activa	1 034		1 034
Vastgoedbeleggingen	2 960		2 960
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerd onderneming	59 528	-33 141	26 387
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		24 345	24 345
Overige financiële vaste activa	1 259		1 259
Uitgestelde belastingvorderingen	4 167		4 167
Overige vaste activa	5 623		5 623
VLOTTENDE ACTIVA	725.267	8.796	734 063
Voorraden	518 514		518 514
Handelsvorderingen	11 694		11 694
Fiscale vorderingen	165		165
Overige vlottende activa	36 201	- 138	36 063
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		18 934	18 934
Overige financiële vlottende activa	768		768
Geldmiddelen en kasequivalenten	157 926	-10 000	147 926
TOTAAL ACTIVA	800 242	0	800 242

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			31/12/2017
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	303.578	0	303 578
EIGEN VERMOGEN VAN IMMOBEL	303 561		303 561
Kapitaal	97 256		97 256
Ingehouden winsten	206 224		206 224
Reserves	82		82
MINDERHEIDSBELANGEN	17		17
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	346.190	-7.352	338 838
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	672		672
Uitgestelde belastingschulden	6 507		6 507
Financiële verplichtingen	330 090		330 090
Afgeleide financiële instrumenten	1 568		1 568
Overige langlopende verplichtingen	7 352	-7 352	0
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	150.474	7.352	157 826
Voorzieningen	1 355		1 355
Financiële verplichtingen	63 340		68 816
Afgeleide financiële instrumenten	0		0
Handelsschulden	41 493		41 493
Fiscale verplichtingen	6 211		6 211
Overige kortlopende verplichtingen	38 075	7 352	39 952
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	800 242	0	800 242

De Boekhoudkundige principes en methoden die gebruikt zijn voor de verkorte geconsolideerde tussentijdse financiële staten, zijn dezelfde als deze die gebruikt zijn voor de geconsolideerde financiële staten van 2016, met uitzondering van de toepassing van de nieuwe standaarden en interpretaties toepasbaar vanaf 1 januari 2017.

- Jaarlijkse verbeteringen aan IFRS 2014-2016 cyclus: Wijzigingen aan IFRS 12 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017)
- Aanpassing van IAS 7 Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatieverzorging (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017)
- Aanpassing van IAS 12 Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017)

Deze nieuwe standaarden en interpretaties hebben geen significante impact op de geconsolideerde financiële staten van IMMOBEL. [STANDAARDEN, WIJZIGINGEN EN INTERPRETATIES DIE VAN TOEPASSING ZIJN VANAF 2018 EN NIET GEANTICIPEERD DOOR DE GROEP](#)

IMMOBEL heeft niet geanticipeerd op de toepassing van de standaarden en interpretaties die in werking treden na 31 december 2017.

Desalniettemin heeft de Groep de potentiële impact van twee nieuwe standaarden onderzocht:

[IFRS 9 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DE DAAROPVOLGENDE AANPASSINGEN \(TOEPASBAAR VOOR BOEKJAREN VANAF 1 JANUARI 2018\)](#)

Deze nieuwe standaard bestaat uit 3 verschillende componenten:

CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN DE FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA

IFRS 9 vereist dat financiële activa worden geclassificeerd op basis van hun aard, de kenmerken van hun contractuele kasstromen en het bedrijfsmodel dat wordt gevolgd voor hun beheer.

Deze bepaling heeft geen impact op de resultaten van de Groep.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN

IFRS 9 bepaalt de principes en de te volgen werkwijze om de verwachte kredietverliezen op de financiële activa, financiële verplichtingen en financiële garanties te evalueren en te verwerken.

De impact hiervan wordt geraamd op 213K EUR, wat een niet significant bedrag is.

Het vertegenwoordigt in wezen de opname van de verwachte bijzondere waardeverminderingsverliezen voor het kredietrisico vanaf de opname van de vorderingen, de verplichtingen en de financiële garanties. De belangrijkste betrokken elementen zijn de voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen en de garanties die aan hen kunnen worden toegekend.

HEDGE ACCOUNTING

Deze bepaling zal geen impact hebben op de resultaten van de Groep, aangezien de Groep, op vandaag, geen gebruik maakt van afgeleide financiële instrumenten die kwalificeren als "Hedge accounting".

[IFRS 15 OPBRENGSTEN UIT CONTRACTEN MET KLANTEN \(TOEPASBAAR VOOR BOEKJAREN VANAF 1 JANUARI 2018\)](#)

De door de Groep uitgevoerde voorlopige analyse leidde tot de identificatie van thema's, die betrekking hebben op de erkenning van de omzet in de verschillende sectoren van de Groep, die waarschijnlijk een impact zullen hebben op de geconsolideerde omzet:

VERKOOP KANTOORGEBOUWEN

IMMOBEL zal de nieuwe richtlijnen moeten gebruiken om, geval per geval, te beoordelen of het verkoopcontract, de verkoop van de grond, de ontwikkeling en de constructie afzonderlijke prestatieverplichtingen zijn.

Deze nieuwe richtlijn zou ook een impact kunnen hebben op de projecten die voldoen aan de criteria om het resultaat te erkennen op het moment van een vervulde prestatieverplichting, voornamelijk de projecten die voldoen aan het derde criteria gedefinieerd door IFRS 15.36 ("de prestaties creëren een actief en de entiteit heeft een afdwingbaar recht op een betaling voor reeds verrichte prestaties").

Er werd geen impact geïdentificeerd voor de geconsolideerde staten per 31 december 2017.

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

De analyse leidde tot de conclusie dat de verkoop van de residentiële projecten resulteert in een enkele prestatieverplichting.

België / Luxemburg

Het wettelijk kader in België en Luxemburg draagt de eigendom van de eenheden geleidelijk aan over aan de koper tijdens de constructie. In deze situatie wordt geleidelijk aan voldaan aan de prestatieverplichting, wanneer de controle over het actief wordt overgedragen naarmate de bouw vordert.

Het beschouwen van een enkele prestatieverplichting (ongeacht "terrein" en "constructie") betekent een wijziging van de huidige waarderingsregels. Op vandaag erkent de Groep een marge op het terrein (op het ogenblik van de akte) en een marge op de constructie (volgens de vooruitgang van de werken).

Voor elke verkoop zal nu één enkele marge worden opgenomen naarmate het actief wordt overgedragen aan de koper.

Impact op het bedrijfsresultaat van 2017: + 2.822 KEUR.

Impact op het eigen vermogen van 2017: + 2.121 KEUR.

Polen

Uit de analyse van het wettelijk kader wordt geconcludeerd dat de overdracht van de eigendom gebeurt op het ogenblik van de oplevering van de verkochte unit.

Deze conclusie heeft geen impact op de geconsolideerde staten per 31 december 2017.

VERKOOP VAN GRONDEN

De Groep verwacht geen impact voor de sector "verkavelingen". De opbrengst wordt erkend op het moment van de overdracht van het actief.

OVERIGE STANDAARDEN, INTERPRETATIES DIE VAN TOEPASSING ZIJN VANAF 2018 EN WAAROP NIET GEANTICIPEERD WERD DOOR DE GROEP

De analyse van de impact van volgende gepubliceerde standaarden, wijzigingen en interpretaties is aan de gang:

- Aanpassing van IFRS 2 Classificatie en waardering van op aandelen gebaseerde betalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 22 Transacties in vreemde valuta en vooruitbetalingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De analyse van de impact van deze gepubliceerde standaarden, wijzigingen en interpretaties is aan de gang.

STANDAARDEN, WIJZIGINGEN EN INTERPRETATIES DIE VAN TOEPASSING ZIJN NA 2018

- IFRS 16 Leaseovereenkomsten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019)
- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 40 Overdracht van vastgoedbeleggingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRIC 23 Onzekerheid over inkomstenbelastingenbehandelingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

De analyse van de impact van deze gepubliceerde standaarden, wijzigingen en interpretaties is aan de gang.

3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN

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

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

DOCHTERONDERNEMINGEN

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

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer zij:

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

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

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

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

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

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

AANDELEN IN DE VERBONDEN ONDERNEMINGEN

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

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

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

AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

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

GOODWILL

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

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

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

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

NEGATIEVE GOODWILL

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

5) VREEMDE MUNTEN

OMREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN.

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

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

TRANSACTIES IN VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

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

6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

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

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

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

7) MATERIËLE VASTE ACTIVA

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

- gebouwen : 20 tot 50 jaar,
- uitrusting en meubilair : 3 tot 10 jaar,
- Opstalrecht, erfpacht : volgens de duur van het recht of de economische duur van het goed waarop dit recht betrekking heeft, in de veronderstelling dat deze duur korter is.
- complexe installaties, machines en specifiek materiaal : 5 tot 20 jaar.

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbepaald is.

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

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

8) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van het reële-waardemodel in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen de onroerende goederen (terreinen en/of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) van de Groep om huurgelden te ontvangen en/of de onroerende goederen te schatten eerder dan om ze te gebruiken of te verkopen. Vastgoedbeleggingen (in aanbouw) worden initieel gewaardeerd aan kostprijs om later omgerekend te worden naar hun reële waarde. De schommelingen van de reële waarde worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.

9) LEASECONTRACTEN

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

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

FINANCIËLE LEASING

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

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

IMMOBEL heeft geen financiële leasecontracten waarvoor IMMOBEL de verhuurder is.

OPERATIONELE LEASING

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

10) FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

HANDELSVORDERINGEN

De kortlopende handelsvorderingen worden gewaardeerd aan hun nominale waarde, verminderd met de gepaste waardeverminderingen. Deze waardeverminderingen dekken de bedragen die beschouwd worden als niet-invorderbaar. De duurzame aard van de dubieuze handelsvorderingen wordt geschat en een waardevermindering wordt eventueel opgenomen.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldmiddelen omvatten cash en termijndeposito's met een looptijd van minder dan drie maanden. De kasequivalenten zijn heel liquide beleggingen op heel korte termijn, die onderworpen zijn aan een verwaarloosbaar risico op waardevermindering.

De thesaurie en de equivalenten van de thesaurie worden geboekt op de balans tegen hun afgeschreven kostprijs.

KASSTROMEN

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de voornaamste activiteiten van een entiteit die opbrengsten genereren, evenals andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. De overnames en de verkopen van projecten, hetzij rechtstreeks via de aan- of verkoop van activa, hetzij onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming verbonden aan het project, worden beschouwd als bedrijfsactiviteiten en worden opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

Investeringsactiviteiten zijn de verwerving en vervreemding van vaste activa en andere investeringen die niet in kasequivalenten zijn vervat.

Financieringsactiviteiten zijn activiteiten die resulteren in wijzigingen in de grootte en de samenstelling van het eigen vermogen en het vreemd vermogen van de entiteit.

EIGEN VERMOGEN

De uitgiftekosten, in verband met een transactie op het eigen vermogen, worden in mindering gebracht op het eigen vermogen, hetgeen impliceert dat de kapitaalsverhogingen geboekt worden tot het bedrag van de ontvangen bedragen, exclusief de uitgiftekosten. Zo worden ook de transacties op de eigen aandelen rechtstreeks geboekt in het eigen vermogen.

BANKLENINGEN EN DEBETSALDI

Rentedragende bankleningen en debetsaldi worden geboekt tot het bekomen bedrag van de geldmiddelen, zonder aftrek van de eventuele transactiekosten. Na de aanvankelijke boeking worden ze geboekt tegen de afgeschreven kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen waarde en de aflossingswaarde wordt geboekt in het resultaat over de periode van de lening op basis van de effectieve interestvoet.

HANDELSCHULDEN

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DEKKINGSVERRICHTINGEN

Afgeleide financiële instrumenten worden aanvankelijk gewaardeerd aan kostprijs om later omgerekend te worden naar hun reële waarde. De administratieve verwerking van de latente resultaten, verbonden aan de afgeleide financiële instrumenten, is afhankelijk van de aard van het gedekte element. Op afsluitsdatum van een afgeleid contract wordt het instrument aangeduid hetzij als een dekking van de reële waarde van geboekte activa of passiva (dekking van reële waarde), hetzij als dekking van de thesauriestromen in de toekomst (dekking van thesauriestromen). De schommelingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten, aangeduid als dekking van de reële waarde, worden in het resultaat geboekt evenals de schommelingen van de reële waarde van de gedekte activa en passiva. Met betrekking tot de dekking van de thesauriestromen worden de schommelingen van reële waarde geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat. Het inefficiënte deel van de dekking wordt rechtstreeks in het resultaat geboekt.

De schommelingen van de reële waarde van de afgeleide instrumenten die niet voldoen aan de voorwaarden van de dekkingsboekhouding worden rechtstreeks in het resultaat geboekt.

11) VOORRADEN

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

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

Voor de projecten opgestart na 1 januari 2009, worden de intercalaire intresten geactiveerd.

Wanneer de specifieke identificatie niet mogelijk is, wordt de kostprijs bepaald bij toepassing van de gewogen gemiddelde kostprijsmethode. 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.

Voor de aangekochte projecten, waarbij de aankoopprijs rekening houdt met nog te ontvangen huurgelden voordat het project kan worden ontwikkeld, worden de huurgelden, vanaf 1 juli 2016, erkend als een apart actief en opgenomen in mindering van de voorraad. Op 31 december 2017 gaat dit over de huurgelden met betrekking tot de projecten Lebeau Sablon te Brussel en Centre Étoile te Luxemburg.

De financieringskosten worden geactiveerd afhankelijk van de aard van de financiering. De kosten voor "project financiering" worden volledig toegewezen op het gefinancierde project. De financieringskosten, met de betrekking tot "corporate financiering" en "obligaties", worden toegewezen aan de verschillende projecten op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel houdt rekening

met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activatie van de financieringskosten wordt stopgezet op het moment van de voorlopige oplevering of op het moment dat er een voorschot wordt ontvangen dat groter is dan de waarde van de voorraad.

12) VOORZIENINGEN

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

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

ZEKERHEDEN

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

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

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

13) PERSONEELSBELONINGEN

VERPLICHTINGEN INZAKE PENSIOENEN

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

- Pensioenplannen van het type "toegezegde-bijdragenregeling"

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

- Pensioenplannen van het type "toegezegde-pensioenregeling"

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

Het bedrag dat geboekt wordt op de balans 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.

14) INVESTERINGSSUBSIDIES

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

15) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN

De inkomsten van de Groep zijn afkomstig van de opbrengsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling (inclusief de diensten verbonden aan het Projectmanagement) en daarnaast de huurcontracten. IMMOBEL werkt, noch in 2017, noch in 2016, in het kader van constructiecontracten.

De inkomsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling worden gewaardeerd aan de reële waarde van de ontvangen of te ontvangen vergoeding.

Voor zover een verkoopcontract verschillende onderscheiden delen omvat, waarvan de levering afzonderlijk is, wordt de opname van de verkoopopbrengsten voor deze delen afzonderlijk verwerkt.

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) aan de definitie van een onderhanden project in opdracht van derden beantwoordt, wordt de verkoopopbrengst volgens de voortgang van de werken opgenomen.

Voor zover een verkoopcontract van vastgoedontwikkeling (of een deel van het contract) niet beantwoordt aan definitie van een onderhanden project in opdracht van derden, wordt de verkoopopbrengst opgenomen bij oplevering, tenzij het contract voorziet in een continue eigendomsoverdracht zodat het mogelijk is om de opbrengst op te nemen naargelang deze overdracht plaatsvindt, oftewel in de loop van de werken.

Voor de projecten die vallen onder de « Wet Breyne » worden de opbrengsten en kosten als volgt verwerkt:

- Marge op de terreinen: de opbrengsten en kosten worden geboekt op datum van akte
- Marge op de constructie: de opbrengsten en kosten worden geboekt volgens de vordering van de werken

Het bedrag van de opbrengsten opgenomen op contracten waarvan de contractuele bepalingen en de juridische context een geleidelijke overdracht voorzien (Wet Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg), organiseert de overdracht van de controle over het actief aan de koper, evenals de risico's en belangrijkste voordelen die inherent zijn aan de eigendom van het werk in uitvoering in de huidige staat, naarmate de bouw vordert. Dit resulteert in een erkenning op basis van de "percentage of completion-methode" (IFRIC 15.7).

De juridische structuur van het project heeft geen invloed op de erkenning van de marge maar op de presentatie ervan, die zal verschillen naargelang het gaat om:

- Directe eigendom, dochteronderneming: de resultaten worden geboekt in verkopen en kosten van verkoop, ongeacht de juridische structuur van de eigendom van het actief;
- Joint ventures: in overeenstemming met IFRS 11, wanneer een joint venture leidt tot gezamenlijke controle over de netto activa, neemt IMMOBEL een investering voor zijn belang in de joint venture op en verwerkt deze volgens 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 ondernemingen"
- Gezamenlijke activiteiten: in overeenstemming met IFRS 11, in het geval van een partnerschap waarbij de partijen de gezamenlijke zeggenschap uitoefenen over de activa en passiva, neemt IMMOBEL de activa, passiva en resultaten op voor haar gezamenlijk gehouden aandeel (proportionele consolidatiemethode).

Betreffende de contracten voor de operationele leasingovereenkomsten, worden de huurgelden geboekt in het resultaat volgens de lineaire methode over de duur van het huurcontract en dit, zelfs als de betalingen niet op deze basis gebeuren. De voordelen toegekend door de Groep tijdens de onderhandeling of de vernieuwing van een contract voor een operationele leasing worden geboekt verminderd met de huurgelden op een lineaire basis over de duur van het huurcontract. De huurgelden zijn geboekt als overige bedrijfsopbrengsten in het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten. Deze boekhoudmethode is alleen van toepassing in het geval de gebouwen verhuurd worden na de ontwikkeling en gereed zijn om te worden verkocht.

Sinds 1 juli 2016 wordt de ontvangen of de nog te ontvangen huur op projecten, in afwachting van ontwikkeling, beschouwd als een afzonderlijk actief. Deze huurinkomsten worden beschouwd als een deel van de aankoopprijs, die in mindering wordt gebracht van de waarde van het gebouw dat werd opgenomen in voorraad. Vanaf deze datum worden de huurinkomsten niet langer opgenomen in het geconsolideerde overzicht van het globaal resultaat. Op 31 december 2017 zijn dit huurprijzen voor de projecten Centre Étoile te Luxemburg en Lebeau te Brussel.

16) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA

De boekwaarde van vaste activa (met uitzondering van financiële activa in het toepassingsgebied van IAS 39 uitgestelde belastingen en vaste activa aangehouden voor verkoop) wordt jaarlijks herzien om te bepalen of er aanwijzingen bestaan dat een actief aan waarde heeft verloren. Indien een dergelijke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde bepaald. Voor wat betreft de immateriële activa met een onbepaalde gebruiksduur en goodwill wordt de realiseerbare waarde jaarlijks bepaald. Een bijzondere waardevermindering wordt opgenomen wanneer de boekwaarde de realiseerbare waarde van het actief of van de kasstroom genererende eenheid overschrijdt. De bijzondere waardeverminderingverliezen worden opgenomen in de resultatenrekening.

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

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

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

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

17) LENINGSKOSTEN

De leningskosten omvatten de interesten op debetsaldi en kort- en langlopende leningen, de afschrijving van de uitgiftepremies of de terugbetaling van de leningen, de afschrijving van de bijkomende kosten opgelopen tijdens de plaatsing van de leningen. Deze kosten worden geboekt in het resultaat van het boekjaar of geactiveerd in de kosten van de in aanmerking komende activa (zie punt 11).

De wijziging in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten, gelinkt aan de financiële schulden met betrekking tot specifieke projecten, worden gekapitaliseerd, ook indien het afgeleide product boekhoudkundig niet als dekkingsinstrument gekwalificeerd wordt.

18) BELASTINGEN

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

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

19) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN

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

20) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN

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

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

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke deskundigen in overeenstemming met de principes beschreven in nota 13 van de financiële staten.

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

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

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

De beoordeling van de realiseerbare waarde van een project gebeurt op basis van veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen die onderhevig kunnen zijn aan veranderingsrisico's. Deze veronderstellingen hebben voornamelijk betrekking op de verwachte verkoopprijs (op basis van de aard van het project, de ligging, ...), de geschatte kostprijs per project en de economische markcondities. Deze veronderstellingen worden tijdens het project opgevolgd door de projectmanager aan de hand van een update van de haalbaarheidsstudie en op kwartaalbasis door het management.

De waardering van de inkomsten uit de verkoop van vastgoedontwikkeling gebeurt op basis van belangrijke beoordelingen, voornamelijk met betrekking tot het tijdstip waarop de rechten en verplichtingen van de eigendom overgaan op de koper (op een specifiek tijdstip of naarmate de bouw vordert op basis van het voltooiingspercentage), de evaluatie van de kosten die moeten worden gemaakt, en, in het geval de resultaten erkent worden naarmate de werken vorderen, de bepaling van het voltooiingspercentage, rekening houdend met de reeds gemaakte kosten en de totale geschatte kostprijs.

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

21) TIJDELIJKE HANDELSVENNOOTSCHAPPEN

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

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

22) GESEGMENTEERDE INFORMATIE

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

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

1) SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR

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

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten "kantoren", "residentiële ontwikkeling" en "verkaveling". Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De Groep is actief in België, het Groothertogdom Luxemburg en Polen.

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

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 het resultaat van het boekjaar en het eigen vermogen te wijzigen.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten, opgesteld volgens de proportionele methode (voor IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep. Deze interne cijfers voor IFRS 11 betekenen dat de resultaten van alle projecten worden opgenomen volgens hun aandeel in de operationele opbrengsten en kosten, met uitzondering van de geassocieerde ondernemingen (zie de lijst in toelichting 26).

De resultaten uit de verkoop van een project, dat wordt aangehouden via een joint venture, wordt in de interne cijfers, bruto opgenomen onder de "omzet" en de "kostprijs van de omzet" voor het aandeel van IMMOBEL in het project.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen.

SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE STATEN

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31-12-2017	31-12-2016
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	226 716	346 058
Omzet	222 165	307 391
Overige bedrijfsopbrengsten	4 551	38 667
BEDRIJFSKOSTEN	-198 940	-273 371
Kostprijs van de omzet	-176 778	-253 601
Kosten voor commercialisatie	-2 741	
Administratiekosten	-19 421	-19 770
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 326	-2 007
Winsten (verliezen) op de verkoop van geassocieerde ondernemingen		
Aandeel in het resultaat van geassocieerde ondernemingen	- 326	-2 007
BEDRIJFSRESULTAAT	27 450	70 680
Renteopbrengsten	1 732	893
Rentelasten	-5 159	-5 043
Overige financiële opbrengsten en kosten	-3 895	-1 271
FINANCIAL RESULT	-6 381	-5 421
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	21 069	65 259
Belastingen	-10 140	-11 620
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	10 930	53 639
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	10 930	53 639
Aandeel van de minderheidsbelangen	- 102	1 165
AANDEEL VAN IMMOBEL	11 032	52 474

	OMZET 31/12/2017	BEDRIJFSRESUL TAAT 31/12/2017	OMZET 31/12/2016	BEDRIJFSRESUL TAAT 31/12/2016
KANTOREN				
België	9 963	4 608	125 642	17 694
Groothertogdom Luxemburg	55 050	- 769		- 517
Polen		-1 959		- 593
SUBTOTAAL KANTOREN	65 013	1 880	125 642	16 584
RESIDENTIEEL				
België	110 448	18 161	165 565	22 389
Groothertogdom Luxemburg	24 515	3 114		- 503
Polen		- 792		- 220
SUBTOTAAL RESIDENTIEEL	134 963	20 483	165 565	21 666
VERKAVELING				
België	22 190	5 087	16 184	4 302
SUBTOTAAL VERKAVELING	22 190	5 087	16 184	4 302
NIET TOEGEWEZEN				
België				28 128
SUBTOTAAL NIET TOEGEWEZEN				28 128
België	142 601	27 856	307 391	72 513
Groothertogdom Luxemburg	79 565	2 345		-1 020
Polen		-2 751		- 813
TOTAAL GECONSOLIDEERD	222 166	27 450	307 391	70 680

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

	31/12/2017	31/12/2016
VASTE ACTIVA	25 804	18 477
Immateriële en materiële vaste activa	4 399	3 914
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	9 627	- 36
Uitgestelde belastingvorderingen	4 487	7 421
Overige vaste activa	7 291	7 178
VLOTTENDE ACTIVA	845 170	767 915
Vorraden	606 585	584 001
Handelsvorderingen	11 773	15 017
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	67 477	40 042
Geldmiddelen en kasequivalenten	159 334	128 855
TOTALE ACTIVA	870 974	786 392
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	303 578	314 949
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	383 990	324 121
Financiële schulden	368 671	319 014
Uitgestelde belastingschulden	6 507	2 803
Overige langlopende verplichtingen	8 812	2 304
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	183 406	147 322
Financiële schulden	68 888	68 356
Handelsschulden	46 068	41 710
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	68 450	37 256
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	870 974	786 392

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELINGEN	GECONSOLIDEERD
Sectoriële activa	189 929	409 994	95 037	694 960
Niet-toegewezen elementen ¹				176 014
TOTAAL ACTIVA				870 974
Sectoriële verplichtingen	30 476	84 046	5 281	119 803
Niet-toegewezen elementen ¹				447 593
TOTAAL VERPLICHTINGEN				567 396

	BELGIË	GROOT-HERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN	GECONSOLIDEERD
Sectoriële activa	451 856	132 056	111 048	694 960
Sectoriële vaste activa	9 844	131	83	10 058

1. Niet-toegewezen elementen: Activa: Deelnemingen in de geassocieerde ondernemingen en beschikbaar voor de verkoop – Uitgestelde belastingvorderingen - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Uitgestelde belastingverplichtingen - Financiële schulden - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten. Vaste activa worden aan de sector op basis van een verdeelsleutel toegewezen.

VOORRADEN

Uitsplitsing van de voorraden per sector:

	31/12/2017	31/12/2016
Kantoren	164 412	192 120
Residentieel	352 575	294 989
Verkaveling	89 598	96 892
TOTAAL VOORRADEN	606 585	584 001

Uitsplitsing van de voorraden per geografische zone

	31/12/2017	31/12/2016
België	390 895	402 365
Groothertogdom Luxemburg	114 944	112 036
Polen	100 746	69 600
TOTAAL VOORRADEN	606 585	584 001

SAMENVATTING

	Sectoriële informatie	31/12/2017 Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	222 165	-77 165	145 000
Bedrijfsresultaat	27 450	-2 154	25 296
Balanstotaal	870 974	-70 732	800 242

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

2) OMZET

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per sector:

	31/12/2017	31/12/2016
Kantoren	5 098	103 200
Residentieel	117 713	142 790
Verkavelingen	22 189	16 184
TOTALE OMZET	145 000	262 174

De omzet wordt als volgt uitgesplitst per land:

	31/12/2017	31/12/2016
België	121 879	262 174
Groothertogdom Luxemburg	23 121	
Polen		
TOTALE OMZET	145 000	262 174

De spreiding van de klantenportefeuille van de Groep garandeert de onafhankelijkheid op de markt.

De omzet uit de kantoren komt voor het grootste deel uit de verkoop van het project Beyaert (Chambon).

IMMOBEL verkocht in de loop van 2017, alleen of in partnerschap, 367 huizen en appartementen in de volgende projecten: Universalis Park, Greenhill Park, Parc Seny, Ernest (Solvay) en Chambon in Brussel, Georges Grard in Oostduinkerke, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven, 't Zout in Koksijde.

IMMOBEL verkocht in juni 2017 met vergunning het project Chien Vert (Sint-Pieters-Woluwe) aan een ontwikkelingsmaatschappij.

Op het vlak van verkavelingen kan 2017 worden gezien als een uitstekend jaar, met 222 verkochte bouwgronden, onder andere in de verkavelingen van Grivegnée (« Le Verger de Fayenbois », ingehuldigd op 24 april 2017), Middelkerke, Waremme, Petit-Rechain, Soignies, Lontzen, De Pinte, Bredene, Geel, Eghezée.

Daarnaast verkocht IMMOBEL, alleen of in partnerschap, meer dan 71 huizen en appartementen in de volgende projecten: Clos Bourgeois in Brussel, Brasseries in Eupen, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.

Een deel van de omzet van IMMOBEL is gerealiseerd in het kader van contracten die voorzien in de voortdurende overdracht van de eigendom. In 2016 en 2017 betreft dit de volledige residentiële omzet.

3) OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31/12/2017	31/12/2016
Huurinkomsten van projecten in afwachting van ontwikkeling		2 832
Winst uit de verkoop van "non core" activiteiten (carve-out)		13 326
Badwill uit de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		14 940
Herwaardering eigen aandelen IMMOBEL		2 832
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diversie doorfacturatie, ...)	3 999	2 530
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	3 999	36 460

Vanaf 1 juli 2016 worden de ontvangen of te ontvangen huurinkomsten, die de Groep ontvangt in afwachting van de ontwikkeling van het project, niet meer opgenomen in de resultatenrekening, maar in min geboekt van de erkende vordering, die werd geboekt op datum van aankoop als een deel van de aankoopprijs. Voor het jaar 2016 gaat dit over de projecten Lebeau te Brussel, aangekocht in 2014, en het project Centre Étoile te Luxemburg, aangekocht in 2016.

De overige opbrengsten betreffen voornamelijk diverse gerecupereerde kosten. We herinneren er nog even aan dat 2016 een uitzonderlijk jaar was door de fusie met ALLFIN GROUP en dat de impact van deze fusie de overige bedrijfsopbrengsten van vorig jaar beïnvloed met 31.098K EUR.

4) KOSTPRIJS VAN DE OMZET

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

	31/12/2017	31/12/2016
Kantoren	-2 697	-91 649
Residentieel	-91 357	-120 032
Verkavelingen	-12 657	-8 451
TOTAAL KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-106 711	-236 391

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

	31/12/2017	31/12/2016
België	-87 151	-220 132
Groothertogdom Luxemburg	-19 560	
Polen		
TOTAAL KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-106 711	-220 132

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

5) KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE

Onder deze rubriek worden de erelonen opgenomen die betaald werden met betrekking op de gerealiseerde omzet en de marketingkosten die niet werden geactiveerd onder de voorraden.

6) ADMINISTRATIEKOSTEN

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	31/12/2017	31/12/2016
Personeelskosten	-8 584	-7 338
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	- 470	- 965
Overige operationele kosten	-9 140	-10 267
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen		45
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-18 194	-18 525

PERSONEELSKOSTEN

	31/12/2017	31/12/2016
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-12 773	-9 127
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden	5 399	2 633
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 300	- 122
Sociale lasten	- 670	- 534
Pensioenkosten	- 12	- 79
Andere	- 228	- 109
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-8 584	-7 338

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2017	31/12/2016
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	- 496	- 234
Waardeverminderingen op voorraden		- 5
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	26	- 726
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	470	- 965

OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN

Zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2017	31/12/2016
Diensten en diverse goederen	-7 963	-9 172
Overige exploitatiekosten	-1 645	-2 268
Voorzieningen	468	1 173
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-9 140	-10 267

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2017	31/12/2016
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	- 846	- 688
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-5 464	-3 647
Kosten met betrekking tot de fusie tussen IMMOBEL / ALLFIN GROUP		-3 170
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	-1 653	-1 667
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-7 963	-9 172

Verplichtingen inzake operationele leasing:

	31/12/2017	31/12/2016
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	- 846	- 628
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan één jaar	- 827	- 794
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-2 043	-1 113
- op meer dan 5 jaar	- 1	- 131

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

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

	31/12/2017	31/12/2016
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-258	-306
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	-104	-429
- Opdrachten juridische adviezen		-243
- Opdrachten fiscale adviezen	-7	-45
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	-97	-141

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

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	31/12/2017	31/12/2016
Voorzieningen betreffende de verkopen		1 167
Overige voorzieningen	468	6
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	468	1 173
Toevoegingen		- 603
Bestedingen	468	1 776

7) JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De opbrengsten uit verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de verkoop van de participatie van 33,33 % in de vennootschap PEF KONS INVESTMENTS, eigenaar van het gebouw "KONS" te Luxemburg.

IMMOBEL, eigenaar van 50 % van de aandelen van de vennootschap VILPRO, heeft samen met de andere aandeelhouders de verkoop gefinaliseerd van de vennootschap VILPRO tijdens de maand oktober 2017.

Deze winsten worden als volgt samengevat:

Verkoopprijs van joint ventures	15 361	14 025
Boekwaarde van de verkochte joint ventures	10 993	-5 776
WINST (VERLIES) UIT DE VERKOOP VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	4 368	8 249

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

	31/12/2017	31/12/2016
Bedrijfsresultaat	1 168	3 982
Financieel resultaat	-1 613	-2 936
Belastingen	- 544	-1 576
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	- 989	- 530

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

8) FINANCIËEL RESULTAAT

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31/12/2017	31/12/2016
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-15 806	-11 643
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	9 648	3 259
Variaties in de reële waarde met betrekking tot de fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP en met betrekking tot de obligatielening 2013 - 2018, vervaldag december 2018	1 980	3 591
TOTAAL RENTELASTEN	-4 178	-4 793
Rente opbrengsten	2 199	1 951
Overige financiële kosten en opbrengsten	-2 789	-1 032
FINANCIËEL RESULTAAT	-4 768	-3 874
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-15 806	-11 643
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	410	339
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	1 376	1 611
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)	-14 020	-9 693

De vermindering van het financieel resultaat ten opzichte van vorig jaar komt door een geboekte waardevermindering op een vordering aan een geassocieerde onderneming.

9) BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31/12/2017	31/12/2016
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-3 481	-13 003
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	535	-1 600
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	-5 950	4 420
Waardevermindering op uitgestelde belastingvorderingen	- 700	
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-9 596	-10 183
Lopende belastingen	-2 946	-14 603
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	-5 051	5 280
BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-7 997	-9 323

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

	31/12/2017	31/12/2016
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	20 529	63 822
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	989	530
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	21 518	64 352
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN 33,99%	-7 314	-21 873
Fiscale effecten		
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)	1 542	14 454
- Verworpen uitgaven	- 646	- 662
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren	142	1 503
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	-3 855	-2 005
Belastingen van voorgaande boekjaren	535	-1 600
BELASTINGEN	-9 596	-10 183
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	44,60%	15,82%

Het verschil in vrijgestelde inkomsten ten opzichte van vorig jaar komt voort uit de uitzonderlijke resultaten van 2016 met betrekking tot de fusie (badwill en winst uit de carve out).

10) RESULTAAT PER AANDEEL

Door de afwezigheid van aandelen, die tot verwatering kunnen leiden, is het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel gelijk.

Het basisresultaat en het verwaterde resultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

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

	31/12/2017
Het resultaat van het boekjaar (aandeel van de Groep)	
Resultaat van het boekjaar	11 035
Globaal resultaat van het boekjaar	10 496
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	
Aantal aandelen op 1 januari	9.997.356
Eigen aandelen op 1 januari	-1.230.398
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité	4.795
Aantal aandelen op 31 december	8.771.753
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8.767.169
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	1,259
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	1,197

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

	31/12/2017
Resultaat van het boekjaar	11 035
Globaal resultaat van het boekjaar	10 496
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	8.767.169
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	8.767.169
Verwaterd nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	1,259
Verwater globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	1,197
De elementen die niet tot verwatering zorgen:	
De impact op het resultaat	
De impact op het aandelenplan (performance share plan)	26
De impact op het gewogen gemiddelde van het aantal aandelen	
Aandelen in het kader van het aandelenplan (performance share plan)	4 377

De performance aandelen hebben geen effect op het verwaterde resultaat per aandeel per 31 december 2017.

11) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	474	64
Aankopen	349	10
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		400
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	823	474
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	- 333	- 40
Afschrijvingen	- 86	- 35
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		- 258
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	- 419	- 333
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	405	142

12) MATERIËLE VASTE ACTIVA

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	3 655	1 199
Aankopen	546	298
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		2 386
Verkopen		- 228
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4 201	3 655
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-2 757	- 903
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		-1 688
Afschrijvingen	- 410	- 166
Depreciations (cancelled)		
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-3 167	-2 757
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1 034	898

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

13) VASTGOEDBELEGGINGEN

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd door onafhankelijke deskundigen op basis van het reële waarde model in overeenstemming met de norm IAS 40.

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
REËLE WAARDE OP 1 JANUARI	2 874	2 715
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		2 829
Verkopen		-2 715
Wijzigingen in de reële waarde geboekt in het globaal resultaat	86	45
REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER	2 960	2 874

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw waarvan het erfpachtrecht vervalt op 31 oktober 2025. De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekening houdend met het feit dat de mutatierechten ten laste zijn van de koper. Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31/12/2017
Huurprijs (EUR) per m ²	120
Actualisatievoet	4,25%

14) DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

	31/12/2017	31/12/2016
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	10 033	- 36
Deelnemingen in joint ventures	42 617	70 251
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	52 650	70 215

	31/12/2017	31/12/2016
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	- 663	1 476
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	- 326	-2 007
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	- 989	- 530

	31/12/2017	31/12/2016
Winst op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	4 368	8 249
Boekwaarde van de verkochte participaties	10 993	5 776
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	15 361	14 025

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
WAARDE OP 1 JANUARI	35 388	59 345
Aandeel in het resultaat	- 989	- 530
Toename ingevolge fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP		20 881
Herwaardering aandelen IMMOBEL verkregen voor de omgekeerde fusie		2 832
De eigen aandelen IMMOBEL worden in min van het eigen vermogen geboekt		-55 368
Aanpassing aan de reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties		9 855
Aanschaffingen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	10 000	
Kapitaalinjecties aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	2 893	4 907
Verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-10 993	-5 776
Terugbetaling van kapitaal door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-9 902	- 766
Omrekeningsverschillen	- 10	8
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-9 001	-23 957
WAARDE OP 31 DECEMBER	26 387	35 388

Op 1 december 2017 kondigde IMMOBEL aan dat ze van plan is om de Franse vastgoedgroep NAFILYAN & PARTNERS in drie stappen te verwerven en bevestigde zo haar strategie om zich internationaal te diversifiëren. De verwerving is gepland in drie stappen: de eerste stap vond plaats in december 2017, via een kapitaalverhoging van NAFILYAN & PARTNERS, waarna IMMOBEL 15 % van de vennootschap in handen heeft. Later zullen gekruiste opties IMMOBEL in staat stellen om in de loop van boekjaar 2019 over te gaan tot de aankoop van nog eens 36 % van de Franse groep en nadien, in de loop van boekjaar 2020 van de rest van de aandelen (49 %) en van de andere kapitaaleffecten van NAFILYAN & PARTNERS. De valorisatie van de effecten is gebaseerd op de veelvoudmethode op EBIDTA geboekt op het eind van het boekjaar; ze zal in geen geval meer bedragen dan 130 MEUR.

Door deze transactie heeft IMMOBEL een overname gedaan van een geassocieerde onderneming in dewelke zij een significante invloed heeft (maar geen controle of gedeelde controle). De contracten voorzien niet in de mogelijkheid voor IMMOBEL om controle te kunnen uitoefenen over NAFILYAN & PARTNERS voor de laatste stap in de overname. In overeenstemming met IAS 28, in het geval van een investering in een geassocieerde onderneming, werd elk verschil (positief en negatief) tussen de aankoopprijs en het aandeel van de Groep in de werkelijke waarde van de identificeerbare netto activa verwerkt als een impliciete goodwill.

AANSCHAFFING VAN 15% VAN NAFILYAN & PARTNERS

Vaste activa	1 805
Vlottende activa	81 641
TOTAAL VAN DE ACTIVA	83 446

Eigen vermogen	1 022
Minderheidsbelangen	831
Langlopende verplichtingen	28 903
Kortlopende verplichtingen	52 690
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	83 446

NETTO ACTIEF OP 31 DECEMBER 2016	1 022
Geschat resultaat van 2017	Nihil
Kapitaalverhoging	8 442
NETTO ACTIEF OP DATUM VAN AANSCHAFFING	9 464
Aanpassingen werkelijke waarde	
Optie's op terreinen en projecten	6 100
Financiële schulden met vaste rentevoet	- 665
Uitgestelde belastingen op aanpassingen aan de werkelijke waarde	-1 522
Uitgestelde belastingen op fiscale verliezen	2 918
Totale aanpassingen aan de werkelijke waarde	6 831
NETTO ACTIEF NA AANPASSING WERKELIJKE WAARDE (100%)	25 759
AANDEEL VAN IMMOBEL (15%)	3 864
Goodwill	6 099
Cap	38
AANSCHAFFINGSPRIJS (rekening houdend met de cap)	10 000

De getekende contracten voorzien dat de maximumprijs voor de overname gelimiteerd wordt op maximum 130 MEUR. Deze cap werd gewaardeerd door IMMOBEL, rekening houdende met de mogelijkheden dat de marktwaarde 130 MEUR zal overschrijden, op 37,5 KEUR. De toewijzing van de aanschaffingsprijs is voorlopig en zal binnen de 12 maanden na de aanschaffingsdatum gefinaliseerd worden.

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

NAME	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
Argent Office	-	50,0%	-	-	-	91
Bella Vita	50,0%	50,0%	2 670	5 924	- 250	284
CBD International	50,0%	50,0%	-1 465	- 988	- 476	- 194
Château de Beggen	50,0%	50,0%	546	312	234	83
Fanster Enterprise	50,0%	50,0%	0	1 285	25	33
Fonc. du Parc	50,0%	50,0%	119	172	0	- 1
Gateway	50,0%	50,0%	328	572	- 17	- 31
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	177	188	- 11	- 1
Immo Keyenveld 1	50,0%	50,0%	- 21	- 5	- 15	- 13
Immo Keyenveld 2	50,0%	50,0%	- 26	- 17	- 10	- 10
Immo PA 33 1	50,0%	50,0%	1 849	5 457	- 709	1 912
Immo PA 44 1	50,0%	50,0%	421	207	214	- 118
Immo PA 44 2	50,0%	50,0%	1 551	815	736	- 334
Kons Investment	33,3%	33,3%	0	10 246	- 116	- 304
Les Deux Princes Develop.	50,0%	50,0%	- 51	33	- 83	- 2
M1	33,3%	33,3%	- 850	- 402	- 448	- 71
M7	33,3%	33,3%	137	33	104	- 18
ODD Construct	50,0%		30		- 1	
RAC2		40,0%				164
RAC3	40,0%	40,0%	2 982	2 928	55	287
RAC4	40,0%	40,0%	3 614	7 226	- 448	- 197
RAC4 Developpt	40,0%		396		- 4	
RAC5	40,0%	40,0%	4 848	4 922	- 74	15
Société Espace Léopold	-	50,0%	-	-	-	- 21
SPV WW 13	50,0%					
Unipark	50,0%		2 530		68	
Universalis Park 2	50,0%	50,0%	-1 324	-1 282	- 42	- 27
Universalis Park 3	50,0%	50,0%	-1 867	-1 812	- 55	- 35
Universalis Park 3AB	50,0%	50,0%	43	- 391	434	- 7
Universalis Park 3C	50,0%	50,0%	122	- 110	231	- 4
Vilpro	50,0%	50,0%		111	- 7	- 5
TOTAAL JOINT VENTURES			16 759	35 424	- 664	1 476
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	33	36	- 3	- 84
Graspa Dev.	25,0%	25,0%	- 406	- 72	- 323	- 153
Immobel		29,9%				-1 769
Nafilyan	15,0%		10 000			
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			9 627	- 36	- 326	-2 006
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			26 387	35 388	- 989	- 530

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

OP 31 DECEMBER 2017	CIJFERS 100 %					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLIBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	6 554	- 500	6 481	1 142	5 339	2 670	
CBD International		- 952	22 057	25 408	-3 352	-1 465	8 975
Château de Beggen		469	2 346	1 255	1 092	546	
Fanster Enterprise		50	0		0	0	
Fonc. du Parc	23	- 1	240	3	237	119	
Gateway		- 33	659	2	657	328	
Ilot Ecluse		- 22	361	8	354	177	
Immo Keyenveld 1		- 31	522	564	- 41	- 21	280
Immo Keyenveld 2		- 20	523	576	- 53	- 26	286
Immo PA 33 1	4 652	-1 417	7 280	3 582	3 697	1 849	530
Immo PA 44 1	2 950	429	3 928	3 085	842	421	488
Immo PA 44 2	8 850	1 472	12 301	9 199	3 102	1 551	1 345
Kons Investment		-68 470				0	
Les Deux Princes Develop.	3 024	- 167	11 394	11 495	- 101	- 51	1 898
M1		-1 343	52 351	54 901	-2 550	- 850	7 141
M7	4 039	312	9 020	8 609	411	137	814
ODD Construct		- 2	62	2	60	30	
RAC3	396	137	9 223	1 766	7 456	2 983	723
RAC4		-1 120	27 921	18 887	9 034	3 614	7 596
RAC4 Developt		- 11	1 096	107	989	396	
RAC5		- 185	12 471	350	12 121	4 848	
SPV WW 13		- 3	2	3	- 1		
Unipark	4 683	137	16 034	10 973	5 061	2 530	
Universalis Park 2		- 84	20 582	23 229	-2 648	-1 324	5 326
Universalis Park 3		- 110	29 165	32 898	-3 733	-1 867	6 952
Universalis Park 3AB	3 248	869	6 556	6 469	87	43	226
Universalis Park 3C	1 724	462	1 185	942	243	121	156
Vilpro		- 15					
TOTAAL JOINT VENTURES	40 143	-70 148	253 761	215 457	38 303	16 759	42 735
DHR Clos du Château	32	- 8	1 576	1 476	100	33	138
Graspa Dev.		-1 292	24 551	26 173	-1 622	- 406	406
Nafilyan	94 657	3 185	83 446	81 593	1 853	10 000	
TOTAAL GEASSOCIEER- DE ONDER- NEMINGEN	94 689	1 885	109 573	109 242	331	9 628	544
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEER- DE ONDER- NEMINGEN	134 832	-68 263	363 334	324 699	38 635	26 387	43 279

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva		VOORRADEN	SCHULDEN
Voorraden	225 757	CBD International	21 780
Geldmiddelen en kasequivalenten	24 804	Pef Kons Investment	57 281
Vorderingen en andere activa	13 151	M1 M7	27 004
Langlopende financiële schulden	88 315	RAC(s)	66 428
Kortlopende financiële schulden	12 227	Universalis Park	27 562
Aandeelhoudersleningen	111 692	Immo Keyenveld / PA	24 120
Andere schulden	30 872	Autres	1 583
TOTAAL	263 712	Total	225 757
			100 541

OP 31 DECEMBER 2016	CIJFERS AAN 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKEN- BAAR AAN DE GROEP	AANDEEL- HOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Argent Office	-	181	-	-	-	-	-
Bella Vita	9 941	567	16 306	4 459	11 847	5 924	-
CBD International	-	- 388	21 692	23 667	-1 975	- 988	8 155
Château de Beggen	-	167	2 144	1 521	623	312	-
Fenster Entreprise	-	66	2 609	39	2 571	1 285	-
Foncière du Parc	-	- 2	346	3	344	172	-
Gateway	-	- 62	1 205	61	1 144	572	-
Ilot Ecluse	-	- 2	385	9	376	188	-
Immo Keyenveld 1	-	- 26	581	592	- 11	- 5	122
Immo Keyenveld 2	-	- 20	553	586	- 33	- 17	122
Immo PA 33 1	31 710	3 823	17 483	6 568	10 914	5 457	-
Immo PA 44 1	-	- 236	5 814	5 400	414	207	1 238
Immo PA 44 2	-	- 668	17 472	15 841	1 630	815	3 499
Pef Kons Invest.	-	- 912	156 029	125 287	30 742	10 246	11 368
Les Deux Princes Develop.	-	- 3	5 105	5 039	66	33	1 884
M1	-	- 212	47 076	48 284	-1 208	- 402	5 210
M7	-	- 55	4 248	4 149	99	33	649
RAC 2	2 200	- 110	-	-	-	-	-
RAC 3	4 874	719	9 092	1 773	7 319	2 928	670
RAC 4	-	- 493	26 930	8 866	18 064	7 226	3 429
RAC 5	12 267	4 395	12 305	0	12 305	4 922	-
Société Espace Léopold	-	- 41	-	-	-	-	-
Universalis Park 2	-	- 54	20 332	22 895	-2 563	-1 282	5 170
Universalis Park 3	-	- 70	28 790	32 413	-3 624	-1 812	6 743
Universalis Park 3AB	-	- 15	6 227	7 008	- 782	- 391	152
Universalis Park 3C	-	- 9	1 712	1 931	- 219	- 110	128
Vilpro	-	- 10	1 084	863	221	111	434
TOTAAL JOINT VENTURES	60 992	6 531	405 521	317 257	88 265	35 424	48 973
DHR Clos du Château	-	- 253	1 594	1 485	109	36	300
Graspa Developmer	-	- 612	23 377	23 667	- 290	- 72	3 195
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDER- NEMINGEN		- 865	24 971	25 152	- 181	- 36	3 495
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDER- NEMINGEN	60 992	5 666	430 492	342 409	88 084	35 387	52 468

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva		VOORRADEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Voorraden	379 219	CBD International	21 060
Geldmiddelen en kasequivalenten	18 180	Pef Kons Investment	154 451
Vorderingen en andere activa	33 093	M1 M7	49 932
Langlopende financiële schulden	85 956	RAC(s)	26 330
Kortlopende financiële schulden	94 719	Universalis Park	57 025
Aandeelhoudersleningen	137 131	Immo Keyenveld / PA	39 013
Andere schulden	24 603	Overige	31 408
TOTAAL	430 492	TOTAAL	379 219
			180 675

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.

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	176 866	314 308
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	100 541	180 675

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

15) UITGESTELDE BELASTINGEN

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

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

	UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN		UITGESTELDE BELASTINGSSCHULDEN	
	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2017	31-12-2016
Fiscale verliezen		700	-	-
Vorraden	3 487	4 988	6 361	2 544
Financiële schulden	112	785		
Afgeleide financiële instrumenten	568	568	32	32
Overige activa en passiva	-	-	114	227
Compensatie van belastingvorderingen en schulden	-		-	
TOTAAL	4 168	7 041	6 507	2 803
WAARDE OP 1 JANUARI	7 041		2 803	
Activa en passiva uit de omgekeerde fusie				
Overdrachten	-			
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	-2 875		3 704	
WAARDE OP 31 DECEMBER	4 166		6 507	

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	
Te vervallen eind 2018	1 132
Te vervallen eind 2019	9 149
Te vervallen eind 2020	794
Te vervallen eind 2021	687
Te vervallen eind 2022	
Niet beperkt in de tijd	40 623

16) VOORRADEN

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

De uitsplitsing per sector is de volgende:

	31-12-2017	31-12-2016
Kantoren	153 239	120 842
Residentieel	275 676	225 381
Verkaveling	89 599	96 892
TOTAAL VOORRADEN	518 514	443 115

De voorraad wordt als volgt verdeeld per land:

	31-12-2017	31-12-2016
België	333 020	154 038
Groothertogdom Luxemburg	95 850	21 376
Polen	89 644	-
TOTAAL VOORRADEN	518 514	175 414

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
VOORRADEN OP 1 JANUARI	443 115	175 414
Voorraden uit de omgekeerde fusie		294 789
Aanpassing aan de reële waarde conform IFRS 3 (bedrijfscombinaties)		3 633
Wijziging in de consolidatiekring		-17 201
Kapitalisatie van ontvangen en nog te innen huurgelden		-18 424
Aankopen van het boekjaar	56 926	108 039
Ontwikkelingen	115 538	114 183
Overdrachten van het boekjaar	-106 713	-219 902
Geboekte waardeverminderingen		2 589
Kosten van leningen	9 648	- 5
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	75 400	267 701
VOORRADEN OP 31 DECEMBER 2016	518 514	443 115

Wijzigingen van het boekjaar per	Aankopen	Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Netto
Kantoren	246	38 071	-7 395	1 644	32 566
Residentieel	56 680	70 014	-86 412	7 833	48 115
Verkaveling		7 452	-12 906	171	-5 283
Total	56 926	115 538	-106 713	9 648	75 399

Wijzigingen van het boekjaar per geografische zone	Aankopen	Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Netto
België	10 728	63 362	-87 053	6 018	-6 945
Groothertogdom L	46 198	22 465	-19 660	2 767	51 770
Polen		29 711		863	30 574
Total	56 926	115 538	-106 713	9 648	75 399

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:

de 12 maanden	98 823
langer dan 12 maanden	419 690

De verdeling van de voorraad per type

Zonder vergunning	208 103
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling	24 779
In ontwikkeling	285 631

17) HANDELSVORDERINGEN

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende sectoren:

	31-12-2017	31-12-2016
Kantoren	839	1 163
Residentieel	10 078	5 642
Verkaveling	777	5 307
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	11 694	12 112

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:

Vervallen < 3 maanden	6 650	6 088
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	231	401
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	406	386
Vervallen > 1 jaar	1 962	2 672

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen. Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico. De klanten worden regelmatig opgevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken. Op 31 december 2017 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
TOESTAND OP 1 JANUARI	301	22
Toevoegingen	-26	65
Fusie IMMOBEL/ALLFIN GROUP		214
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-26	301
TOESTAND OP 31 DECEMBER	275	323

18) OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2017	31-12-2016
Overige vorderingen	28 217	29 053
Waarvan : zekerheden en borgstellingen	6 974	3 600
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen btw	7 445	5 307
Schuldvorderingen uit verkoop (escrow account)	1 094	-
te ontvangen subsidies en schadevergoedingen	358	1 066
toekomstige huurinkomsten uit projecten in ontwikkeling	11 033	16 311
overige	1 313	2 769
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	7 846	3 418
Waarvan op projecten in ontwikkeling	7 474	3 082
overige	372	336
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	36 063	32 471

En hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31/12/2017	31/12/2016
Kantoren	14 587	3 052
Residentieel	20 391	26 712
Verkaveling	1 085	2 707
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	36 063	32 471

19) 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 -235 504 duizend op 31 december 2017 tegenover EUR -201 472 duizend op 31 december 2016.

	31/12/2017	31/12/2016
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	147 926	120 638
Langlopende financiële schulden (-)	330 090	281 578
Kortlopende financiële schulden (-)	68 816	40 532
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-250 980	-201 472

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) is 82,67 % op 31 december 2017.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 147 926 duizend tegenover EUR 120 638 duizend op einde 2016. Dit is een stijging van EUR 27 288 duizend. De geldmiddelen zijn:

	31-12-2017	31-12-2016
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden	60 000	
Beschikbare geldmiddelen	87 926	120 638
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	147 926	120 638

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerd kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met EUR 71 320 duizend, van EUR 322 110 duizend op 31 december 2016 naar EUR 393 430 duizend op 31 december 2017. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2017	31/12/2016
Niet-achtergestelde obligatieleningen		
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR		59 666
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde		2 310
- vervalddag 27-06-2019, rentevoet 6,75 % - nominale waarde van 35,65 MEUR	35 518	35 425
- vervalddag 31-05-2022, rentevoet 3,0% - nominale waarde van 100 MEUR	99 647	
Bankleningen	194 925	184 177
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	330 090	281 578
Niet-achtergestelde obligatieleningen		
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR	59 936	
- vervalddag 28-03-2018, rentevoet 5,5 % - nominale waarde van 60 MEUR - aanpassing reële waarde	330	
Bankleningen	3 074	36 581
Niet-ervallen rente	5 476	3 951
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	68 816	40 532
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	398 906	322 110
Financiële schulden met vaste rentevoet	195 431	97 401
Financiële schulden met variabele rentevoet	197 999	220 758
Niet-ervallen rente	5 476	3 951
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	197 999	220 758
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	385 919	402 374

De financiële schulden evolueren als volgt:

	31/12/2017	31/12/2016
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	322 110	178 751
Aangegane schulden	168 833	107 009
Terugbetaalde schulden	-95 944	-133 627
Schulden uit de omgekeerde fusie		165 717
Aanpassing aan reële waarde conform IFRS 3 bedrijfscombinaties		5 834
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat	-1 980	-3 524
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties		-2 340
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	5 476	3 951
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	411	339
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	76 796	143 359
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	398 906	322 110

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 + handelsmarge.

IMMOBEL beschikt op 31 december 2017 over 1 kredietlijn van EUR 10 miljoen, waarvan niks werd gebruikt op 31 december 2017. Deze lijn komt te vervallen op eind juni 2020. Op 31 december 2016 beschikte IMMOBEL over 2 kredietlijnen, een lijn van EUR 30 miljoen en een lijn van EUR 60 miljoen. Deze twee lijnen zijn vervallen op juni 2017.

Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2017 over EUR 385 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan er EUR 198 miljoen gebruikt is op 31 december 2017. Op 31 december 2016 had IMMOBEL EUR 234 miljoen bevestigde kredietlijnen, waarvan er EUR 195 miljoen werd gebruikt.

Deze kredietlijnen zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2017 bedraagt de boekwaarde, van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 386 miljoen ten opzichte van EUR 402 miljoen op 31 december 2016.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN	2018	2019	2020	2021	2022	2024	Total
Obligatieleningen	60 000	35 650	-	-	100 000	-	195 650 *
Kredietlijnen project financiering	80 319	87 682	45 803	-	8 600	11 150	233 554
Te betalen intresten	12 425	9 048	3 843	3 257	3 257	145	31 975
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	152 744	132 380	49 646	3 257	111 857	11 295	461 179

* Het bedrag opgenomen in de balans, EUR 97 401 duizend, houdt eveneens rekening met de kosten ten bedrage van EUR 559 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2018 en 2019.

RENTERISICO

Op basis van de toestand op 31 december 2017, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van EUR 1 980 duizend tot gevolg voor de lasten op schulden met een variabele interestvoet. In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financiering", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico in te dekken.

Op 31 december 2017 zijn de volgende afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken:

Periode	Opties	Uitoefenprijs	Notionele bedragen
09/2015 - 09/2018	IRS	0,10%	26 000
09/2014 - 12/2019	IRS	0,86%	47 074
		TOTAAL	73 074

Op basis van de toestand op 31 december 2017, heeft elke schommeling van 1 % van de rentevoet een jaarlijkse toe- of afname van EUR 917 duizend tot gevolg op de marktwaarde van de afgeleide financiële instrumenten.

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingmodellen en rentefutures. De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkingsinstrumenten worden geboekt.

Op 31 december 2017 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindexing.

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.

	Niveau van de reële waarde	Opgenomen in de balans volgens IAS 39		
		boekwaarde per 31-12-2017	Geamortiseerd kostprijs	Reële waarde via winst en verlies
		Reële waarde per 31-12-2017		
ACTIVA				
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	147 926	147 926	147 926
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	1 259	1 259	1 259
Overige vaste activa	Niveau 2	5 623	5 623	5 623
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Niveau 2	43 279	43 279	43 279
Handelsvorderingen	Niveau 2	11 694	11 694	11 694
Overige vorderingen	Niveau 2	36 063	36 063	36 063
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	768	768	768
TOTAAL		246 612	246 612	246 612
VERPLICHTINGEN				
Rentedragende schulden	Niveaux 1 et 2	393 100	393 100	393 430
Handelsschulden	Niveau 2	41 493	41 493	41 493
Overige verplichtingen	Niveau 2	45 428	45 428	45 428
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	1 568		1 568
TOTAAL		481 589	480 021	481 919

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 2017 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

VALUTARISICO

De Groep heeft geen politiek ter indekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De EUR werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

20) EIGEN VERMOGEN

Het eigen vermogen bedraagt EUR 303 578 duizend ten opzichte van EUR 314 949 duizend op 31 december 2016. Dit is een daling van EUR 11 371 duizend. De verklaring van deze wijziging is opgenomen in het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen.

De Raad van Bestuur van 13 maart 2018 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 2,20 EUR per aandeel (zonder eigen aandelen). Deze uitkering zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de financiële staten per 31 december 2017.

Aantal aandelen op 31 december 2017	9.997.356
Volstort aantal aandelen	9.997.356
Eigen aandelen op 31 december 2017	1.225.603
Nominale waarde per aandeel	9,74
Aantal aandelen op 1 januari 2017	9.997.356
Aantal eigen aandelen op 1 januari 2017	-1.225.603
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité	4.795
Aantal gewone aandelen per 31 december 2017	8.776.548

De Buitengewone Algemene Vergadering heeft op 17 november 2016 een performance share plan "Performance Share Plan 2017-2019" goedgekeurd, in het voordeel van de Executive Chairman en de Chief Executive Officer voor de jaren 2017, 2018 en 2018. Dit plan werd op 24 mei 2017 uitgebreid voor de leden van het Uitvoerend Comité. Dit plan zal jaarlijks onder bepaalde voorwaarden aandelen aanbieden. De Performance Shares zullen definitief verworven worden na afloop van een periode van drie volledige kalenderjaren, onder voorwaarde van het bereiken van de vooropgestelde prestatiedoelen. In 2017 zijn 4 979 aandelen toegekend onder voorwaarde van het behalen van de prestatiedoelen aan 100 %.

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.

21) PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31/12/2017
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	
Huidige waarde van de verplichtingen	1 870
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 198
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	672
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	
Kost van verleende diensten	- 73
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	- 15
Interestopbrengsten op de activa van het plan	15
Administratieve kosten	- 4
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 77
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:	
- wijzigingen van financiële hypothesen	106
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) ¹	
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	- 666
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	- 560
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	- 637

HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	2 899
Kost van verleende diensten	73
Rentelasten	15
Bijdragen van de werknemers	16
Actuariële (winsten) / verliezen	452
Betaalde voordelen	-1 585
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	1 870

REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI	2 797
Interestopbrengsten	15
Bijdragen van de werkgever	67
Bijdragen van de werknemers	16
Betaalde voordelen	-1 585
Rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten)	- 108
Administratieve kosten	- 4
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	1 198

BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2018	68
--	-----------

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN	
Actualisatiepercentage	1,10%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen	3,30%
Gemiddeld inflatiepercentage	1,80%
Gehanteerde overlevingstafel	MR/FR-3

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN	
Actualisatiepercentage	1,10%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen	3,30%
Gemiddeld inflatiepercentage	1,80%
Gehanteerde overlevingstafel	MR/FR-3

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2017			
Actualisatiepercentage	0,60%	1,10%	1,60%
Bedrag van de verplichtingen	1 977	1 870	1 771

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn voornamelijk belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt EUR - 560 duizend. Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat bedraagt EUR 691 duizend.

Belgisch pensioenplan met gewaarborgd rendement: 20 werknemers genieten van bijdrageplannen onderworpen aan de Belgische wet op de aanvullende pensioenen (minimum gewaarborgd rendement). De wet van 18 december 2015 heeft minimum gewaarborgde rentevoeten als volgt vastgesteld:

- voor betaalde bijdragen tot 31 december 2015, blijven de sedert 2014 toegepaste tarieven (hetzij 3,25 % en 3,75 % van de respectievelijk door de werkgever en de werknemer betaalde premies) van toepassing.
- voor betaalde bijdragen vanaf 1 januari 2016: gewaarborgde minimumrentevoet gebaseerd op de OLO-rente met een minimum van 1,75 % en een maximum van 3,75 %;

BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDRAGEN	77
---	-----------

22) VOORZIENINGEN

De voorzieningen evolueren als volgt:

			31-12-2017	31-12-2016
Voorzieningen betreffende de verkopen			1 354	1 776
Overige voorzieningen			1	4
TOTAAL VOORZIENINGEN			1 355	1 780
	Related to the sales	Other		
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	1 776	4	1 780	
Toevoegingen				
Gebruiken	- 422	- 3	- 425	
Terugname's				
Fusie IMMOBEL / ALLFIN GROUP				
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	- 422	- 3	- 425	
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 354	1	1 355	

De verdeling per sector is als volgt:

	31-12-2017	31-12-2016
Kantoren	1 041	1 466
Residentieel	219	219
Verkaveling	95	95
TOTAAL VOORZIENINGEN	1 355	1 780

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

23) HANDELSSCHULDEN

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per sector:

	31-12-2017	31-12-2016
Kantoren	17 412	13 637
Residentieel	20 001	16 276
Verkaveling	4 080	4 353
TOTAAL HANDELSSCHULDEN	41 493	34 266
Waarvan op korte termijn	41 493	33 763

24) OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31/12/2017	31/12/2016
Sociale schulden	450	749
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	2 784	5 804
Ontvangen voorschotten op verkopen	8 894	1 610
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	7 166	9 220
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	1 749	1 086
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten	1 498	4 711
Te betalen aanschaffingsprijs	13 320	
Overige	4 091	3 319
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	39 952	26 499

De overige kortlopende verplichtingen hebben betrekking op volgende sectoren:

25) BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN

	31/12/2017	31/12/2016
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	189 353	126 176
- andere activa	114	111
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	189 467	126 287
De waarborgen bestaan uit :		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd	27 409	31 409
- Waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw	139 995	71 513
- waarborgen "Beëindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)		21 317
- waarborgen "Overige" (betalingswaarborg, verhuring, ...)	22 063	2 048
TOTAAL	189 467	126 287
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	751 271	593 139
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	385 919	402 374
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA	385 919	402 374
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:		
- Langlopende financiële verplichtingen	194 925	184 177
- Kortlopende financiële verplichtingen	3 074	36 581
TOTAAL	197 999	220 758

26) WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31-12-2017	31-12-2016
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-65 751	13 371
Overige activa	-3 999	33 550
Overige verplichtingen	23 888	-20 815
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-45 862	26 106

27) INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31-12-2017	31-12-2016
A ³ Capital NV & A ³ Management BVBA	58,77%	58,77%
Capfi Delen Asset Management n.v.	4,12%	4,12%
IMMOBEL (treasury shares)	12,26%	12,30%
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

(01.01.2017-31.12.2017)	Uitvoerende Voorzitter	CEO	Uitvoerend Comité ¹
Basisbezoldiging	325 000	310 000	1 080 167 ²
Variabele bezoldiging STI	67 031	100 000	207 381
Variabele bezoldiging LTI	1 806 aandelen	1 722 aandelen	1 451 aandelen
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil	Nihil
Andere	25 000 ³	Nihil	2 758 ⁴

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met joint ventures of geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31/12/2017	31/12/2016
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep (zie note 14)	24 345	34 827
Overige vlottende activa	18 934	17 788
Overige kortlopende verplichtingen	7 166	9 220
Renteopbrengsten	1 092	1 184
Rentelasten	344	72

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 14.

28) GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Geen enkele belangrijke gebeurtenis, die de financiële staten zou kunnen wijzigen, heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2017 tot en met 13 maart 2018 (datum waarop de financiële staten goedgekeurd zijn door de Raad van Bestuur.

¹ Zie samenstelling van het Uitvoerend Comité per 31 december 2017 supra.

² Met inbegrip van de bedragen betaald aan de HH. Karim ZOUAOU en Nicolas BILLEN en/of hun respectieve vennootschappen, tot respectievelijk 12 juli 2017 en 30 september 2017.

³ Dit bedrag vertegenwoordigt een tegemoetkoming in de kosten van een wagen.

⁴ Dit bedrag vertegenwoordigt terugbetalingen van gsm-onkosten.

29) ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL

Vennootschappen die deeluitmaken van de Groep op 31 december 2017:

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAME	COMPANY NUMBER	HEAD OFFICE	INTEREST (%) (Economic interest)
ALLFIN NV	0475 729 174	Brussels	100,00
ARGENT RESIDENTIAL NV	0837 845 319	Brussels	100,00
BEYAERT NV	0837 807 014	Brussels	100,00
BOITEUX RESIDENTIAL NV	0837 797 314	Brussels	100,00
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	0478 120 522	Brussels	100,00
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100,00
CEDET Sp. z.o.o.	0000 30 58 51	Warsaw	100,00
CEDET DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 31 88 63	Warsaw	100,00
CENTRE ETOILE SARL	B 204 563	Luxemburg	100,00
CHAMBON NV	0837 807 509	Brussels	100,00
CLUSTER CHAMBON NV	0843 656 906	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	0454 107 082	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	0401 541 990	Brussels	100,00
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100,00
EMPEREUR FROISSART NV	0871 449 879	Brussels	100,00
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	0403 360 741	Brussels	100,00
ESPACE NIVELLES SA	0472 279 241	Brussels	100,00
FLEX PARK	CZ 262 09 691	Prague	100,00
FLINT CONSTRUCT NV	0506 899 135	Brussels	65,00
FLINT LAND NV	0506 823 614	Brussels	65,00
FONCIÈRE JENNIFER SA	0464 582 884	Brussels	100,00
FONCIÈRE MONTOYER SA	0826 862 642	Brussels	100,00
GARDEN POINT Sp. z.o.o.	0000 38 84 76	Warsaw	100,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK Sp. z.o.o.	0000 51 06 69	Warsaw	90,00
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS Sp. z.o.o.	000,48 02 78	Warsaw	90,00
GREEN DOG SA	0897 498 339	Brussels	100,00
HERMES BROWN II NV	0890 572 539	Brussels	100,00
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 51 06 64	Warsaw	90,00
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100,00
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100,00
IMMOBEL POLAND Sp. z.o.o.	0000 37 22 17	Warsaw	100,00
IMMOBILIËN VENNOOTSCHAP VAN VLAANDEREN NV	0403 342 826	Brussels	100,00
IMMO-PUYHOEK NV	0847 201 958	Brussels	100,00
INFINITY LIVING SA	-	Luxemburg	100,00
INFINITY WORKING & SHOPPING SA	-	Luxemburg	100,00
LAKE FRONT NV	0562 818 447	Brussels	100,00
LEBEAU SABLON SA	0551 947 123	Brussels	100,00
LES JARDINS DU NORD SA	0444 857 737	Brussels	96,20
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	0417 100 196	Brussels	100,00
MÖBIUS I SA	0662 473 277	Brussels	100,00
MÖBIUS II SA	0662 474 069	Brussels	100,00
MÖBIUS CONSTRUCT NV		Brussels	100,00
MONTAGNE RESIDENTIAL NV	0837 806 420	Brussels	100,00
MOULIN SA	B 179 263	Luxemburg	100,00

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAME	COMPANY NUMBER	HEAD OFFICE	INTEREST (%) (Economic interest)
OD 214 Sp. z.o.o.	0000 53 59 20	Warsaw	100,00
OKRAGLAK DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 26 74 81	Warsaw	100,00
PERCIPI NV	0478 273 940	Brussels	100,00
POLVERMILLENSARL	B 207 813	Luxemburg	100,00
QUOMAGO SA	0425 480 206	Brussels	100,00
RIGOLETTO NV	0536 987 545	Brussels	100,00
PRINCE ROYAL CONSTRUCT NV	0633 872 927	Brussels	100,00
t ZOUT CONSTRUCT NV	0656 754 831	Brussels	100,00
TORRES INVESTMENT Sp. z.o.o.	0000 34 75 83	Warsaw	100,00
TRACTIM SARL	B 98 174	Luxemburg	100,00
VAARTKOM NV	0656 758 393	Brussels	100,00
VAL D'OR CONSTRUCT NV	0656 752 257	Brussels	100,00
VELDIMMO SA	0430 622 986	Brussels	100,00
VESALIUS CONSTRUCT NV	0543 851 185	Brussels	100,00
ZIELNA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 52 76 58	Warsaw	100,00

JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAME	COMPANY NUMBER	HEAD OFFICE	INTEREST (%) (Economic interest)
BELLA VITA SA	0890 019 738	Brussels	50,00
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50,00
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxembourg	50,00
FANSTER ENTERPRISE Sp. z.o.o.	0000 39 60 31	Warsaw	50,00
FONCIÈRE DU PARC SA	0433 168 544	Brussels	50,00
GATEWAY SA	0501 968 664	Brussels	50,00
ILOT ECLUSE SA	0441 544 592	Gilly	50,00
IMMO KEYENVELD 1 NV	0845 714 096	Brussels	50,00
IMMO KEYENVELD 2 NV	0845 714 492	Brussels	50,00
IMMO PA 33 1 NV	0845 710 336	Brussels	50,00
IMMO PA 44 1 NV	0845 708 257	Brussels	50,00
IMMO PA 44 2 NV	0845 709 049	Brussels	50,00
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT NV	0849 400 294	Brussels	50,00
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
PEF KONS INVESTMENT SA	B 288 48	Luxembourg	33,33
RAC 3 NV	0819 588 830	Antwerp	40,00
RAC 4 NV	0819 593 481	Brussels	40,00
RAC5 NV	0665 775 535	Antwerp	40,00
UNIVERSALIS PARK 2 SA	0665 921 529	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3 SA	0665 921 133	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	0665 922 420	Brussels	50,00
UNIVERSALIS PARK 3C SA	0665 921 430	Brussels	50,00
VILPRO NV	0437 858 295	Brussels	50,00

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAME	COMPANY NUMBER	HEAD OFFICE	INTEREST (%) (Economic interest)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussels	33,33
GRASPA DEVELOPMENT Sp. z.o.o.	0000 37 38 66	Warsaw	25,00

Er zijn geen belangrijke beperkingen opgelegd aan de Groep in verband met de activa en verplichtingen van haar filialen, met uitzondering van de elementen opgenomen in toelichting 15.

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 2016 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 2016 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:

Alexander Hodac⁵
Gedelegeerd Bestuurder

Marnix Galle⁶
Voorzitter van de Raad van Bestuur

⁵ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba

⁶ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba

H. VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2017

(Geconsolideerde jaarrekening)

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de "vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 24 mei 2018, 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. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV uitgevoerd gedurende tenminste 20 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de groep, die de geconsolideerde staat van de financiële positie op 31 december 2017, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 800,2 miljoen EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van netto winst of verlies afsluit met een winst van het boekjaar van 10,9 miljoen EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep op 31 december 2017 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de *International Financial Reporting Standards* (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISAs). 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

De kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

Kernpunten van de controle**Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde****Project ontwikkelingskosten en opbrengsten, inclusief ontwikkelingskosten en opbrengsten opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen**

- De groep heeft 222 miljoen EUR aan projectopbrengsten en 177 miljoen EUR aan projectkosten erkend (inclusief de bedragen opgenomen in het aandeel van het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van respectievelijk 77 miljoen EUR en 70 miljoen EUR) voor het boekjaar 2017.
- De groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico- en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract- en opleveringskenmerken.
- De evaluatie van de omzet erkenning op de verkoop van projectontwikkelingen is een kernpunt van onze controle door de specifieke vereiste expertise en een aantal belangrijke inherente beoordelingen zoals:
 - het beoordelen van de contractuele afspraken en betalingsrisico's teneinde te bepalen wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper: op een welbepaald tijdstip (bij oplevering of afwerking) of naar rato van het stadium van voltooiing;
 - het bepalen van de totale kost tot afwerking, inclusief aanschaffingskosten van grond, bouwkosten, ontwikkelingskosten en activeerbare interesten;
 - het beoordelen de omzeterkenning naar rato van het stadium van voltooiing, de afwerkingsgraad van het project rekening houdend met de reeds opgelopen kosten en de ingeschatte kosten om tot oplevering van het project te komen evenals de verwachte marge van het project.
- We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten:
 - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit.
 - Het nazien van de belangrijkste projecten via gesprekken met en bevraging van de relevante projectmanager teneinde de belangrijkste beoordelingen en de erkende marge over de periode te kunnen beoordelen. Dit nazicht omvat voornamelijk het stadium van voltooiing en commercialisatie en werd uitgevoerd door vergelijking van de geüpdatete haalbaarheidsstudies en vergelijking met de cijfers van vorig jaar. Belangrijke bewegingen werden onderzocht.
 - Het substantief testen, steekproefsgewijs op basis van kwalitatieve en kwantitatieve informatie zoals verkoopswaarde, mogelijke betalingsrisico's en de complexiteit van de contracten van een aantal projecten. Voor de geselecteerde projecten hebben we:
 - een steekproef van de geboekte omzet gereconcilieerd met de desbetreffende verkoopsdocumenten en de ontvangen betalingen;
 - de analyse gemaakt of de beoordeling van de groep voor wat betreft de interpretatie van wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper op basis van de afgesloten contracten in lijn is met de desbetreffende boekhoudnormen;
 - de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge over het project.

Referentie naar de toelichtingen

De erkende omzet op de ontwikkelingsprojecten is toegelicht in toelichting F.2 van de geconsolideerde financiële staten. Kosten met betrekking tot projecten worden toegelicht in toelichting F.4.

Toelichting E.15 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van omzet uit projectontwikkeling

Realiseerbaarheid van projecten in ontwikkeling – boekwaarde van de voorraden – inclusief deze opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

- De groep activeert kosten van projectontwikkeling als voorraad over de levensduur van de projecten. Deze voorraden bedragen 607 miljoen EUR per 31 december 2017 (inclusief een bedrag van 88 mio EUR opgenomen in de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen).
 - Kosten van projectontwikkeling omvatten kosten van aankoop, kosten van ontwikkeling, kosten van financiering en alle andere kosten rechtstreeks toewijsbaar aan de desbetreffende projectontwikkeling. Eveneens worden algemene kosten welke direct toewijsbaar zijn aan de projectontwikkeling opgenomen in de voorraadwaarde.
 - Voorraden worden, per project, gewaardeerd aan aanschaffingskost tenzij de opbrengstwaarde lager zou zijn.
 - De realiseerbaarheid van deze voorraden is een belangrijke beoordeling gezien de beoordeling gebaseerd is op assumpties afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig zijn aan wijzigingen. Deze assumpties omvatten onder andere toekomstige verkoopprijzen, ingeschatte kosten om het project af te werken, verkoopskosten, de aard en de kwaliteit van het desbetreffende project, de ligging van het vastgoedproject en de algemene economische groeifactoren. Wijzigingen in deze inschattingen kunnen een belangrijk impact hebben op de verkoopswaarde van de respectievelijk activa aangehouden als voorraad en dus mogelijk aanleiding geven tot een afwaardering
 - Dit is een kernpunt van de controle gezien de belangrijkheid van de voorraad in de geconsolideerde staat van de financiële positie en de belangrijke beoordelingen gebruikt bij het bepalen van de verwachte opbrengstwaarde en het erkennen van de kosten voor projecten in ontwikkeling in de resultatenrekening over de respectieve rapportingsperiodes.
- We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten:
 - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van de projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit.
 - Op basis van een steekproef van de projecten in ontwikkeling hebben we de risicoanalyse met betrekking tot de capaciteit van de groep om deze projecten met een positieve marge te verkopen nagezien. Onze selectie van projecten is gebaseerd op kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken zoals voorraadwaarde, vergunningsrisico's en economische omgeving. We hebben ook projecten geselecteerd die ofwel reeds onderhevig waren aan een waardevermindering of waarbij de gerealiseerde verkopen niet in lijn waren met de eerder gemaakte projecties. Voor deze steekproef hebben we:
 - gesprekken gevoerd met het management teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt en de verwachte financiële resultaten. We hebben ook geëvalueerd op welke basis en assumpties het management de verwachte opbrengstwaarde bepaalt;
 - de projecthaalbaarheidsstudies gecontroleerd, de gebruikte hypothesen om de verwachte opbrengsten en kosten in te schatten nagezien en vergeleken met marktgegevens of gelijkaardige transacties;

- voor een aantal geactiveerde kosten over het boekjaar, op steekproefbasis, deze aangesloten met de facturen en nagezien of deze aan het correcte project werden toegewezen;
- de berekening in verband met de erkende opbrengsten en de daaraan gerelateerde kosten nagezien conform de toepasbare boekhoudnormen;
- nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project gewaardeerd is aan aanschaffingskost tenzij de ingeschatte opbrengstwaarde lager zou zijn.
- Een controle van de interesten die worden toegewezen aan de activiteit van projectontwikkeling en de activering van deze interesten aan de verschillende individuele projecten.

Referentie naar de toelichtingen

De kosten van projecten in ontwikkeling zijn toelicht in toelichting F.14 (voor de projecten aangehouden door entiteiten opgenomen onder de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen) en in toelichting F.16 (Voorraden) van de geconsolideerde financiële staten.

Toelichting E.11 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van voorraden

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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, alsook voor 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 ander 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 ISAs 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.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISAs, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. Wij voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen dat de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de groep om zijn 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 op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de groep zijn 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.

*

* * *

Verslag betreffende de overige door wet-, regelgeving en normen gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (Herzien in 2018) bij de internationale controlestandaarden (ISAs), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening na te gaan, 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 overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor boekjaar afgesloten op 31 december 2017 en is opgesteld overeenkomstig het artikel 119 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie (pagina 1 tot en met 25) opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- "Onze identiteit, onze strategie & een 360° aanpak"
- "Chairman's corner"
- "CEO's corner"
- "Onze kerncijfers in 2017"
- "Informatie aan onze aandeelhouders"
- "Onze hoogtepunten van 2017"
- "Onze activiteiten"
- "Beleid met oog voor mecenaat"

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden. Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarrapport.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

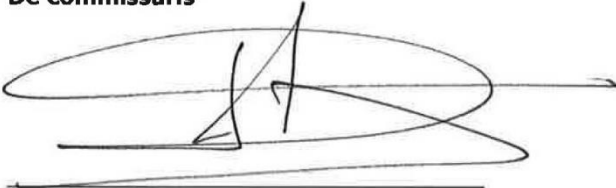
- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Gent, 19 april 2018

De commissaris



DELOITTE Bedrijfsrevisoren
BV o.v.v.e. CVBA
Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

ALGEMENE INLICHTINGEN

BENAMING IMMOBEL

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

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

RECHTSVORM VAN DE VENNOOTSCHAP

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

DUUR

Onbeperkt

OVERSCHRIJDING VAN DE STATUTAIRE DREMPELS

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

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

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

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

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

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

WEBSITE

www.immobelgroup.com

FINANCIËLE AGENDA

Bekendmaking van de jaarresultaten 2017: 13 maart 2018

Gewone Algemene Vergadering 2018: 24 mei 2018

Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2017: 30 augustus 2018

Bekendmaking van de jaarresultaten 2018: 29 maart 2019

Gewone Algemene Vergadering 2019: 23 mei 2019

FINANCIËLE DIENSTEN

BNP Paribas Fortis

KBC Bank

ING Belgique

Banque Degroof

INVESTOR RELATIONS

Valéry Autin

Tel. : +32 (0)2 422 53 61

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Olivia Vastapane

Tel. : +32 (0)2 422 53 30

DRUK

Snel

GRAFISCHE VORMGEVING & PRODUCTIE

CHRIS - Communication Agency

BELANGRIJKSTE FOTO'S

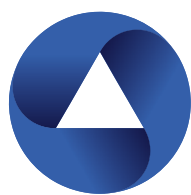
© J-M Byl (Portretten en projecten)

ALGEMENE INLICHTINGEN

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

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

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



IMMOBEL
since 1863