



# IMMOBEL GROUP

Jaarrekening  
2022



IMMOBEL

SINCE 1863

# GECONSOLIDEERDE REKENINGEN EN VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

<b>I. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING .....</b>	<b>3</b>
A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN NIET-GEREALISEERD RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN .....	3
B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR) .....	4
C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN .....	5
D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN .....	6
E. BOEKHOUDKUNDIGE BEGINSELEN EN METHODEN .....	7
1) Algemene informatie .....	7
2) Verklaring van overeenstemming met IFRS .....	7
3) Nieuwe of herziene standaarden of interpretaties .....	7
4) Consolidatieregels .....	8
5) Opstelling en presentatie van de jaarrekening .....	9
5.1. Vreemde valuta .....	9
5.2. Financieringskosten .....	10
5.3. Immateriële vaste activa .....	10
5.4. Goodwill .....	10
5.5. Materiële vaste activa .....	10
5.6. Vastgoedbeleggingen .....	11
5.7. Leaseovereenkomsten .....	11
5.8. Financiële instrumenten .....	12
5.9. Voorraden .....	15
5.10. Voorzieningen .....	15
5.11. Personeelsbeloningen .....	15
5.12. Subsidies in verband met activa of investeringssubsidies .....	16
5.13. Bedrijfsopbrengsten .....	16
5.14. Bijzondere waardevermindering van niet-financiële activa .....	17
5.15. Belastingen .....	18
5.16. Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop .....	18
5.17. Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen .....	18
5.18. Rapportering per segment .....	19
F. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IN DUIZENDEN EUR) .....	19

1)	<i>Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment</i> .....	19
2)	<i>Omzet</i> .....	24
3)	<i>Huurinkomsten</i> .....	25
4)	<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i> .....	25
5)	<i>Kostprijs van de omzet</i> .....	26
6)	<i>Administratiekosten</i> .....	26
7)	<i>Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belastingen</i> .....	27
8)	<i>Netto financiële kosten</i> .....	28
9)	<i>Belastingen</i> .....	28
10)	<i>Winst per aandeel</i> .....	29
11)	<i>Immateriële vaste activa</i> .....	29
12)	<i>Goodwill</i> .....	29
13)	<i>Materiële vaste activa</i> .....	30
14)	<i>Activa opgenomen als gebruiksrecht</i> .....	30
15)	<i>Vastgoedbeleggingen</i> .....	30
16)	<i>Investerings in joint ventures en geassocieerde deelnemingen</i> .....	32
17)	<i>Uitgestelde belastingvorderingen</i> .....	37
18)	<i>Vorraden</i> .....	38
19)	<i>Handelsvorderingen</i> .....	39
20)	<i>Contractactiva</i> .....	39
21)	<i>Vooruitbetalingen en overige vorderingen</i> .....	40
22)	<i>Informatie over de netto financiële schuld</i> .....	40
23)	<i>Eigen vermogen</i> .....	44
24)	<i>Pensioenen en soortgelijke verplichtingen</i> .....	45
25)	<i>Voorzieningen</i> .....	46
26)	<i>Handelsschulden</i> .....	46
27)	<i>Contract verplichtingen</i> .....	46
28)	<i>Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden</i> .....	47
29)	<i>Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen</i> .....	47
30)	<i>Wijziging in werkkapitaal</i> .....	48
31)	<i>Verbintenissen</i> .....	48
32)	<i>Informatie over verbonden partijen</i> .....	48
33)	<i>Gebeurtenissen na de verslagdatum</i> .....	49
34)	<i>Vennootschappen die eigendom zijn van de Immobel-groep</i> .....	50
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN .....	56
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS .....	57

## **II. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING..... 64**

A.	OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR).....	64
B.	OVERZICHT VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN DUIZENDEN EUR) .....	65
C.	RESULTATENVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR) .....	65
D.	SAMENVATTING VAN DE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING .....	66

# I. Geconsolideerde jaarrekening

## A. Geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>243.875</b>	<b>392.815</b>
Omzet	2	227.228	379.509
Huurinkomsten	3	9.078	9.368
Overige bedrijfsopbrengsten	4	7.569	3.938
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-293.573</b>	<b>-338.312</b>
Kostprijs van de omzet	5	-208.866	-311.066
Kosten voor commercialisatie		-204	-439
Administratiekosten	6	-84.503	-26.807
Administratiekosten - Overige kosten	6	-40.714	-26.807
Administratiekosten - Bijzondere waardevermindering van Goodwill	6	-43.789	
<b>BEDRIJFSWINST</b>		<b>-49.698</b>	<b>54.502</b>
<b>VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>			<b>25</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			25
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>67.181</b>	<b>44.531</b>
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	7	67.181	44.531
<b>BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING</b>		<b>17.483</b>	<b>99.058</b>
Renteopbrengsten		4.398	4.983
Rentelasten		-4.272	-6.605
Overige financiële opbrengsten		103	81
Overige financiële kosten		-4.584	-3.552
<b>NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>	8	<b>-4.355</b>	<b>-5.094</b>
<b>WINSTEN VOOR BELASTINGEN</b>		<b>13.128</b>	<b>93.964</b>
Belastingen	9	-2.755	-1.619
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>10.373</b>	<b>92.345</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		-350	195
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>10.723</b>	<b>92.150</b>
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>10.373</b>	<b>92.345</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>5.524</b>	<b>-820</b>
Omrekeningsverschillen		1.779	-904
Cash flow hedging		3.745	84
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>111</b>	<b>57</b>
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	24	111	57
<b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>5.635</b>	<b>-763</b>
<b>GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>16.008</b>	<b>91.582</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		544	112
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>15.464</b>	<b>91.470</b>
<b>WINST PER AANDEEL (€) (BASIS /VERWATERD)</b>	10	<b>1,08</b>	<b>9,25</b>

## B. Geconsolideerd overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>362.294</b>	<b>506.259</b>
Immateriële vaste activa	11	1.357	246
Goodwill	12		43.789
Materiële vaste activa	13	4.122	2.793
Activa opgenomen als gebruiksrecht	14	9.937	3.772
Vastgoedbeleggingen	15	67.686	173.999
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	144.891	156.532
Overige investeringen			1.015
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	111.527	101.670
Uitgestelde belastingvorderingen	17	21.733	21.292
Garanties en deposito's		1.041	1.151
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>1.385.733</b>	<b>1.178.890</b>
Voorraden	18	985.726	698.623
Handelsvorderingen	19	17.591	38.116
Contractactiva	20	42.148	117.953
Fiscale vorderingen		988	1.369
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	21	56.217	36.240
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	3.450	13.163
Overige financiële vlottende activa		3.687	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	22	275.926	273.377
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1.748.027</b>	<b>1.685.149</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2022	31/12/2021
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	23	<b>573.140</b>	<b>582.919</b>
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP		556.552	571.567
Kapitaal		97.257	97.257
Ingehouden winsten		456.249	472.629
Reserves		3.046	1.681
MINDERHEIDSBELANGEN		16.588	11.352
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>744.480</b>	<b>535.104</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	24	567	996
Uitgestelde belastingschulden	17	21.136	26.352
Financiële schulden	22	722.777	507.596
Afgeleide financiële instrumenten	22		160
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>430.408</b>	<b>567.126</b>
Voorzieningen	25	3.829	2.328
Financiële schulden	22	179.723	359.094
Handelsschulden	26	98.384	83.546
Contract verplichtingen	27	51.485	21.969
Fiscale schulden		13.057	13.770
Sociale schulden, btw en andere belastingschulden		20.021	16.430
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen		34.339	31.165
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	29.570	38.824
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1.748.027</b>	<b>1.685.149</b>

## C. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	NOTES	31/12/2022	31/12/2021 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		243.875	392.815
Bedrijfskosten		-293.573	-338.312
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	50.078	4.584
Wijziging van voorzieningen		1.082	214
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>1.462</b>	<b>59.301</b>
Schommeling van het bedrijfskapitaal	30	-73.183	-60.379
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN</b>		<b>-71.721</b>	<b>-1.078</b>
Betaalde belastingen	9	-8.327	-6.251
<b>NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-80.048</b>	<b>-7.329</b>
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-4.762	-8.845
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		54	4.207
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	83.680	86.557
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	-40.233	-45.612
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	16	43.587	8.034
Ontvangen rente	8	4.398	4.983
<b>NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>86.724</b>	<b>49.324</b>
Opbrengsten uit leningen	22	405.473	258.113
Terugbetaling leningen	22	-369.663	-143.372
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap		4.365	
Betaalde rente	8	-19.728	-15.456
Overige financieringskasstromen		1.513	-3.471
Opbrengsten uit verkoop van eigen aandelen		117	16.417
Betaalde bruto dividenden		-30.409	-28.907
<b>NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-8.332</b>	<b>83.324</b>
<b>TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>-1.656</b>	<b>125.319</b>
<b>VERANDERING VAN TOEPASSINGSGBIED OF CONSOLIDATIEMETHODE</b>		<b>4.205</b>	
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>		<b>273.377</b>	<b>148.059</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>275.926</b>	<b>273.377</b>

(\*) Ontvangen rente werd overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'Kasstromen uit investeringsactiviteiten'. Betaalde rente en andere financieringskasstromen werden overgeboekt van de rubriek 'kasstromen uit operationele activiteiten' naar de rubriek 'kasstromen uit investeringsactiviteiten'.

## D. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR) voor de jaren die zijn afgesloten

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2022</b>										
Situatie op 01-01-2022	97,256	349,109	124,869	-1,204	1,326	434	-223	571,567	11,352	582,919
Resultaat van de periode		10,723						10,723	-350	10,373
Andere elementen van het globaal resultaat		-123			1,378	111	3,375	4,741	894	5,635
<b>Globaal resultaat van het boekjaar</b>		10,600			1,378	111	3,375	15,464	544	16,008
Transacties op eigen aandelen		-73		68				-5		-5
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigden		-30,409						-30,409		-30,409
Overname / afstoting van minderheidsbelangen zonder controlewijziging		-307						-307	310	3
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap									4,365	4,365
Overige wijzigingen		243		-1				242	17	259
<b>Transacties met eigenaren van de vennootschap</b>		-30,546		67				-30,479	4,692	-25,787
Schommelingen van het boekjaar		-19,946		67	1,378	111	3,375	-15,015	5,236	-9,779
Situatie op 31-12-2022	97,256	329,163	124,869	-1,137	2,704	545	3,152	556,552	16,588	573,140

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS-VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIELE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2021</b>										
Situatie op 01-01-2021	97,256	280,997	124,869	-13,164	2,147	377	-560	491,922	2,568	494,490
Resultaat van de periode		92,150						92,150	195	92,345
Andere elementen van het globaal resultaat					-821	57	84	-680	-83	-763
<b>Globaal resultaat van het boekjaar</b>		92,150			-821	57	84	91,470	112	91,582
Transacties op eigen aandelen		4,545		11,871				16,416		16,416
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigden		-27,942						-27,942	-2,156	-30,098
Cash flow hedging							253	253		253
Wijzigingen in de consolidatiekring		-167						-167	10,828	10,661
Overige wijzigingen		-474		89				-385		-385
<b>Transacties met eigenaren van de vennootschap</b>		-24,038		11,960			253	-11,825	8,672	-3,153
Schommelingen van het boekjaar		68,112		11,960	-821	57	337	79,645	8,784	88,429
Situatie op 31-12-2021	97,256	349,109	124,869	-1,204	1,326	434	-223	571,567	11,352	582,919

Het bestuursorgaan heeft op 9 maart 2023 een brutodividend van 3.05 EUR per aandeel (exclusief eigen aandelen) voorgesteld. Dit zal tijdens de algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd. De resultaatbestemming is niet opgenomen in de jaarrekening per 31 december 2022.

Het maatschappelijk kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, inclusief 25.434 eigen aandelen.

Op 31 december 2022 werden 1.531 eigen aandelen verkocht tijdens het lopende jaar, wat leidde tot een daling van de reserve voor eigen aandelen met 68 duizend EUR.

Overeenkomstig IAS 32 worden deze ingekochte eigen aandelen in mindering gebracht op het eigen vermogen. Deze ingekochte eigen aandelen hebben geen stem- of dividendrechten.

Op 31 december 2022 werden de eigen aandelen, die het resultaat waren van de fusie met ALLFIN, nog steeds gewaardeerd tegen de aandelenkoers van 29 juni 2016, de datum van de fusie.

De acquisitiereserve ontstond door de fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL op 29 juni 2016 en bleef sindsdien ongewijzigd.

Overeenkomstig de resultaatbestemming van Immobel voor 2021 werd 30.409 duizend EUR uitgekeerd als dividend.

De omrekeningsverschillen houden verband met Poolse entiteiten waarvoor de functionele valuta PLN is en met Britse entiteiten waarvoor de functionele valuta GBP is.

## E. Boekhoudkundige beginselen en methoden

### 1) Algemene informatie

Immobel ('de Vennootschap') is een in België opgerichte vennootschap waarvan de aandelen openbaar worden verhandeld (Euronext - IMMO). De jaarrekening van de Groep omvat de Vennootschap, haar dochterondernemingen en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke regelingen (hierna 'de Groep'). De Groep is actief in de vastgoedontwikkeling en heeft activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

### 2) Verklaring van overeenstemming met IFRS

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft die geconsolideerde jaarrekening op 9 maart 2023 goedgekeurd voor publicatie.

### 3) Nieuwe of herziene standaarden of interpretaties

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep zoals die in dit jaarverslag is opgenomen, houdt rekening met de nieuwe standaarden die vanaf 1 januari 2022 van toepassing zijn. De volgende standaarden en wijzigingen werden in 2022 voor het eerst toegepast op de jaarrekening van de Groep. Deze standaarden waren of niet van toepassing of hadden geen materieel effect op de jaarrekening van de Groep.

#### **STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING VOOR DE JAARPERIODE BEGINNEND OP 1 JANUARI 2022**

De volgende nieuwe standaarden of wijzigingen in de IFRS zijn van kracht vanaf 1 januari 2022, maar zijn ofwel niet materieel of hebben geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep voor 2022.

- Jaarlijkse verbeteringen van IFRS-standaarden cyclus 2018-2020 – Wijziging in IFRS 1 Eerste toepassing van International Financial Reporting Standards, IFRS 9 Financiële instrumenten, IAS 41 Landbouw
- Verwijzing naar het conceptueel raamwerk – Wijzigingen in IFRS3 Bedrijfscombinaties
- Materiële vaste activa – Opbrengsten voor voorgenomen gebruik: Wijzigingen in IAS 16 Materiële vaste activa
- Verlieslatende contracten – Kosten van de uitvoering van een contract: Wijzigingen in IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa

#### **STANDAARDEN EN INTERPRETATIES UITGEBRACHT MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR DE JAARPERIODE BEGINNEND OP 1 JANUARI 2022**

De Groep heeft de volgende standaarden en interpretaties die op 31 december 2022 nog niet van toepassing zijn, niet vervroegd toegepast en is dat ook niet van plan:

- Wijzigingen in IAS 8 Definitie van boekhoudkundige schattingen (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Leaseverplichting in een "Sale and Leaseback" (met terugwerkende kracht van toepassing op jaarperioden die beginnen op of na 1 januari 2024, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet bekrachtigd in de EU)
- IAS 17 Verzekeringscontracten (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor jaren beginnend op of na 1 januari 2024, maar nog niet bekrachtigd in de EU)
- Initiatief tot openbaarmaking: Grondslagen voor financiële verslaggeving – Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Praktijkverklaring 2 Materialiteitsbeoordelingen maken (toepasbaar voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)
- Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen die voortvloeien uit een enkele transactie – Wijzigingen in IAS 12 Inkomstenbelasting (van toepassing voor het jaar beginnend op of na 1 januari 2023, bekrachtigd in de EU)



Er wordt momenteel nagegaan wat de potentiële impact van deze standaarden en interpretaties op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep is. De Groep verwacht geen belangrijke wijzigingen als gevolg van de toepassing van deze standaarden.

#### **4) Consolidatieregels**

De geconsolideerde jaarrekening omvat de jaarrekening van de Vennootschap en haar dochterondernemingen, alsmede de belangen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen die administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

Alle saldi, transacties, inkomsten en uitgaven binnen de groep worden geëlimineerd, behalve voor de vennootschappen die administratief worden verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode; voor die laatste worden de niet-gerealiseerde winsten en niet-gerealiseerde verliezen op transacties geëlimineerd naar rato van het belang van de investeerder in de deelneming en alleen voor zover er geen aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering.

##### **DOCHTERONDERNEMINGEN**

Dochterondernemingen zijn ondernemingen waarover de Groep zeggenschap heeft.

Er is sprake van zeggenschap wanneer de Groep:

- macht heeft over de deelneming;
- is blootgesteld aan of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming; en
- over de mogelijkheid beschikt om haar deze opbrengsten via haar macht te beïnvloeden.

De Groep beoordeelt opnieuw of zij al dan niet zeggenschap uitoefent over een deelneming indien feiten en omstandigheden aangeven dat er wijzigingen zijn in één of meer van de drie hiervoor genoemde elementen van zeggenschap.

De jaarrekeningen van dochterondernemingen zijn in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen vanaf de datum waarop de zeggenschap begint tot de datum waarop deze eindigt.

##### **MINDERHEIDSBELANG**

Minderheidsbelangen worden de eerste keer gewaardeerd tegen hun proportionele aandeel in de identificeerbare netto activa van de overgenomen partij op de overnamedatum.

Wijzigingen in het belang van de Groep in een dochteronderneming die niet tot verlies van zeggenschap leiden, worden administratief verwerkt als eigenvermogenstransacties.

##### **BELANGEN IN DEELNEMINGEN DIE ADMINISTRATIEF VERWERKT WORDEN VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE**

De belangen van de Groep in deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode omvatten belangen in joint ventures en in geassocieerde deelnemingen.

Een joint venture is een contractuele overeenkomst waarbij de Groep en een of meer partijen overeenkomen een economische activiteit te ondernemen onder gezamenlijke zeggenschap en waarbij de Groep rechten heeft op de netto activa van de overeenkomst, in plaats van rechten op haar activa en verplichtingen voor haar verplichtingen.

Geassocieerde deelnemingen zijn entiteiten waarop de Groep invloed van betekenis heeft door haar deelname aan hun financiële en operationele beleidsbeslissingen. Zij zijn geen dochterondernemingen of joint ventures van de Groep.

Er wordt verondersteld invloed van betekenis te zijn als de Groep, direct of indirect, 20% of meer maar minder dan 50% van de stemrechten.

Het belang van de Groep in een joint venture wordt administratief verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode vanaf de datum waarop de gezamenlijke zeggenschap begint tot de datum waarop deze eindigt.

Volgens de vermogensmutatiemethode wordt de investering in een gemeenschappelijke onderneming oorspronkelijk opgenomen tegen kostprijs. De boekwaarde van de investering wordt aangepast om wijzigingen op te nemen in het aandeel van de Groep in de nettoactiva van de joint venture sinds de overnamedatum. Goodwill met betrekking tot de joint venture is opgenomen in de boekwaarde van de investering en wordt niet afzonderlijk op waardevermindering getoetst.

Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen groter is dan haar belang in een deelneming verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, wordt de boekwaarde van dat belang verminderd tot nul en worden toekomstige verliezen niet

opgenomen, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of betalingen heeft verricht namens de deelneming. In dat geval wordt de negatieve investering in deelnemingen die administratief volgens de vermogensmutatiemethode worden verwerkt, in mindering gebracht op andere componenten van het belang van de investeerder in de deelneming verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode (leningen aan deelnemingen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode). Het belang in een deelneming die administratief verwerkt wordt volgens de vermogensmutatiemethode omvat, voor dit doel, de boekwaarde van de investering volgens de vermogensmutatiemethode en andere langetermijnbelangen die in wezen deel uitmaken van de netto-investering van de entiteit in de joint venture. Als de negatieve investering in deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode groter is dan het belang van de investeerder, wordt een verplichting opgenomen voor het nettobedrag. De Groep maakt deze afweging op projectbasis.

#### **VERSCHILLENDE VERSLAGDATA**

De jaarrekeningen van dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde deelnemingen met andere verslagdata dan 31 december (verslagdatum van de Vennootschap) worden aangepast om rekening te houden met het effect van belangrijke transacties en gebeurtenissen die plaatsvonden tussen de verslagdatum van de dochteronderneming, joint venture of geassocieerde deelneming en 31 december. Het verschil tussen 31 december en de verslagdatum van de dochteronderneming, joint venture of geassocieerde deelneming bedraagt nooit meer dan drie maanden.

#### **BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL**

Immobel verwerkt bedrijfscombinaties volgens de overnamemethode wanneer de verworven reeks activiteiten en activa voldoet aan de definitie van een bedrijf en de zeggenschap wordt overgedragen aan de Groep. Om te bepalen of een bepaalde reeks activiteiten en activa een bedrijf is, beoordeelt de Groep of de verworven reeks activa en activiteiten ten minste middelen een wezenlijk proces omvat en of de overgenomen reeks het vermogen heeft om producten te produceren.

Immobel heeft de mogelijkheid om een 'concentratietest' toe te passen die een vereenvoudigde beoordeling mogelijk maakt van de vraag of een verworven reeks activiteiten en activa geen onderneming is. Aan de optionele concentratietoets is voldaan indien vrijwel de gehele reële waarde van de verworven bruto-activa geconcentreerd is in één identificeerbaar actief of in een groep van vergelijkbare identificeerbare activa.

De bij de overname overgedragen vergoeding wordt, net als de identificeerbare verworven netto-activa, doorgaans gewaardeerd tegen reële waarde. Eventuele goodwill wordt jaarlijks getoetst op bijzondere waardevermindering. Elke winst op een voordelige koop wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Transactiekosten worden als uitgaven opgenomen wanneer zij worden gemaakt, behalve wanneer zij verband houden met de uitgifte van schuldbewijzen of aandelen.

De overgedragen vergoeding omvat geen bedragen in verband met de afwikkeling van reeds bestaande relaties. Dergelijke bedragen worden doorgaans opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

## **5) Opstelling en presentatie van de jaarrekening**

De geconsolideerde jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro.

Ze wordt opgesteld op basis van de historische kostprijs, behalve voor sommige financiële instrumenten, die tegen reële waarde worden gewaardeerd, zoals uiteengezet in de hierna volgende grondslagen voor financiële verslaggeving.

### **5.1. Vreemde valuta**

#### **OMREKENING VAN DE JAARREKENING VAN BUITENLANDSE ENTITEITEN**

De activa en verplichtingen van buitenlandse entiteiten, met inbegrip van goodwill en aanpassingen naar de reële waarde die voortvloeien uit de overname, worden omgerekend in euro tegen de wisselkoersen op de verslagdatum. De inkomsten en uitgaven van buitenlandse entiteiten worden in euro omgerekend tegen de wisselkoersen op de data van de transacties.

De hieruit voortvloeiende omrekeningsverschillen worden opgenomen in niet-gerealiseerd resultaat en gecumuleerd in het eigen vermogen onder 'omrekeningsverschillen', behalve voor zover het omrekeningsverschil wordt toegerekend aan minderheidsbelangen.

Wanneer een buitenlandse entiteit geheel of gedeeltelijk wordt afgestoten zodat de zeggenschap, invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap verloren gaat, wordt het cumulatieve bedrag in de reserve omrekeningsverschillen met betrekking tot die buitenlandse entiteit overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening als deel van de winst of het verlies bij de afstoting. Indien de Groep een deel van haar belang in een dochteronderneming afstoot, maar de zeggenschap behoudt, wordt het desbetreffende deel van het cumulatieve bedrag opnieuw toegerekend aan minderheidsbelangen.

Wanneer de Groep slechts een deel van een geassocieerde deelneming of joint venture afstoot en daarbij invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap behoudt, wordt het desbetreffende deel van het cumulatieve bedrag overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

### **TRANSACTIES IN VREEMDE VALUTA**

Transacties worden omgerekend in de respectieve functionele valuta van de vennootschappen van de Groep tegen de wisselkoers die geldt op de transactiedatum. Op de verslagdatum worden monetaire activa en verplichtingen omgerekend tegen de wisselkoersen op de balansdatum. Winsten of verliezen als gevolg van deze omzetting worden als financieel resultaat geboekt.

## **5.2. Financieringskosten**

Financieringskosten die rechtstreeks zijn toe te rekenen aan de verwerving, bouw of productie van een in aanmerking komend actief worden geactiveerd gedurende de periode die nodig is om het actief te voltooien en voor te bereiden op zijn beoogde gebruik of op verkoop. Andere financieringskosten ('borrowing costs') worden opgenomen als een last in de periode waarin ze zijn gemaakt en worden geboekt onder financieringskosten ('finance costs').

## **5.3. Immateriële vaste activa**

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen als het waarschijnlijk is dat de verwachte toekomstige economische voordelen die aan de activa kunnen worden toegerekend, naar de entiteit zullen vloeien en als de kosten van de activa op betrouwbare wijze kunnen worden gewaardeerd.

Immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met de geaccumuleerde afschrijvingen en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen.

Immateriële vaste activa worden lineair afgeschreven op basis van de beste schatting van hun levensduur van 3 tot 5 jaar. De afschrijvingsperiode en -methode worden op elke verslagdatum beoordeeld.

## **5.4. Goodwill**

Goodwill wordt de eerste keer opgenomen en gewaardeerd zoals hierboven uiteengezet.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar wordt ten minste jaarlijks op bijzondere waardevermindering getoetst.

Voor de toetsing op bijzondere waardevermindering wordt goodwill toegerekend aan elk van de kasstroomgenererende eenheden (of groepen van kasstroomgenererende eenheden) van de Groep die naar verwachting voordeel zullen halen uit de synergie van de bedrijfscombinatie. Kasstroomgenererende eenheden waaraan goodwill is toegerekend, worden jaarlijks op bijzondere waardevermindering getoetst; die toetsing gebeurt vaker wanneer er een aanwijzing bestaat dat de eenheid mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Indien de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid lager is dan de boekwaarde van de eenheid, wordt het bijzonder waardeverminderingverlies eerst toegerekend om de boekwaarde van eventueel aan de eenheid toegerekende goodwill te verminderen en vervolgens aan de andere activa van de eenheid naar rato van de boekwaarde van elk actief in de eenheid. Een bijzonder waardeverminderingverlies op goodwill wordt in een volgende periode niet teruggenomen.

Bij afstoting van een kasstroomgenererende eenheid wordt het toe te rekenen bedrag aan goodwill opgenomen in de bepaling van de winst of het verlies bij afstoting.

## **5.5. Materiële vaste activa**

Materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met geaccumuleerde waardeverminderingen en eventuele bijzondere waardeverminderingverliezen. Materiële vaste activa worden prorata temporis lineair afgeschreven over hun gebruiksduur. De gebruiksduur is als volgt vastgesteld:

- gebouwen: 20 tot 50 jaar,
- meubilair en uitrusting: 3 tot 10 jaar,
- installaties, complexen, machines en specifieke uitrusting: 5 tot 20 jaar.

Terreinen hebben een onbepaalde gebruiksduur en wordt derhalve niet afgeschreven.

Latere uitgaven in verband met materiële vaste activa worden alleen geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot de post naar de entiteit zullen vloeien en als de kostprijs van de post op betrouwbare wijze kan worden gewaardeerd.

## 5.6. Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen in verband met projecten (terreinen en of (een deel van) gebouwen) in België en Luxemburg zijn vastgoed dat wordt aangehouden om huuropbrengsten of een waardestijging, of beide, te realiseren en niet om te worden gebruikt voor de productie of levering van goederen of diensten of voor administratieve doeleinden; of om te worden verkocht in het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Ze hebben voornamelijk betrekking op gebouwen die zijn aangekocht om te worden herontwikkeld en die tot het begin van de ontwikkeling in lease worden gegeven.

Vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd tegen kostprijs, verminderd met geaccumuleerde waardeverminderingen en eventuele geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingverliezen.

Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven over de periode tussen de overnamedatum en de datum waarop de herontwikkeling begint. Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven tot hun restwaarde. Op de datum waarop de herontwikkeling aanvangt, wordt de vastgoedbelegging overgeboekt naar voorraden tegen de boekwaarde op dat moment.

## 5.7. Leaseovereenkomsten

### ALS LEASINGNEMER

Met betrekking tot alle leaseovereenkomsten waarbij de Groep de lessee is, zal een leaseverplichting (d.w.z. een verplichting om leasebetalingen te doen) worden opgenomen, alsook een actief met gebruiksrecht (d.w.z. een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief gedurende de leaseperiode te gebruiken), behalve voor kortlopende leaseovereenkomsten (gedefinieerd als leaseovereenkomsten met een leaseperiode van 12 maanden of minder) en leaseovereenkomsten van activa met een lage waarde (zoals tablets en personal computers, klein kantoormeubilair en telefoons). Voor deze leaseovereenkomsten neemt de Groep de leasebetalingen op als bedrijfskosten volgens de lineaire methode over de leaseperiode, tenzij een andere systematische methode meer representatief is voor het tijds patroon waarin de economische voordelen van de geleasede activa worden verbruikt.

De geleasede activa van de Groep betreffen voornamelijk gebouwen en transportmiddelen. De activa met gebruiksrecht worden afzonderlijk opgenomen in het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en de leaseverplichtingen worden opgenomen als onderdeel van de financiële schuld.

Het actief met gebruiksrecht wordt de eerste keer gewaardeerd tegen het bedrag van de leaseverplichting plus eventuele directe eerste kosten die de lessee maakt. Er kunnen ook aanpassingen nodig zijn voor lease-incentives, betalingen bij of voor aanvang en herstel- of soortgelijke verplichtingen.

Sommige leasecontracten bevatten zowel lease- als niet-leasecomponenten. Deze niet-leasecomponenten houden meestal verband met facilitaire dienstverlening in kantoren en onderhouds- en herstelcontracten voor motorvoertuigen. De Groep heeft ervoor gekozen haar leaseovereenkomsten voor kantoren niet te splitsen in lease- en niet-leasecomponenten, maar deze contracten te verwerken als één leasecomponent. Voor haar andere leaseovereenkomsten worden de leasecomponenten gesplitst in hun lease- en niet-leasecomponenten op basis van hun relatieve stand-alone prijzen.

Na aanvang van de lease wordt het actief met gebruiksrecht gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Volgens het kostprijsmodel wordt een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met geaccumuleerde waardeverminderingen en geaccumuleerde bijzondere waardeverminderingen. Gebruiksrechtactiva worden afgeschreven over de leaseperiode of de gebruiksduur van het onderliggende actief, afhankelijk van welke het kortste is. Indien een leaseovereenkomst de eigendom van het onderliggende actief overdraagt of indien uit de kostprijs van het met een gebruiksrecht overeenstemmend actief blijkt dat de Groep verwacht een koopoptie te zullen uitoefenen, wordt het desbetreffende actief met gebruiksrecht afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief. De waardevermindering begint op de aanvangsdatum van de leaseovereenkomst.

De Groep past IAS 36 toe om te bepalen of een met een gebruiksrecht overeenstemmend actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan en verwerkt elk geïdentificeerd bijzonder waardeverminderingverlies zoals beschreven in punt 17 hieronder.

De leaseverplichting wordt de eerste keer gewaardeerd tegen de contante waarde van de over de leaseperiode verschuldigde leasebetalingen, gediscoteerd tegen de impliciete rentevoet van de leaseovereenkomst indien deze gemakkelijk kan worden bepaald. Als die rentevoet niet gemakkelijk kan worden bepaald, gebruikt de Groep haar marginale rentevoet.

De leaseverplichting wordt vervolgens geherwaardeerd om veranderingen weer te geven in:

- de leaseperiode (met gebruikmaking van een herziene discountvoet);
- de beoordeling van een koopoptie (met gebruikmaking van een herziene discountvoet);

- de bedragen die naar verwachting zullen moeten worden betaald uit hoofde van restwaardegaranties (bij gebruik van een ongewijzigde disconteringsvoet); of
- toekomstige leasebetalingen als gevolg van een wijziging in een index die of een percentage dat wordt gebruikt om die betalingen te bepalen (bij een ongewijzigde disconteringsvoet).

De herwaarderingen worden behandeld als aanpassingen aan het actief met gebruiksrecht.

### **ALS LEASINGGEVER**

De Groep sluit leaseovereenkomsten als lessor voor haar vastgoedbeleggingen. Deze hebben voornamelijk betrekking op gebouwen die zijn aangekocht om te worden herontwikkeld en die tot het begin van de ontwikkeling in lease worden gegeven. Deze contracten worden geclassificeerd als operationele leases.

Huurinkomsten uit operationele leases worden lineair opgenomen over de looptijd van de desbetreffende leaseovereenkomst.

## **5.8. Financiële instrumenten**

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans van de Groep opgenomen wanneer de Groep partij wordt bij de contractuele bepalingen van het instrument.

### **CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

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

De financiële activa omvatten de beleggingen in eigenvermogensinstrumenten tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, leningen aan verbonden partijen, vorderingen met inbegrip van handelsvorderingen en andere vorderingen, afgeleide financiële instrumenten, geldmiddelen en kasequivalenten.

Handelsvorderingen en schuldbewijzen worden de eerste keer opgenomen wanneer zij worden gecreëerd. De aankoop of verkoop van een niet-afgeleid financieel actief volgens standaard marktconventies wordt opgenomen op de transactiedatum

### **FINANCIËLE ACTIVA – SCHULDINSTRUMENTEN**

Alle opgenomen financiële activa worden vervolgens in hun geheel gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of reële waarde, afhankelijk van de classificatie van de financiële activa.

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

- Het financieel actief wordt gehouden binnen een bedrijfsmodel dat tot doel heeft financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te innen; en
- De contractuele bepalingen van het financieel actief geven op bepaalde data aanleiding tot kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente op de uitstaande hoofdsom.

Schuldinstrumenten omvatten

- voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen die tegen geamortiseerde kostprijs worden gewaardeerd;
- handels- en overige vorderingen gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.
- Geldmiddelen en kasequivalenten omvatten contanten en direct opvraagbare deposito's, alsmede andere kortlopende, zeer liquide beleggingen die binnen negentig dagen na de datum van verwerving vervallen en die onmiddellijk kunnen worden omgezet in geldmiddelen waarvan het bedrag bekend is en die geen materieel risico van waardeverandering in zich dragen. Bankvoorschotten in rekening-courant worden opgenomen onder de passiva. Ze worden gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

### **FINANCIËLE ACTIVA – BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN**

Bij de eerste opname worden alle beleggingen in aandelen gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, tenzij de entiteit een onherroepelijke keuze maakt om het instrument te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten (alleen

mogelijk indien niet aangehouden voor handelsdoeleinden). Vervolgens worden zij gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij de winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen.

#### **GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVERENTEMETHODE**

De effectieverentemethode is een methode om de geamortiseerde kostprijs van een schuldinstrument te berekenen en de rentebaten toe te rekenen aan de desbetreffende periode.

Voor andere financiële instrumenten dan gekochte of geproduceerde financiële activa met verminderde kredietwaardigheid is de effectieve rentevoet de rentevoet die de verwachte toekomstige geldontvangsten (met inbegrip van alle betaalde of ontvangen provisies en punten die integraal deel uitmaken van de effectieve rentevoet, transactiekosten en andere premies of kortingen), exclusief verwachte kredietverliezen, tijdens de verwachte looptijd van het schuldinstrument exact disconteert tot de brutoboekwaarde van het schuldinstrument bij de eerste opname.

De geamortiseerde kostprijs van een financieel actief is het bedrag waarvoor het financieel actief bij eerste opname in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd met de via de effectieverentemethode bepaalde geaccumuleerde afschrijving van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, gecorrigeerd voor eventuele voorzieningen voor verliezen. Anderzijds is de brutoboekwaarde van een financieel actief de geamortiseerde kostprijs van een financieel actief vóór correctie voor eventuele voorzieningen voor verliezen.

#### **DERIVATEN- EN AFDEKKINGSTRANSACTIES**

De Groep heeft ervoor gekozen de vereisten voor hedge accounting van IFRS 9 Financiële instrumenten toe te passen wanneer het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie overeenstemmen op basis van een beoordeling van de effectiviteit van de afdekking.

Het effectieve deel van veranderingen in de reële waarde van derivaten en andere in aanmerking komende afdekkingsinstrumenten die als kasstroomafdekkingen worden aangemerkt en gekwalificeerd, wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten en gecumuleerd onder de rubriek kasstroomafdekkingsreserve.

Wanneer de afgedekte verwachte transactie vervolgens leidt tot de opname van een niet-financieel actief zoals een voorraad, worden het in de afdekkingsreserve geaccumuleerde bedrag en de kosten van de afdekkingsreserve rechtstreeks opgenomen in de initiële kostprijs van het niet-financieel actief wanneer dit in de balans wordt opgenomen.

Voor alle andere afgedekte verwachte transacties worden het in de afdekkingsreserve geaccumuleerde bedrag en de kosten van de afdekking overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening in dezelfde periode of perioden waarin de afgedekte verwachte toekomstige kasstromen de winst of het verlies beïnvloeden.

De winst of het verlies met betrekking tot het niet-effectieve deel wordt onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

#### **BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA**

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa en contractactiva wordt een model van verwachte kredietverliezen toegepast. Krachtens het model van verwachte kredietverliezen moet de Groep op elke verslagdatum verwachte kredietverliezen en wijzigingen in die verwachte kredietverliezen administratief verwerken om de wijzigingen in het kredietrisico sinds de eerste opname van de financiële activa weer te geven. Meer bepaald worden de volgende activa opgenomen in de consolidatiekring voor de beoordeling van de bijzondere waardevermindering van de Groep: 1) handelsvorderingen; 2) kortlopende en langlopende overige vorderingen en leningen aan verbonden partijen; 3) contractactiva; 4) geldmiddelen en kasequivalenten.

IFRS 9 schrijft voor dat de Groep de voorzieningen voor verliezen voor een financieel instrument waardeert op een bedrag dat gelijk is aan de tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen indien het kredietrisico op dat financiële instrument aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname. Anderzijds geldt dat indien het kredietrisico op een financieel instrument sinds de eerste opname niet aanzienlijk is toegenomen, de Groep de voorzieningen voor verliezen voor dat financieel instrument moet waarderen op een bedrag dat gelijk is aan de 12 maanden verwachte kredietverliezen.

De Groep maakt gebruik van een vereenvoudigde methode voor het boeken van handels- en andere vorderingen en contractactiva en boekt de voorzieningen voor verliezen als tijdens de looptijd te verwachten kredietverliezen. Dit zijn de verwachte tekorten in de contractuele kasstromen, rekening houdend met de kans op wanbetaling op enig moment tijdens de looptijd van het financiële instrument. Bij de berekening maakt de Groep gebruik van haar historische ervaring, externe indicatoren en toekomstgerichte informatie om de verwachte kredietverliezen te berekenen aan de hand van een voorzieningenmatrix.

Het verwachte kredietverlies wordt voor elk financieel actief en elk contractueel actief op individuele basis beoordeeld en is in het algemeen niet materieel, aangezien een fysiek actief als onderpand (garantie) kan worden beschouwd bij de beoordeling van het verwachte kredietverlies: handelsvorderingen hebben in het algemeen betrekking op de verkoop van wooneenheden in aanbouw en voorschotten aan geassocieerde deelnemingen en joint ventures hebben betrekking op de financiering van projecten in ontwikkeling en contractactiva ontstaan in situaties waarin de opbrengsten worden opgenomen vóór de volgende voortgangsfactuur.

### **NIET LANGER IN DE BALANS OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA**

De Groep neemt een financieel actief alleen niet langer in de balans op wanneer de contractuele rechten op de kasstromen uit het actief aflopen of wanneer zij het financieel actief en nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van het actief aan een andere partij overdraagt.

Indien de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen actief noch overdraagt, noch behoudt, en de beschikkingsmacht over het overgedragen actief behoudt, neemt de Groep haar behouden belang in het actief en een daarmee samenhangende verplichting voor bedragen die zij mogelijk moet betalen, op. Indien de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen actief behoudt, blijft zij het financiële actief opnemen en neemt zij ook een lening tegen onderpand voor de ontvangen opbrengsten op.

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

### **FINANCIËLE VERPLICHTINGEN**

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

Rentedragende bankleningen en bankvoorschotten in rekening-courant worden geboekt tegen het bedrag van de verkregen contanten, na aftrek van eventuele transactiekosten. Na de eerste opname worden zij gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen vergoeding en de aflossingswaarde wordt opgenomen in de inkomsten over de periode van de lening met behulp van de effectieve rentevoet.

De Groep neemt een financiële verplichting niet langer in de balans op wanneer de contractuele verplichtingen nagekomen of ontbonden worden, dan wel aflopen. De Groep neemt een financiële verplichting ook niet langer in de balans op wanneer de voorwaarden ervan worden gewijzigd en de kasstromen van de gewijzigde verplichting wezenlijk anders zijn, in welk geval een nieuwe financiële verplichting op basis van de gewijzigde voorwaarden tegen reële waarde wordt opgenomen.

Bij het niet langer opnemen van een financiële verplichting wordt het verschil tussen de boekwaarde van de financiële verplichting die is gedelgd en de betaalde vergoeding (met inbegrip van eventueel overgedragen activa in natura of aangegane verplichtingen) opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

### **EIGEN VERMOGEN**

Emissiekosten die rechtstreeks aan een eigenvermogenstransactie kunnen worden toegerekend, worden in mindering gebracht op het eigen vermogen. Bijgevolg worden kapitaalverhogingen geboekt tegen de ontvangen opbrengsten, na aftrek van de emissiekosten en na belastingen.

Bij de inkoop van aandelen die als eigen vermogen zijn opgenomen, wordt het bedrag van de betaalde vergoeding, met inbegrip van de rechtstreeks toerekenbare kosten, in mindering gebracht op het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden geclassificeerd als ingekochte eigen aandelen en opgenomen in de reserve voor ingekochte eigen aandelen. Wanneer ingekochte eigen aandelen vervolgens worden verkocht of opnieuw worden uitgegeven, wordt het ontvangen bedrag opgenomen als een verhoging van het eigen vermogen en wordt het daaruit voortvloeiende overschot of tekort op de transactie opgenomen in ingehouden winsten.

### **KASSTROMEN**

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

Operationele activiteiten zijn de belangrijkste inkomstengenererende activiteiten van de entiteit en andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. Aan- en verkopen van projecten door de aankoop of verkoop van activa worden beschouwd als operationele activiteiten en worden opgenomen als onderdeel van de kasstromen uit operationele activiteiten, ongeacht of het project is ingedeeld bij de voorraden.

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

Financieringsactiviteiten zijn activiteiten die resulteren in wijzigingen in de grootte en de samenstelling van het gestort kapitaal en het vreemd vermogen van de entiteit. De activering van financieringskosten heeft geen invloed op het kasstroomoverzicht.

## 5.9. Voorraden

Voorraden worden gewaardeerd tegen kostprijs of opbrengstwaarde, indien deze lager is. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing en de verkoopkosten.

De aankoopkosten van gekochte goederen omvatten de aankoopkosten en de rechtstreeks aan de aankopen toe te rekenen lasten. Voor gereed product en onderhanden werk houdt de kostprijs rekening met de directe kosten en een deel van de indirecte productiekosten, zonder de administratieve en financiële kosten in aanmerking te nemen.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs in het kader van de normale bedrijfsvoering, verminderd met de geschatte kosten van voltooiing

en de geschatte kosten voor de verkoop. De bijzondere waardevermindering of het verlies (afschrijvingen of terugnemingen) op voorraden om deze terug te brengen tot hun opbrengstwaarde, wordt opgenomen in de winst-en-verliesrekening onder 'kostprijs van de omzet' in het jaar waarin de bijzondere waardevermindering zich voordoet.

De tijdens de bouw gemaakte rente wordt gekapitaliseerd. De kosten van leningen worden gekapitaliseerd afhankelijk van de aard van de financiering. De als 'projectfinanciering' gedefinieerde financieringskosten worden volledig toegerekend aan de gefinancierde projecten. De kosten van 'bedrijfsfinanciering' en 'financiering door middel van obligaties' worden gedeeltelijk toegerekend op basis van een verdeelsleutel die rekening houdt met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activering van de financieringskosten stopt zodra het project klaar is voor de beoogde verkoop.

## 5.10. Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen wanneer de Groep een huidige (wettelijke of feitelijke) verplichting heeft als gevolg van een gebeurtenis in het verleden, het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen vereist zal zijn om de verplichting af te wikkelen en een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van het bedrag van de verplichting.

Het bedrag dat als voorziening is opgenomen, is de beste schatting zijn van de uitgaven die vereist zijn om de bestaande verplichting zo nodig af te wikkelen.

### VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

Voorwaardelijke verplichtingen, waarvan het niet waarschijnlijk is dat zij zich zullen voordoen, worden niet als voorziening opgenomen en worden vermeld in de toelichting bij de jaarrekening, mits het risico niet gering is.

Voorwaardelijke activa worden niet in de jaarrekening opgenomen.

## 5.11. Personeelsbeloningen

### PERSONEELSBELONINGEN NA UITDIENSTTREDING

De Groep heeft een toegezegd-pensioenregeling en een toegezegde-bijdrageregeling.

- Toegezegde-bijdrageregeling

Bijdragen aan deze pensioenregelingen opgenomen als een last in de winst-en-verliesrekening naarmate de gerelateerde dienstverlening wordt geleverd.

- Toegezegd-pensioenregeling

Voor zulke regeling worden de kosten van de desbetreffende verplichtingen bepaald aan de hand van de 'projected unit credit'-methode, waarbij de contante waarden op de verslagdatum worden berekend.

Het in de balans opgenomen bedrag vertegenwoordigt de contante waarde van het geschatte bedrag van de toekomstige uitkeringen die werknemers hebben verdiend in ruil voor hun diensten in de lopende en voorgaande perioden, verminderd met de reële waarde van fondsbeleggingen. Elk actief dat uit deze berekening voortvloeit is beperkt tot de contante waarde van mogelijke terugbetalingen aan de Groep of verlagingen van toekomstige bijdragen aan de regeling.



Actuariële winsten en verliezen worden rechtstreeks opgenomen in de andere elementen van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten en geaccumuleerd in een afzonderlijke reserve binnen het eigen vermogen. Deze geaccumuleerde actuariële winsten en verliezen worden vervolgens nooit naar de winst-en-verliesrekening overgeboekt.

### **BONUSSEN**

De bonussen voor werknemers en leidinggevenden zijn gebaseerd op doelstellingen in verband met belangrijke financiële indicatoren. Het geraamde bedrag van de bonussen wordt opgenomen als een last in het jaar waarop zij betrekking hebben.

## **5.12. Subsidies in verband met activa of investeringssubsidies**

Ontvangen overheidssubsidies in verband met activa of investeringssubsidies worden in de balans opgenomen als uitgestelde inkomsten. Ze worden opgenomen als inkomsten in gelijke bedragen over de verwachte gebruiksduur van het desbetreffende actief.

## **5.13. Bedrijfsopbrengsten**

De inkomsten van de Groep zijn voornamelijk afkomstig van vastgoedontwikkelingsactiviteiten.

Overeenkomstig IFRS 15 worden opbrengsten opgenomen wanneer de klant de controle verwerft over de verkochte goederen of diensten voor een bedrag dat overeenstemt met wat de entiteit verwacht te ontvangen voor die goederen of diensten.

De belangrijkste categorieën verkoopcontracten die door de Groep worden gebruikt, omvatten:

### **VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN**

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt Immobel geval per geval:

- of de overeenkomst, het contract of de transactie voldoet aan de definitie van een contract met een klant, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat de Groep de vergoeding waarop zij recht heeft, zal innen;
- of in een overeenkomst de verkoop van de grond, de ontwikkeling en de commercialisering onderscheiden prestatieverplichtingen vormen;
- of de opbrengsten voor elke verplichting onderhevig zijn aan een geleidelijke overdracht van zeggenschap, met name voor projecten die kunnen voldoen aan het derde criterium van IFRS 15.35 ('Prestatie die een specifiek actief creëert en aanleiding geeft tot een afdwingbaar recht op betaling voor de tot dan toe geleverde prestaties'), en in de tijd moeten worden opgenomen.

De betalingsvoorwaarden voor de verkoop van kantoren worden bedongen en vastgelegd in de individuele contracten.

### **VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN**

Voor residentiële projecten wordt bij de analyse een onderscheid gemaakt tussen opbrengsten uit contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (wet-Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg, Frankrijk en Duitsland) een geleidelijke overdracht van zeggenschap over het goed aan de koper in de loop van de bouw vastleggen, en andere opbrengsten uit contracten met klanten waarvoor de zeggenschap op een bepaald moment wordt overgedragen.

Projecten met betrekking tot wooneenheden – contracten onder de wet-Breyne (België, Luxemburg, Frankrijk en Duitsland)

Volgens het wettelijk kader in België en Luxemburg wordt de eigendom van een wooneenheid tijdens de bouwperiode geleidelijk overgedragen aan de koper, zodat de opbrengsten voor woningen in de tijd worden opgenomen wanneer de prestaties van de entiteit geen actief met een alternatief gebruik voor de entiteit creëren en de entiteit een afdwingbaar recht op betaling heeft voor de tot dan toe geleverde prestaties.

Opbrengsten (zonder onderscheid tussen 'grond' en 'ontwikkeling') worden in de tijd opgenomen voor elk residentieel project op basis van de voortgang van de werken, gemeten aan de hand van de gemaakte en begrote kosten.

In Polen worden de opbrengsten opgenomen bij de ondertekening van de definitieve akte, d.w.z. zodra de verkochte eenheid is opgeleverd, omdat er volgens de regelgeving geen afdwingbaar recht op betaling bestaat voor tot dan toe geleverde prestaties.

### **OVERIGE VERKOPEN OF RESIDENTIËLE PROJECTEN**

Er kunnen andere soorten verkoop plaatsvinden (blokverkoop van een project, hotel, commerciële ruimte, enz.) Zulke transacties worden derhalve van geval tot geval geanalyseerd volgens een aanpak die vergelijkbaar is met die welke voor de 'Office-regelingen' is beschreven.

## **VERKAVELING**

Voor dit segment worden de verkoopopbrengsten geboekt bij de overdracht van het actief op het ogenblik van de notariële akte.

De opbrengst van de verkoop van een project wordt bruto opgenomen (verkoopprijs en verkoopkosten), ongeacht de structuur van de transactie (aandelentransactie/activatransactie). Afstotingen van dochterondernemingen die zich toeleggen op een project en die geen bedrijfsactiviteit bevat, worden beschouwd als onderdeel van de normale activiteiten van de Groep en worden daarom opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet (IFRS 15). Bij afstoting van zulke dochteronderneming worden dezelfde grondslagen voor financiële verslaggeving toegepast met betrekking tot het tijdstip van opbrengstverantwoording als hierboven beschreven.

De methode van juridische eigendom heeft geen invloed op de opname van de marge, maar wel op de presentatie ervan, die zal verschillen naargelang het gaat om:

- direct vastgoed, dochteronderneming: de resultaten worden geboekt onder omzet en kostprijs van de omzet, ongeacht de juridische eigendomsstructuur van het actief;
- joint ventures: wanneer een partnerschap aanleiding geeft tot gezamenlijke zeggenschap over netto activa, neemt Immobel, overeenkomstig IFRS 11, een investering op voor haar belang in de joint venture en doet het dit via de vermogensmutatiemethode (IAS 28). Het resultaat van de verkopen van vastgoed binnen een joint venture wordt derhalve opgenomen in de rubriek 'Aandeel in de winst of het verlies van joint ventures en geassocieerde deelnemingen'

Wanneer de Groep zeggenschap verliest over een dochteronderneming die geen bedrijfsactiviteiten omvat zoals gedefinieerd in IFRS 3 en een investering behoudt (gedeeltelijke verkoop van een onderneming voor een project), wordt de transactie behandeld als een transactie tussen een investeerder en zijn geassocieerde deelneming of joint venture en wordt de winst of het verlies alleen in het bedrijfsresultaat opgenomen in de mate van het belang van de niet-verbonden investeerders in de geassocieerde deelneming of joint venture. Indien een downstreamtransactie tot een verlies leidt, wordt geen deel van het verlies geëlimineerd voor zover hieruit een vermindering van de opbrengstwaarde of een bijzondere waardevermindering van het te verkopen of in te brengen actief blijkt.

Met betrekking tot operationele leaseovereenkomsten wordt de huur lineair opgenomen over de looptijd van de overeenkomst, zelfs indien de betalingen niet op deze basis plaatsvinden. Lease-incentives die door de Groep worden toegekend bij de onderhandeling over of de verlenging van een operationele leaseovereenkomst worden opgenomen als een vermindering van de lease-inkomsten op lineaire basis over de looptijd van de leaseovereenkomst.

### **5.14. Bijzondere waardevermindering van niet-financiële activa**

De boekwaarde van vaste activa (andere dan financiële activa die onder IFRS 9 vallen, uitgestelde belastingen en vaste activa aangehouden voor verkoop) wordt aan het einde van elke verslagperiode beoordeeld om te bepalen of er een aanwijzing is dat een actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Indien zulke aanwijzing bestaat, wordt de realiseerbare waarde bepaald. Immateriële vaste activa met een onbepaalde gebruiksduur en goodwill moeten jaarlijks op bijzondere waardevermindering worden getoetst; zulke toetsing moet eveneens uitgevoerd worden telkens wanneer er indicatoren voorhanden zijn die wijzen op een bijzondere waardevermindering. Een bijzonder waardeverminderverslies wordt opgenomen wanneer de boekwaarde van het actief of de kasstroomgenererende eenheid hoger is dan de realiseerbare waarde. Bijzondere waardeverminderversliesen worden opgenomen in de bedrijfskosten.

Wanneer de realiseerbare waarde van een actief, met inbegrip van goodwill, niet individueel kan worden bepaald, wordt deze gewaardeerd op het niveau van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

De realiseerbare waarde van een actief of een kasstroomgenererende eenheid is de reële waarde verminderd met de kosten van de vervreemding of de bedrijfswaarde, indien deze hoger is. Deze laatste is de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen uit het actief of de respectieve kasstroomgenererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen, worden de toekomstige kasstromen gediscoteerd aan de hand van een disconteringsvoet vóór belasting die zowel de huidige marktrente als de specifieke risico's van het actief weerspiegelt.

Een terugneming van een bijzonder waardeverminderverslies wordt opgenomen in de bedrijfsopbrengsten als de realiseerbare waarde hoger is dan de nettoboekwaarde. De terugneming mag echter niet leiden tot een hogere boekwaarde dan de waarde die zou zijn vastgesteld indien aanvankelijk geen bijzonder waardeverminderverslies op dit actief (kastroomgenererende eenheid) was geboekt. Op goodwill wordt geen terugneming van bijzondere waardevermindering waardeverminderverslies geboekt.

## 5.15. Belastingen

De inkomstenbelasting voor het jaar omvat actuele en uitgestelde belastingen. Actuele en uitgestelde inkomstenbelastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, tenzij ze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen of in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen, in welk geval zij ook in het eigen vermogen of in niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

De actuele belasting is het bedrag van de verschuldigde (of terug te vorderen) inkomstenbelasting op de winst (of het verlies) van het lopende jaar en omvat alle aanpassingen van de belastinglasten van voorgaande jaren.

Uitgestelde belastingen worden opgenomen volgens de winst-en-verliesrekeningmethode, waarbij uitgestelde belastingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en passiva in de geconsolideerde rekeningen en hun fiscale basis.

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

Uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen voor ongebruikte fiscale verliezen en voor aftrekbare tijdelijke verschillen indien het waarschijnlijk is dat er toekomstige belastbare winsten beschikbaar zullen zijn waarmee zij kunnen worden verrekend. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke verslagdatum opnieuw beoordeeld.

## 5.16. Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een component van een entiteit is die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. Een dergelijke component vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit die of geografisch gebied dat operationeel en voor financiële verslaggevingsdoeleinden duidelijk kan worden onderscheiden. Het nettoresultaat van de beëindigde activiteiten (inclusief eventuele resultaten bij vervreemding en belastingen) wordt in de winst-en-verliesrekening afzonderlijk van de voortgezette activiteiten opgenomen.

Vaste activa, of activa en verplichtingen in groepen activa die worden afgestoten, worden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop indien het zeer waarschijnlijk is dat zij hoofdzakelijk door verkoop zullen worden gerealiseerd en niet door het voortgezette gebruik ervan.

Dergelijke activa, of groepen activa die worden afgestoten, worden doorgaans gewaardeerd tegen de boekwaarde of de reële waarde, naargelang welke het laagst is, minus de kosten van de afstoting. Elk bijzonder waardeverminderverslies op een groep activa die wordt afgestoten, wordt eerst toegerekend aan de goodwill en vervolgens aan de resterende activa en verplichtingen op een pro rata basis, met dien verstande dat geen verlies wordt toegerekend aan voorraden, financiële activa, uitgestelde belastingvorderingen en activa uit hoofde van personeelsbeloningen, die gewaardeerd blijven worden in overeenstemming met de andere

grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep. Bijzondere waardeverminderversliezen bij de initiële classificatie als aangehouden voor verkoop en latere winsten en verliezen bij herwaardering worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening.

Zodra ze zijn geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, worden immateriële activa, materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen niet langer afgeschreven of in waarde verminderd, en wordt elke deelneming die volgens de vermogensmutatiemethode wordt verwerkt, niet langer verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode.

## 5.17. Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen

Bij de opstelling van deze geconsolideerde jaarrekening heeft het management oordelen gevormd en ramingen gemaakt die van invloed zijn op de toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving van de Groep en de gerapporteerde bedragen van activa, verplichtingen, baten en lasten. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend herzien. Herzieningen van ramingen worden prospectief opgenomen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen bij beschikbaarheid van toekomstige belastbare winst waarmee aftrekbare tijdelijke verschillen en overgedragen fiscale verliezen kunnen worden verrekend. Wanneer een projectonderneming met overgedragen fiscale verliezen een project met toekomstige belastbare winsten bevat, wordt een uitgestelde belastingvordering opgenomen. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke verslagdatum beoordeeld en worden verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het hiermee verband houdende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggenomen wanneer de waarschijnlijkheid van toekomstige belastbare winsten verbetert. De activaposities met betrekking tot de latente belastingvorderingen van Immobel werden

geanalyseerd om er zeker van te zijn dat ze via toekomstige belastbare inkomsten kunnen worden ingevorderd. De Groep heeft ook de wijzigingen in de wetgeving, de herzieningen van de belastingtarieven en andere fiscale maatregelen nauwlettend gevolgd – **zie toelichting 17**.

Voor de projecten in voorraad worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd om de opbrengstwaarde en eventuele vereiste waardeverminderingen te bepalen, en in voorkomend geval marge vrij te maken, en om de voltooiingsgraad te berekenen. Op elke afsluitingsdatum worden de te maken kosten geraamd. Wat de voorraden (te ontwikkelen projecten) betreft, worden de hypothesen die worden gehanteerd om de opbrengstwaarden van het project in ontwikkeling te beoordelen, regelmatig door de projectmanager geëvalueerd en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens (met betrekking tot residentiële projecten: verwachte verkoopprijzen en bouwkosten en met betrekking tot het kantoorproject: verwachte exitrendementen, verwachte huurniveaus en bouwkosten). Uiteraard is rekening gehouden met het huidige macro-economische klimaat dat gekenmerkt wordt door hogere bouwkosten, inflatie en hogere rentevoeten. Per 31 december 2022 zijn er geen waardeverminderingen vastgesteld, aangezien de respectieve opbrengstwaarde hoger is dan de geraamde kostprijs van elk van de projecten – **zie toelichting 18**.

Vastgoedbeleggingen worden lineair afgeschreven op basis van een schatting van de duur tot het begin van de ontwikkeling van het project, de datum waarop zij naar de voorraden worden overgeboekt, en rekening houdend met een op die datum geschatte restwaarde.

Vastgoedbeleggingen worden getoetst op bijzondere waardevermindering in functie van de verwachte netto restwaarde van het project wanneer dat actief zal worden ontwikkeld, op basis van dezelfde veronderstellingen als de netto restwaarde van de voorraad. Gelet op de recente verwervingen is het management van oordeel dat er geen materieel risico van bijzondere waardevermindering bestaat – **zie toelichting 15**.

De opbrengst van de verkoop van een project wordt bruto opgenomen (verkoopprijs en verkoopkosten), ongeacht de structuur van de transactie (activatransactie/aandelentransactie). Afstotingen van gecontroleerde ondernemingen die zich bezighouden met een project, worden derhalve beschouwd als onderdeel van de normale bedrijfsactiviteiten van de Groep en worden derhalve opgenomen als opbrengsten en kostprijs van de omzet op het moment van de afstoting. De presentatie houdt rekening met de specifieke kenmerken van de sector en de activiteit van de Groep.

Eind december 2019 werd Immobel in kennis gesteld van twee beslissingen van de Belgische Raad van State in een erfenisdossier betreffende de aankoop van percelen grond in 2007 van de Universit  Libre de Bruxelles. Een joint venture tussen Immobel en zijn partner Thomas & Piron verkreeg in 2014 alle nodige bouwvergunningen voor de ontwikkeling van een woonproject op het betrokken terrein. De uitspraak van de Raad van State van eind 2019 leidt echter tot de nietigverklaring van de bouwvergunningen die in 2014 werden verkregen wegens het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning toen de grond in 2007 van de Universit  Libre de Bruxelles werd gekocht. De kopers van de betrokken appartementen werden bij de aankoop van hun eenheid naar behoren geïnformeerd over de lopende juridische procedure bij de Raad van State en hun koopakte voorziet in het recht om onder bepaalde omstandigheden de annulering van de verkoop van hun eenheid te vragen, onder meer indien de betrokken bouwvergunningen niet binnen de contractuele termijn worden geregulariseerd. Voornoemde situatie komt in aanmerking voor regularisatie en op de datum van het onderhavige zijn Immobel en zijn partner Thomas & Piron bezig met de regularisatie. Bovendien verwachten zij niet dat de financiële gevolgen van een dergelijk ontbindingsrecht de financiële positie van de partners bij de joint venture wezenlijk zullen beïnvloeden.

## **5.18. Rapportering per segment**

Een segment is een te onderscheiden onderdeel van de Groep dat opbrengsten en kosten genereert.

De bedrijfsresultaten worden regelmatig door het managementcomité geëvalueerd om de prestaties van de verschillende segmenten te toetsen aan de strategische doelstellingen, plannen en budgetten. In dit verband heeft de raad van bestuur ervoor gekozen de bedrijfsresultaten per land op te volgen.

## **F. Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening (in duizenden EUR)**

### **1) Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment**

De gesegmenteerde informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele segmenten die door het bestuursorgaan worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep te volgen: het betreft de geografische segmenten (per land). De keuze van het bestuursorgaan om zich te concentreren op een geografisch segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten is ingegeven door de kenmerken van de lokale markten (klanten, product, regelgeving, cultuur, lokaal netwerk, politieke omgeving, enz.).

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, wordt uitgeoefend in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen, Spanje en het Verenigd Koninkrijk.

De uitsplitsing van de omzet per land hangt af van het land waar de activiteit wordt uitgeoefend.

De Groep past sinds 1 januari 2014 IFRS 11 toe, die de lezing van de jaarrekening van de Groep aanzienlijk wijzigt, maar het nettoresultaat en het eigen vermogen niet beïnvloedt. De raad van bestuur is echter van oordeel dat de financiële informatie op basis van de proportionele consolidatie van de joint ventures van de Groep (vóór IFRS 11) een beter beeld geeft van de activiteiten en de jaarrekening. Daarom omvat de aan het bestuursorgaan gerapporteerde en hierna gepresenteerde informatie het belang van de Groep in joint ventures op basis van de proportionele consolidatiemethode. Volgens deze consolidatiemethode worden intragroeptransacties geëlimineerd tegen het percentage van de aanhouding van financiële rechten. Op geassocieerde deelnemingen wordt de vermogensmutatiemethode toegepast.

## OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING (INTERNE VISIE)

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>409.515</b>	<b>549.046</b>
Omzet		377.377	526.799
Huurinkomsten		17.894	14.160
Overige bedrijfsopbrengsten		14.244	8.087
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-386.615</b>	<b>-430.390</b>
Kostprijs van de omzet		-294.770	-396.929
Kosten voor commercialisatie		-215	-439
Administratiekosten		-91.630	-33.022
<b>BEDRIJFSWINST</b>		<b>22.900</b>	<b>118.656</b>
<b>VERKOOP VAN VERBODENDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>25</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen			25
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>105</b>	<b>63</b>
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting		105	63
<b>BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING</b>		<b>23.005</b>	<b>118.744</b>
Renteopbrengsten		3.330	3.835
Rentelasten		-8.020	-13.299
Overige financiële opbrengsten / kosten		-4.834	-43
<b>NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>		<b>-9.524</b>	<b>-9.507</b>
<b>WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>13.481</b>	<b>109.237</b>
Belastingen		-3.710	-17.596
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>9.771</b>	<b>91.641</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		-952	-509
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>10.723</b>	<b>92.150</b>

## DE OPBRENGSTEN EN HET BEDRIJFSRESULTAAT WORDEN ALS VOLGT TOEGEWEEZEN PER GEOGRAFISCH SEGMENT

	EUR ('000)	OMZET		BEDRIJFS-RESULTAAT	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
België		279.129	88.599	273.307	90.851
Luxemburg		30.019	1.573	119.491	22.616
Frankrijk		45.432	-49.014	87.530	938
Duitsland		20.993	-12.155	44.637	4.724
Polen		1.224	-598	1.834	-385
Spanje		580	163		
Verenigd koninkrijk			-5.563		
<b>TOTAAL GECONSOLIDEERD</b>		<b>377.377</b>	<b>23.005</b>	<b>526.798</b>	<b>118.744</b>

## SAMENVATTING VAN HET GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (INTERNE VISIE)

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021 (herwerkt <sup>1</sup> )
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>258.956</b>	<b>428.873</b>
Immateriële en materiële vaste activa		5.479	3.102
Goodwill			43.789
Activa opgenomen als gebruiksrecht		9.937	3.772
Vastgoedbeleggingen		133.520	274.666
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		70.728	63.555
Uitgestelde belastingvorderingen		27.008	25.656
Overige vaste activa		12.284	14.334
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>1.840.242</b>	<b>1.617.739</b>
Voorraden		1.360.703	997.103
Handelsvorderingen		24.309	44.632
Contractactiva		45.128	138.985
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		88.252	58.445
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		6.588	9.660
Geldmiddelen en kasequivalenten		315.262	368.914
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2.099.198</b>	<b>2.046.612</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>EUR ('000)</b>	<b>572.644</b>	<b>582.798</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>847.078</b>	<b>681.903</b>
Financiële schulden		824.153	651.775
Uitgestelde belastingsschulden		22.358	28.972
Overige langlopende verplichtingen		567	1.155
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>679.476</b>	<b>781.911</b>
Financiële schulden		318.445	453.077
Handelsschulden		113.780	98.943
Contract verplichtingen		61.470	32.876
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		168.699	175.243
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17.083	21.772
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2.099.198</b>	<b>2.046.612</b>

(\*) In de presentatie van de balans per 31 december 2021 zijn enkele aanpassingen aangebracht die geen impact hebben op het eigen vermogen. Het betreft de volgende rubrieken: voorraden (- 20.872 duizend EUR), uitgestelde belastingverplichtingen (- 5.218 duizend EUR) en verschuldigde belastingen en overige kortlopende verplichtingen (- 15.654 duizend EUR).

### PER 31 DECEMBER 2022

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		13.481	994.168		1.007.649
Luxemburg		28.017	201.771		229.788
Frankrijk		44.982	237.635		282.617
Duitsland		2	44.369		44.371
Polen		29	82.317		82.346
Spanje		383	27.163		27.546
Verenigd koninkrijk		62.065	3.550		65.615
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				359.265	359.265
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>148.959</b>	<b>1.590.974</b>	<b>359.265</b>	<b>2.099.198</b>

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		973.358		973.358
Luxemburg		128.411		128.411
Frankrijk		198.079		198.079
Duitsland		59.144		59.144
Polen		66.454		66.454
Spanje		5.949		5.949
Verenigd koninkrijk		52.227		52.227
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>			42.932	42.932
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.483.622</b>	<b>42.932</b>	<b>1.526.554</b>

PER 31 DECEMBER 2021

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		207.677	1.029.503		1.237.180
Luxemburg		27.345	191.206		218.551
Frankrijk		91.302	38.370		129.672
Duitsland		1	21.715		21.716
Polen		-11	26.234		26.223
Spanje		5	2.880		2.885
Verenigd koninkrijk					
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				410.385	410.385
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>326.319</b>	<b>1.309.908</b>	<b>410.385</b>	<b>2.046.612</b>

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SEGMENT PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		1.087.218		1.087.218
Luxemburg		130.033		130.033
Frankrijk		123.693		123.693
Duitsland		18.476		18.476
Polen		46.773		46.773
Spanje		7.754		7.754
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>			49.866	49.866
<b>TOTAAL PASSIVA</b>		<b>1.413.947</b>	<b>49.866</b>	<b>1.463.813</b>

(1) Niet-toegewezen posten: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Andere financiële vaste activa - Andere vaste activa - Belastingvorderingen - Andere vlottende financiële activa - Geldmiddelen en kasequivalenten - Passiva: Verplichtingen uit hoofde van personeelsbeloningen – Voorzieningen – Uitgestelde belastingverplichtingen – Belastingverplichtingen – Afgeleide financiële instrumenten..

Om de projecten in uitvoering per segment te analyseren, moeten de voorraden in aanmerking worden genomen, net als de vastgoedbeleggingen, aangezien die laatste in lease gegeven vastgoed bevatten dat is verworven om te worden herontwikkeld.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2022
België	352.681	306.298	80.192	739.171
Luxemburg	27.625	151.098		178.723
Frankrijk	220.397	59.922		280.319
Duitsland		112.465		112.465
Polen	38.739	65.463		104.202
Spanje		18.254		18.254
Verenigd koninkrijk	61.089			61.089
<b>TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>700.531</b>	<b>713.500</b>	<b>80.192</b>	<b>1.494.223</b>

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31/12/2021 (herwerkt*)
België	359.350	285.751	66.698	711.799
Luxemburg	28.261	143.168		171.429
Frankrijk	210.556	34.127		244.683
Duitsland		59.033		59.033
Polen	34.341	36.095		70.436
Spanje		14.389		14.389
Verenigd koninkrijk				
<b>TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>	<b>632.508</b>	<b>572.563</b>	<b>66.698</b>	<b>1.271.769</b>

De voornaamste bewegingen in de voorraden en vastgoedbeleggingen zijn toe te schrijven aan de verwerving van nieuwe projecten (voornamelijk Héros in België, Issy-les-Moulineaux in Frankrijk, Gutenbergstrasse in Duitsland en Leeds in het Verenigd Koninkrijk), de exit uit kantoorprojecten (Cours Saint-Michel en The Woods in België) en de verdere ontwikkeling van alle projecten in de portfolio (met als voornaamste bewegingen Granaria in Polen, Canal in Luxemburg, Eden in Duitsland en Rueil-Malmaison in Frankrijk).

(\*) Zoals eerder vermeld, zijn in de presentatie van de balans per 31 december 2021 enkele presentatie-aanpassingen aangebracht die geen effect hebben op het eigen vermogen, waaronder een herindeling die een effect heeft op de voorraden (- 20.872 duizend EUR), en meer bepaald de voorraden voor woonprojecten in Spanje.

## AANSLUITINGSTABEL

EUR ('000)	31/12/2022		
	Segment informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	377.377	-150.149	227.228
Bedrijfsresultaat	23.005	-5.522	17.483
Balanstotaal	2.099.198	-351.171	1.748.027

Voor de gesegmenteerde informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele methode. De aanpassingen vloeien voort uit de toepassing van IFRS 11, die resulteert in de consolidatie van joint ventures en geassocieerde deelnemingen volgens de vermogensmutatiemethode.



## 2) Omzet

De Groep haalt haar inkomsten uit commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten hoofdzakelijk in de volgende inkomstencategorieën:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2022
België	57.409	64.256	7.758	129.423
Luxemburg	1.616	21.692		23.308
Frankrijk	35	52.087		52.122
Duitsland		20.993		20.993
Polen	334	483		817
Spanje		565		565
<b>Totaal</b>	<b>59.394</b>	<b>160.076</b>	<b>7.758</b>	<b>227.228</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	74.219	65.830	21.293	161.342
Luxemburg	6.376	96.498		102.874
Frankrijk	1.951	66.555		68.506
Duitsland		44.726		44.726
Polen	541	1.520		2.061
<b>Totaal</b>	<b>83.087</b>	<b>275.129</b>	<b>21.293</b>	<b>379.509</b>

Voor België worden de inkomsten voornamelijk gegenereerd door Commerce 46 en The Woods voor kantoren en O'Sea, Lalys en St Roch voor residentiële projecten, terwijl de inkomsten voor Luxemburg door Canal, voor Frankrijk door Savigny-sur-Orge en Bussy-St-Georges en voor Duitsland door Eden Tower Frankfurt gegenereerd worden. De inkomsten uit residentiële projecten zijn lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

Uitgesplitst volgens deze verschillende opnamegrondslagen zien de verkopen er als volgt uit:

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2022
<b>KANTOREN</b>	<b>20.901</b>	<b>38.493</b>	<b>59.394</b>
<b>RESIDENTIEEL</b>	<b>483</b>	<b>159.593</b>	<b>160.076</b>
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		159.593	159.593
Wooneenheid van een project - Andere	483		483
Andere project			
<b>VERKAVELING</b>	<b>7.758</b>		<b>7.758</b>
<b>TOTAAL OMZET</b>	<b>29.142</b>	<b>198.086</b>	<b>227.228</b>

EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2021
<b>KANTOREN</b>	<b>1.931</b>	<b>81.156</b>	<b>83.087</b>
<b>RESIDENTIEEL</b>	<b>92.260</b>	<b>182.869</b>	<b>275.129</b>
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		182.869	182.869
Wooneenheid van een project - Andere	92.260		92.260
Andere project			
<b>VERKAVELING</b>	<b>21.293</b>		<b>21.293</b>
<b>TOTAAL OMZET</b>	<b>115.484</b>	<b>264.025</b>	<b>379.509</b>

Met betrekking tot kantoren geldt het volgende: aangezien de overeenkomst tot aankoop van aandelen bepalingen bevat waarin is vastgesteld dat de eigendom niet aan een andere partij kan worden verkocht en dat de betaling verschuldigd is bij levering, wordt Commerce 46 in de tijd opgenomen, omdat de raad van bestuur van oordeel is dat zowel aan het criterium 'alternatief gebruik' als aan het criterium 'recht op betaling' voor deze verkoop is voldaan. De verkoop van The Woods werd opgenomen op het moment van de verkoop.

De transactieprijs met betrekking tot prestatieverplichtingen die op 31 december 2022 niet of gedeeltelijk gerealiseerd waren, bedroeg 89 miljoen EUR.

Het heeft voornamelijk betrekking op de verkoop van wooneenheden waarvan de bouw in volle gang is (voor de totale waarde of het niet-opgenomen deel op basis van de voortgang van de afwerking), net als de verkoop van kantoren waarvan de contractanalyse geacht werd ervan uit te gaan dat niet aan de opnamecriteria overeenkomstig IFRS 15 was voldaan.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>KANTOREN</b>			
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen		2.661	39.714
<b>RESIDENTIEEL</b>			
Bouw van verkochte eenheden		86.254	67.641
<b>VERKAVELING</b>			
<b>TOTAAL</b>		<b>88.915</b>	<b>107.355</b>

Het management van de Groep schat dat 81% van de per 31 december 2022 aan deze uitstaande prestatieverplichtingen toegerekende prijs in het boekjaar 2023 als opbrengsten zal worden opgenomen.

### 3) Huurinkomsten

Een uitsplitsing per geografisch segment van de huuropbrengst van vastgoedbeleggingen geeft het volgende resultaat:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		4.562	5.205
Frankrijk		2.837	2.546
Luxemburg		1.679	1.617
<b>TOTALE HUURINKOMSTEN</b>		<b>9.078</b>	<b>9.368</b>

Vooraf de projecten Isala in België, Rueil-Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg dragen hieraan bij.

De leaseperiodes hangen af van de betreffende overeenkomsten inzake vastgoedbeleggingen en hebben een looptijd voor de huidige contracten van tweeënhalf jaar.

### 4) Overige bedrijfsopbrengsten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Overige opbrengsten		7.569	3.938
<b>TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>7.569</b>	<b>3.938</b>

De stijging tegenover vorig boekjaar is voornamelijk te wijten aan de doorrekening van inrichtingswerken in verband met nieuwe kantoren en overige recuperaties van belastingen en diverse doorfacturaties..

## 5) Kostprijs van de omzet

Uitgesplitst per geografisch segment is de kostprijs van de omzet als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		-103.813	-120.483
Luxemburg		-22.341	-88.263
Frankrijk		-49.986	-60.276
Duitsland		-32.174	-39.839
Polen		-226	-2.205
Spanje		-175	
Verenigd koninkrijk		-151	
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET</b>		<b>-208.866</b>	<b>-311.066</b>

Voor België worden de kostprijzen voornamelijk gegeneerd door Commerce 46 en The Woods voor kantoren en door O'Sea, Lalys en St Roch voor residentiële projecten, terwijl ze voor Luxemburg door Canal, voor Frankrijk door Savigny-sur-Orge, Osny en Bussy-St-Georges en voor Duitsland door Eden Tower Frankfurt gegeneerd worden. In Duitsland heeft het project Eden Tower (Frankfurt) – dat momenteel wordt voltooid – aanzienlijk hogere bouwkosten meegebracht dan verwacht, hetgeen een negatief effect heeft gehad op de nettowinst. De kostprijs van de omzet voor residentiële projecten is lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

## 6) Administratiekosten

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Personeelkosten		-16.939	-7.768
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-50.078	-4.584
Overige bedrijfskosten		-17.486	-14.455
<b>TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN</b>		<b>-84.503</b>	<b>-26.807</b>

In het algemeen zijn de administratiekosten gestegen doordat de activiteiten van Immoel Capital Partners in Londen werden opgestart en door de bijzondere waardevermindering van goodwill in Immoel France.

### PERSONEELSKOSTEN

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-37.063	-28.488
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		24.572	24.629
Sociale lasten		-3.368	-3.542
Pensioenkosten		-80	-86
Andere		-1.000	-281
<b>TOTAAL PERSONEELSKOSTEN</b>		<b>-16.939</b>	<b>-7.768</b>

### AFSCHRIJVING, WAARDEVERMINDERING EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN ACTIVA

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bijzondere waardevermindering van Goodwill		-43.789	
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-6.161	-4.693
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-128	109
<b>TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA</b>		<b>-50.078</b>	<b>-4.584</b>

De stijging van de afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa is voornamelijk het gevolg van de afschrijving van de goodwill met betrekking tot de overname van Nafilyan & Partners in 2019. Dit is naar aanleiding van de beslissing van het management om zich in Frankrijk meer toe te leggen op de ontwikkeling van grote projecten voor gemengd gebruik en kantoren dan op kleine woonprojecten – zie toelichting 12.

## OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN

Uitsplitsing als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Diensten en diverse goederen		-12.716	-10.269
Overige exploitatiekosten		-3.767	-4.036
Voorzieningen		-1.003	-150
<b>TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN</b>		<b>-17.486</b>	<b>-14.455</b>

Hoofdbestanddelen van diensten en andere goederen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-2.812	-3.185
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden		-2.169	-1.884
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling		-7.735	-5.200
<b>TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>		<b>-12.716</b>	<b>-10.269</b>

Bedrag van de tijdens het jaar aan KPMG Bedrijfsrevisoren B.V./S.R.L. en haar netwerk toegekende vergoedingen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Ereloon van de commissaris binnen de Groep (België)		-313	-265
Ereloon van de Commissaris voor buitengewone presentaties of bijzondere opdrachten binnen de groep (België)		-118	-82
- Andere controle opdrachten		-92	-57
- Fiscale adviezen			
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht		-26	-25
Ereloon van de commissaris binnen de Groep (Buitenland)		-227	-186
Ereloon van de Commissaris voor buitengewone presentaties of bijzondere opdrachten binnen de groep (Buitenland)			
- Andere controle opdrachten			
- Fiscale adviezen			
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht			
<b>Totaal</b>		<b>-658</b>	<b>-533</b>

De opdrachten buiten de auditopdracht werden goedgekeurd door het Audit & Risk Committee.

Belangrijkste componenten van de schommelingen in de voorzieningen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Voorzieningen betreffende de verkopen		270	17
Overige voorzieningen		733	197
<b>TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN</b>		<b>1.003</b>	<b>214</b>
Toevoegingen		1.834	724
Bestedingen en terugnames		-831	-510

## 7) Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belastingen

Het aandeel in het nettoresultaat van joint ventures en geassocieerde deelnemingen kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bedrijfsresultaat		73.549	64.561
Financieel resultaat		-5.168	-4.441
Belastingen		-1.200	-15.589
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>67.181</b>	<b>44.531</b>

Het resultaat van de joint ventures en geassocieerde deelnemingen is voornamelijk te danken aan de verkoop van Cours Saint-Michel.

Nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen is te vinden in toelichting 16.

## 8) Netto financiële kosten

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Rentelasten op basis van de effectieve rentemethode		-19.728	-15.612
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		15.553	9.364
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		-89	-358
Renteopbrengsten		4.398	4.983
Overige financiële opbrengsten en kosten		-4.489	-3.471
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-4.355</b>	<b>-5.094</b>

De daling van het financieel resultaat is voornamelijk te wijten aan een hogere kapitalisatie van de rente, voornamelijk wegens een lager aantal projecten in commercialisering, die de hogere rentekosten, voornamelijk wegens een hogere schuld, compenseert.

## 9) Belastingen

De inkomstenbelastingen zien er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-5.299	-15.416
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		-1.161	505
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		3.705	13.292
<b>TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>-2.755</b>	<b>-1.619</b>
Lopende belastingen		-6.460	-15.236
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		-1.867	8.985
<b>BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)</b>		<b>-8.327</b>	<b>-6.251</b>

De geboekte belastinglasten zijn hoger, voornamelijk als gevolg van de lagere boeking van uitgestelde belastingvorderingen die gedeeltelijk gecompenseerd worden door een lager nettoresultaat over de periode.

De aansluiting van de werkelijke belastinglast met de theoretische belastinglast kan als volgt worden samengevat:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		13.128	93.964
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-67.181	-44.531
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>-54.053</b>	<b>49.433</b>
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :		<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>
		13.513	-12.358
Fiscale effecten			
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)		5.022	7.835
- Verworpen uitgaven		-13.618	-959
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren		802	5.802
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		-3.622	-2.853
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		990	1.194
- (Niet-)erkende belastinglatenties		-2.201	1.018
- Verschillende belastingtarieven		-1.320	612
Belastingen van voorgaande boekjaren		-2.321	-1.910
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-2.755</b>	<b>-1.619</b>
<b>EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-5,10%</b>	<b>3,28%</b>

De wijziging in het effectieve belastingtarief is hoofdzakelijk het gevolg van de niet fiscaal aftrekbare waardevermindering op goodwill in Immobil France.

## 10) Winst per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het jaar te delen door het gemiddeld aantal aandelen.

De gewone winst per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

		31/12/2022	31/12/2021
<b>Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap</b>	EUR ('000)	10.723	92.150
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	EUR ('000)	15.464	91.470
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
Aantal aandelen op 1 Januari		9.997.356	9.997.356
Eigen aandelen op 1 Januari		-26.965	-292.527
Eigen aandelen vervreemd		1.531	265.562
<b>Aantal aandelen uitstaan op 31 December</b>		<b>9.971.922</b>	<b>9.970.391</b>
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)</b>		<b>9.970.986</b>	<b>9.965.823</b>
<b>Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>		<b>1,075</b>	<b>9,247</b>

Om rekening te houden met het potentiële verwateringseffect van prestatieaandelen die tegen ingekochte eigen aandelen worden verhandeld, wordt de verwaterde winst per aandeel berekend. De berekening van de verwaterde winst per aandeel is gebaseerd op de volgende gegevens:

		31/12/2022	31/12/2021
<b>Nettoresultaat van de periode</b>	EUR ('000)	10.723	92.150
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	EUR ('000)	15.464	91.470
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)</b>		<b>9.970.986</b>	<b>9.965.823</b>
Eigen aandelen vervreemd		1.531	3.383
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (verwaterd)</b>		<b>9.972.517</b>	<b>9.969.206</b>
<b>Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>		<b>1,075</b>	<b>9,247</b>
<b>Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>		<b>1,551</b>	<b>9,178</b>

## 11) Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>1.333</b>	<b>1.626</b>
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		1.271	6
Verkopen en buitengebruikstellingen		195	-299
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>2.799</b>	<b>1.333</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-1.087</b>	<b>-1.044</b>
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-153	-216
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		-202	173
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-1.442</b>	<b>-1.087</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>1.357</b>	<b>246</b>

## 12) Goodwill

De goodwill die sinds 2019 werd erkend vloeide voort uit de overname in 2019 van Nafilyan & Partners, een in Frankrijk gevestigde niet-beursgenoteerde onderneming die gespecialiseerd is in vastgoedontwikkeling. Door de overname verwierf Immobel 100% van de stemgerechtigde aandelen en de zeggenschap over Nafilyan & Partners. De overname werd aangemerkt als bedrijfscombinatie zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om zijn residentiële dekking op de Franse markt te vergroten en de knowhow, de expertise en de potentiële synergieën te delen met Immobel France.

Als gevolg van de recente wijziging van de strategie om de ontwikkeling van kleine woonprojecten aan de rand van Parijs af te bouwen en zich te concentreren op gemengde projecten in het centrum van de Franse hoofdstad, werden de ramingen van de realiseerbare waarde door het management neerwaarts herzien waardoor de boekwaarde van de kasstroomgenererende eenheid hoger was dan de realiseerbare waarde, gedefinieerd als de hoogste van de reële waarde minus verkoopkosten en de bedrijfswaarde, waarbij de bedrijfswaarde de contante waarde van de toekomstige kasstromen is. Bijgevolg heeft het management het totale bedrag aan goodwill in verband met de overname van Nafilyan en Partners afgewaardeerd (43,8 miljoen EUR).

De boekwaarde van de goodwill aan het begin en einde van de verslagperiode wordt als volgt aangesloten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>43.789</b>	<b>43.789</b>
Aankoop van Immobel France			
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>43.789</b>	<b>43.789</b>
<b>BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>			
Waardeverminderingen van het boekjaar		-43.789	
<b>BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-43.789</b>	
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>			<b>43.789</b>

De boekwaarde van de goodwill werd als volgt toegerekend aan kasstroomgenererende eenheden:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Frankrijk			43.789
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>			<b>43.789</b>

### 13) Materiële vaste activa

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>5.693</b>	<b>4.142</b>
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		3.045	1.666
Verkopen en buitengebruikstellingen		-1.369	-115
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>7.369</b>	<b>5.693</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-2.900</b>	<b>-2.754</b>
Afschrijvingen		-450	-329
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		103	183
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-3.247</b>	<b>-2.900</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>4.122</b>	<b>2.793</b>

De materiële vaste activa bestaan hoofdzakelijk uit inrichtingskosten van de verschillende maatschappelijke zetels. De stijging tegenover vorig jaar is voornamelijk toe te schrijven aan inrichtingswerken in het hoofdkwartier van Immobel in Brussel.

### 14) Activa opgenomen als gebruiksrecht

De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>6.708</b>	<b>7.297</b>
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		10.115	770
Verkopen en buitengebruikstellingen		-4.270	-1.359
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>12.553</b>	<b>6.708</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-2.936</b>	<b>-2.907</b>
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-2.747	-1.388
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		3.067	1.359
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-2.616</b>	<b>-2.936</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>9.937</b>	<b>3.772</b>

Er werden drie nieuwe kantoren opgenomen onder met een gebruiksrecht overeenstemmende activa.

In mei 2022 is de hoofdzetel van Immobel verhuisd naar de Multi Tower in het centrum van Brussel.

Verder gaat het om de nieuwe kantoren in het Verenigd Koninkrijk en Spanje en de verlenging van de huur van het kantoor in Luxemburg.

### 15) Vastgoedbeleggingen

Onder deze rubriek valt verhuurd vastgoed dat is verworven om herontwikkeld te worden. De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>178.741</b>	<b>199.415</b>
Intrede in consolidatie kring			
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring		-2.952	-20.649
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden		-103.462	-25
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>72.327</b>	<b>178.741</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-4.742</b>	<b>-2.266</b>
Afschrijvingen		-2.810	-2.747
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring		2.911	271
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>-4.641</b>	<b>-4.742</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>67.686</b>	<b>173.999</b>

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Rueil-Malmaison en Thomas. De nettoboekwaarde van Isala werd overgedragen naar de voorraden, aangezien het huurcontract is verstrekt en het project klaar is voor ontwikkeling.

De gebruiksduur van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op de contractuele leasetermijn. De gemiddelde gebruiksduur bedraagt 2,5 jaar. De vastgoedbeleggingen omvatten een aantal commerciële gebouwen die aan derden worden verhuurd. Aan het einde van de huurperiode begint de ontwikkelingsfase van het project. Gezien de recente verwerving van vastgoedbeleggingen tegen marktprijs en het feit dat er geen aanwijzingen zijn voor significante veranderingen in de reële waarde (noch naar boven, noch naar beneden), zijn de afschrijvingen van de vastgoedbeleggingen in overeenstemming met de resterende leaseperiodes.



## 16) Investerings in joint ventures en geassocieerde deelnemingen

Uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen ziet het overzicht van de financiële positie en het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Deelnemingen in joint ventures		135.495	148.352
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		9.396	8.179
<b>TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>		<b>144.891</b>	<b>156.532</b>
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Voorschotten van joint ventures - kortlopende verplichtingen		-29.570	-38.824
<b>TOTAAL VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES</b>		<b>-29.570</b>	<b>-38.824</b>
Voorschotten aan joint ventures - vaste activa		110.097	100.180
Voorschotten aan joint ventures - vlottende activa		1.430	1.490
<b>TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES</b>		<b>111.527</b>	<b>101.670</b>
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vaste activa		3.450	12.964
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vlottende activa			200
<b>TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>3.450</b>	<b>13.163</b>
	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		67.657	44.831
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-476	-446
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>67.181</b>	<b>44.384</b>

In overeenstemming met de overeenkomst waarbij de joint ventures en geassocieerde deelnemingen worden opgericht, zijn de Groep en de andere investeerders overeengekomen, indien nodig, aanvullende bijdragen te doen in verhouding tot hun belangen om eventuele verliezen te dekken, tot een maximumbedrag van 32.538 duizend EUR. Daarom zijn in deze geconsolideerde jaarrekening, noch voor geassocieerde deelnemingen, noch voor joint ventures waarin de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, toezeggingen opgenomen.

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

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>		<b>156.532</b>	<b>106.195</b>
Aandeel in het resultaat		67.181	44.531
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		40.233	14.096
Wijzigingen van de consolidatiekring		15.456	1.831
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-43.587	-8.034
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-83.680	4
Terugbetaling kapitaal		-8.827	-2.079
Overige wijzigingen		1.583	-12
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>-11.641</b>	<b>50.337</b>
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>		<b>144.891</b>	<b>156.532</b>

DE BOEKWAARDE VAN VOORSCHOTTEN VAN EN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN EVOLUEERT ALS VOLGT:

	ACTIVA - EUR ('000)		VERPLICHTINGEN - EUR ('000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>114.833</b>	<b>130.882</b>	<b>-38.824</b>	<b>-55.634</b>
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	79.217	17.683	-99.848	-840
Wijzigingen van de consolidatiekring	-12.800	-28.061	90.174	3.933
Terugbetaling kapitaal	-67.291	5.062	17.005	12.839
Omrekeningsverschillen			2.202	
Overige wijzigingen	1.018	-10.733	-279	878
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>	<b>144</b>	<b>-16.049</b>	<b>9.254</b>	<b>16.810</b>
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>	<b>114.977</b>	<b>114.833</b>	<b>-29.570</b>	<b>-38.824</b>

De verandering in boekwaarde van de investeringen en de voorschotten in joint ventures en geassocieerde ondernemingen weerspiegelt de lopende ontwikkelingen van bestaande projecten en de verwerving van een kantoorpark in Leeds, die gedeeltelijk worden gecompenseerd door de uitkering van een dividend door Möbius II en de verkoop van Cours Saint-Michel.

Van de nieuw opgerichte vennootschappen worden Houilles Jean Jacques Rousseau, Oxy living en Munroe K Luxembourg beschouwd als joint ventures en Arlon 75 als een geassocieerde deelneming. De aandelen in Belux Office Development Feeder CV, dat vroeger voor 30,46% eigendom was en nu voor 26,93% eigendom is, hadden ook een impact op het percentage financiële rechten van de verbonden entiteiten.

Aangezien er geen aanwijzingen van bijzondere waardevermindering zijn, is er geen onderzoek op waardevermindering uitgevoerd voor de deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode.

De gewogen gemiddelde rentevoet op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde deelnemingen bedraagt 3,6% op 31 december 2022. Het aflossingsschema voor leningen wordt vastgesteld op de einddatum van de projecten.

De onderstaande tabel toont het overzicht van de financiële positie en het overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten uitgesplitst naar joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN - EUR (000)		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT - EUR (000)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita	50%	50%	76	48	28	-6
BONDY CANAL	40%	40%	-37	-37		
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	86	-2.890	-24	-21
Brouckère Tower Invest	50%	50%	35.981	31.307	3.424	598
CBD International	50%	50%	2.310	122	-243	-150
Château de Beggen	50%	50%	13	16	-3	-1
Cityzen Holding	50%	50%	1.699	-21	-9	-2
Cityzen Hotel	50%	50%	3.017	711	-179	147
Cityzen Office	50%	50%	8.180	1.411	-625	-135
Cityzen Residence	50%	50%	2.756	694	-192	133
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	-1.424	-256	-577	-196
CSM Development	50%	50%		-12	-1.603	-36
CSM Properties	50%	50%		3.852	62.023	-48
Debrouckère Development	50%	50%	452	497	-45	-52
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	83	90	-7	-12
Debrouckère Leisure	50%	50%	2.253	2.283	-30	-27
Debrouckère Office	50%	50%	3.736	3.740	-4	-30
Gateway	50%	50%		319	-3	-3
Goodways SA	50%	50%	3.168	3.234	-67	-3
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	0%				
Ilot Ecluse	50%	50%	150	163	-13	-2
Immo Marial SàRL	50%	50%			-121	-66
Immo PA 33 1	50%	50%	1.350	1.314	36	43
Immo PA 44 1	50%	50%	504	682	-177	-1
Immo PA 44 2	50%	50%	1.430	2.423	-993	39
Key West Development	50%	50%	292	387	-95	-84
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	170	-2.439	3.109	16
M1	33%	33%	2.034	7.270	1.426	4.992
M7	33%	33%	-12	42	-4	1
Mobius II	50%	33%	686	47.376	19	39.255
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	8.085		-311	
NP_AUBER	50%	50%		-136	-10	-47
NP_AUBER_VH	50%	50%		140	-34	159
NP_AUBERVIL	50%	50%	1.022	324	698	340
NP_BESSANCOU	50%	50%		497	86	348
NP_BESSANCOU	50%	50%		102	-56	-169
NP_CHARENT1	50%	50%		33	-263	-1
NP_CRETEIL	50%	33%	-1	-1	-3	
NP_EPINAY	33%	33%		121	-34	170
NP_VAIRES	33%	33%		245	-131	130
ODD Construct	50%	50%	1.292	1.164	128	482
Oxy Living	50%	50%	1.047		-3	
PA_VILLA	51%	50%	107	-40	147	
Plateau d'Erpent	50%	50%	2.290	1.823	467	986
RAC3	40%	50%	3.536	3.403	133	139
RAC4	40%	40%	1.317	1.321	-3	-11
RAC4 Develop	40%	40%	1.544	1.567	-23	-20
RAC5	40%	40%	5.858	5.651	207	200
RAC6	40%	40%	4.223	2.182	2.040	15
Surf Club Hospitality Group SL	50%	40%	5.485	123	-15	-15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21.312	21.772	-83	132
TRELAMET	40%	40%	94	48	46	7
ULB Holding	60%	60%	-5.782	-11.173	-210	-210
Unipark	50%	50%	4.108	4.066	42	3
Universalis Park 2	50%	50%		-1.122	-133	505
Universalis Park 3	50%	50%		-2.487	-280	-238
Universalis Park 3AB	50%	50%	1.988	1.974	14	7
Universalis Park 3C	50%	50%	418	417	1	-1
Urban Living Belgium	30%	30%	8.600	14.013	189	-2.431
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>			<b>135.495</b>	<b>148.352</b>	<b>67.657</b>	<b>44.831</b>
277 SH	10%	0%	4.423	4.445	-22	
Arlon 75	20%	0%	1.364		-5	
Beiestack SA	20%	22%	1.308	1.498	-16	-73
Belux Office Development Feeder CV	26%	30%	64	57	-6	-83
DHR Clos du Château	33%	33%	23	26	-3	-83
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	19%	22%	1.213	1.152	-399	-206
MONTHLERY 2 BIS	20%	20%			-25	
RICHELIEU	10%	10%	1.001	1.001		
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>9.396</b>	<b>8.179</b>	<b>-476</b>	<b>-446</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>144.891</b>	<b>156.532</b>	<b>67.181</b>	<b>44.384</b>

De onderstaande tabel toont de voorschotten van en aan de joint ventures en geassocieerde deelnemingen in het overzicht van de financiële positie.

VENNOOTSCHAP	VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VASTE ACTIVA		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VLOTTENDE ACTIVA	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Bella Vita						
BONDY CANAL					3.582	
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest		3.000				
CBD International			24.388	20.296		
Château de Beggen						
Cityzen Holding			522	8.278		
Cityzen Hotel			2.612			1.985
Cityzen Office	1.575	1.375	3.543			900
Cityzen Residence		400	2.633			1.968
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development	50		57		844	1.721
CSM Properties				145		
Debrouckère Development			2.957	1.332	63	297
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	494	-602	349		486	
Debrouckère Leisure		325	2.260	573		
Debrouckère Office	-2.881	-2.838	138		180	
Gateway						
Goodways SA	125	30	3.256	3.088	30	
HOUILLES JJ ROUSSEAU						
Ilot Ecluse						46
Immo Marial SàRL					2.514	
Immo PA 33 1	-1.601	-1.534				
Immo PA 44 1	-419	-400			-50	
Immo PA 44 2	-1.185	-1.132			-150	
Key West Development		75	6.644	5.731		
Les Deux Princes Develop.	-1.001	-1.636			-300	
M1	-6.061	-6.522				
M7						
Mobius II		-11.008		10.994		
Munroe K Luxembourg SA			14.752		226	
NP_AUBER			251	251		
NP_AUBER_VH			158	158		
NP_AUBERVIL			2.945	2.945		
NP_BESSANG2			1.329	1.329		
NP_BESSANCOU			60	60		
NP_CHARENT1			475	475		
NP_CRETEIL			405	405		
NP_EPINAY			1.176	1.176		
NP_VAIRES						
ODD Construct			584	571		
Oxy Living						
PA_VILLA			31	47		
Plateau d'Erpent			47	7	1.701	1.701
RAC3	-2.990	-2.477				
RAC4	-2.165	-2.172	200			
RAC4 Develop	320		57		507	267
RAC5	-6.107	-5.817				
RAC6	-1.337	-2.087	1.320		-3.983	
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						3.000
TRELAMET						
Unipark		-4.082			206	16
ULB Holding	-4.141					99
Universalis Park 2			5.869	6.919		
Universalis Park 3			9.305	10.731		
Universalis Park 3AB	-1.901	-1.880				1
Universalis Park 3C	-346	-342				
Urban Living Belgium			21.773	21.087	1.178	963
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>-29.570</b>	<b>-38.824</b>	<b>110.097</b>	<b>100.180</b>	<b>3.450</b>	<b>12.964</b>
277 SH				60		
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						200
MONTHLERY 2 BIS						
RICHELIEU			1.430	1.430		
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>1.430</b>	<b>1.490</b>		<b>200</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>-29.570</b>	<b>-38.824</b>	<b>111.527</b>	<b>101.670</b>	<b>3.450</b>	<b>13.163</b>

De onderstaande tabellen bevatten beknopte financiële informatie over de joint ventures en geassocieerde deelnemingen van de Groep per entiteit. De vermelde bedragen werden bepaald overeenkomstig de IFRS, vóór eliminatie van intragroeptransacties.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLIBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMORGEN		
<b>OP 31 DECEMBER 2022</b>							
Bella Vita	0	56	155	2	152	76	0
BONDY CANAL	0	- 1	8 058	8 048	9	- 37	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 48	55 585	78	55 507	86	0
Brouckère Tower Invest	659	6 848	231 577	159 615	71 962	35 981	0
CBD International	0	- 486	60 999	65 404	- 4 405	2 310	24 388
Château de Beggen	0	- 6	42	15	27	13	0
Cityzen Holding	0	- 18	35 022	1 048	33 975	1 699	522
Cityzen Hotel	0	- 358	23 532	17 499	6 033	3 017	2 612
Cityzen Office	0	- 1 251	65 036	48 676	16 360	8 180	3 543
Cityzen Residence	0	- 383	22 762	17 250	5 512	2 756	2 633
CP Development Sp. z o.o.	1 482	- 1 154	84 158	87 006	- 2 847	- 1 424	0
CSM Development	0	- 3 205	1 168	4 397	- 3 229	0	901
CSM Properties	0	- 6 040	0	0	0	0	0
Debrouckère Development	0	- 89	10 246	9 342	904	452	3 020
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 14	23 994	23 829	165	83	835
Debrouckère Leisure	0	- 59	9 240	4 733	4 507	2 253	2 260
Debrouckère Office	0	- 9	15 306	7 835	7 471	3 736	318
Garden Point	0	0	0	0	0	0	0
Gateway	0	- 7	0	0	0	0	0
Goodways SA	0	- 133	22 683	19 039	3 644	3 168	3 286
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	0	1	0	1	0	0
Ilot Ecluse	0	- 26	302	2	300	150	0
Immo PA 33 1	0	71	3 216	516	2 700	1 350	0
Immo PA 44 1	1 348	- 354	1 060	52	1 009	504	- 50
Immo PA 44 2	4 043	- 1 986	3 027	166	2 861	1 430	- 150
Immobilier Marial SàRL	0	- 241	5 052	5 410	- 358	0	2 514
Key West Development	0	- 191	14 022	13 439	584	292	6 644
Les Deux Princes Develop.	- 824	6 218	4 557	4 216	341	170	- 300
M1	19 267	4 278	23 690	17 589	6 101	2 034	0
M7	0	- 12	194	230	- 35	- 12	0
Mobius II	0	39	- 36 261	- 37 632	1 372	686	0
Munroe K Luxembourg SA	0	- 622	126 857	110 688	16 169	8 085	14 978
NP_AUBER	0	- 138	425	708	- 282	0	251
NP_AUBER_VH	0	- 35	733	739	- 6	0	158
NP_AUBERVIL	21 499	1 393	15 394	13 355	2 039	1 022	2 945
NP_BESSANC2	3 461	351	2 661	2 387	274	0	1 329
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60
NP_CHARENT1	929	- 516	1 764	2 215	- 451	0	475
NP_CRETEIL	0	- 6	- 2	0	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	- 6 518	- 116	1 857	1 802	54	0	1 176
NP_VAIRES	0	- 134	1 535	1 560	- 25	0	0
ODD Construct	6 400	257	5 246	2 661	2 585	1 292	584
Oxy Living	0	- 6	2 439	344	2 095	1 047	0
PA_VILLA	0	288	820	610	209	107	31
Plateau d'Erpent	853	933	10 890	6 310	4 580	2 290	1 748
RAC3	1	333	8 851	11	8 840	3 536	0
RAC4	0	- 8	31 588	28 295	3 294	1 317	200
RAC4 Develop	0	- 57	6 142	2 282	3 859	1 544	564
RAC5	0	516	15 275	631	14 644	5 858	0
RAC6	33 386	5 100	12 228	1 672	10 556	4 223	- 2 663
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 31	11 014	44	10 970	5 485	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	- 166	46 428	3 803	42 624	21 312	0
TRELAMET	0	115	289	55	234	94	0
ULB Holding	0	- 350	18 260	19 391	- 1 132	- 5 782	0
Unipark	0	84	10 309	2 093	8 216	4 108	206
Universalis Park 2	0	- 266	24 954	27 464	- 2 510	0	5 869
Universalis Park 3	0	- 559	35 178	40 712	- 5 534	0	9 305
Universalis Park 3AB	0	27	4 176	201	3 975	1 988	0
Universalis Park 3C	0	2	1 009	173	836	418	0
Urban Living Belgium	30 885	602	202 633	197 023	5 609	8 600	22 951
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>116 870</b>	<b>8 531</b>	<b>1287 980</b>	<b>945 246</b>	<b>342 734</b>	<b>135 495</b>	<b>113 547</b>
277 SH	0	- 217	113 600	69 369	44 230	4 423	0
Arlon 75	0	- 26	32 782	26 008	6 774	1 364	0
Beiestack SA	0	- 82	21 157	14 660	6 497	1 308	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 21	31 416	2	31 414	64	0
DHR Clos du Château	0	- 10	85	16	69	23	0
Immobilier Belux Office Development Fund SCSP	0	- 1 993	36 291	786	35 505	1 213	0
MONTLHÉRY 2 BIS	0	- 123	1 055	1 179	- 123	0	0
RICHELIEU	0	0	64 724	54 714	10 010	1 001	1 430
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>0</b>	<b>- 2 472</b>	<b>301 110</b>	<b>166 734</b>	<b>134 376</b>	<b>9 396</b>	<b>1 430</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>116 870</b>	<b>6 059</b>	<b>1589 090</b>	<b>1111 980</b>	<b>477 110</b>	<b>144 891</b>	<b>114 977</b>

De onderstaande tabellen bevatten beknopte financiële informatie over alle joint ventures en geassocieerde deelnemingen van de Groep, net als een uitsplitsing van de voorraden, vastgoedbeleggingen en financiële schulden. De cijfers worden uitgedrukt aan 100%.

#### PER 31 DECEMBER 2022

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	143 336		Cityzen Hotel	20 732	13 940
Andere vaste activa	183 059		Cityzen Office	59 863	40 120
Voorraden	952 986		Cityzen Residence	20 415	13 940
Geldmiddelen en kasequivalenten	98 127		RAC4	23 287	28 000
Vorderingen en andere activa	211 582		Universalis Park 2	23 412	12 700
Langlopende financiële schulden		343 130	Universalis Park 3	34 358	15 930
Kortlopende financiële schulden		277 443	Urban Living Belgium	144 734	74 352
Uitgestelde belastingschulden		5 071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	23 973	21 150
Aandeelhoudersleningen		157 052	CP Development Sp. z o.o.	77 964	25 975
Overige schulden		329 284	Brouckère Tower Invest	205 395	142 336
<b>Totaal</b>	<b>1 589 090</b>	<b>1 111 980</b>	Beiestack SA	20 196	
			Overige	667 583	232 130
			<b>Totaal</b>	<b>1 096 322</b>	<b>620 573</b>

#### PER 31 DECEMBER 2021

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	212 506		Cityzen Office	56 600	40 120
Andere vaste activa	128 129		CSM Properties	100 870	94 750
Voorraden	830 299		RAC4	22 399	28 000
Geldmiddelen en kasequivalenten	200 467		Universalis Park 2	22 786	12 700
Vorderingen en andere activa	274 751		Universalis Park 3	33 444	15 930
Langlopende financiële schulden		347 494	Urban Living Belgium	130 164	73 242
Kortlopende financiële schulden		224 764	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	22 180	21 150
Uitgestelde belastingschulden		17 338	CP Development Sp. z o.o.	69 700	25 956
Aandeelhoudersleningen		254 853	Brouckère Tower Invest	197 695	123 120
Overige schulden		341 169	Beiestack SA	20 988	12 268
<b>Totaal</b>	<b>1 646 152</b>	<b>1 185 619</b>	Surf Club Marbella Beach, S.L.	62 784	
			Overige	386 968	137 290
			<b>Totaal</b>	<b>1 042 805</b>	<b>572 258</b>

In geval van financiële schulden aan kredietinstellingen zijn de terugbetalingen van aandeelhoudersleningen (terugbetaling van contanten aan de moedermaatschappij) achtergesteld bij de terugbetalingen aan kredietinstellingen.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		175.951	265.072
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		299.004	352.449

Voor de voornaamste hierboven vermelde schulden bij kredietinstellingen heeft de vennootschap Immobel NV zich ertoe verbonden de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen om de verschillende projecten tot een goed einde te brengen ('cash deficiency'- en 'cost overrun'-engagementen). Er zijn geen significante beperkingen die het vermogen van de Groep om toegang te krijgen tot de activa van joint ventures en geassocieerde deelnemingen beperken, noch specifieke risico's of verbintenissen, behalve die in verband met bankleningen.

## 17) Uitgestelde belastingvorderingen

Uitgestelde belastingvorderingen of -verplichtingen worden in de balans opgenomen bij aftrekbare of belastbare tijdelijke verschillen, fiscale verliezen en overgedragen belastingkredieten. Wijzigingen in uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen in de resultatenrekening, tenzij zij verband houden met posten die rechtstreeks in de niet-gerealiseerde resultaten worden opgenomen.

Immobel heeft de realiseerbaarheid van de uitgestelde belastingvorderingen beoordeeld aan de hand van:

- Het feit of er al dan niet voldoende tijdelijke belastbare verschillen beschikbaar zijn
- De waarschijnlijkheid dat de entiteit in de toekomst voldoende belastbare winsten zal hebben, in dezelfde periode als de afwikkeling van het verrekenbare tijdelijke verschil of in de perioden waarin een fiscaal verlies voorwaarts of achterwaarts kan worden gecompenseerd
- Het feit of het al dan niet mogelijk is de fiscale winst te plannen om uitgestelde belastingvorderingen te kunnen realiseren.

Uitgestelde belastingvorderingen en -verplichtingen hebben betrekking op de volgende tijdelijke verschillen:

EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingschulden	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fiscale verliezen	34.501	35.086		
Tijdsverschil bij de waardering van projecten	2.151	2.891	36.164	43.165
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten			-61	2
Overige elementen	55	60	7	-70
Netting (netto tax positie per entiteit)	-14.974	-16.745	-14.974	-16.745
<b>TOTAAL</b>	<b>21.733</b>	<b>21.292</b>	<b>21.136</b>	<b>26.352</b>

<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>21.292</b>	<b>26.352</b>
Wijzigingen in de consolidatiekring	7	-1.078
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	434	-4.138
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>21.733</b>	<b>21.136</b>

Immobel France blijft de belangrijkste bijdrager aan de uitgestelde belastingvorderingen met een aantal projecten die nog in ontwikkeling zijn en die nog voldoende winst zullen opleveren om de fiscale verliezen terug te verdienen. Gezien de beslissing van het management om zich in Parijs te concentreren op grote projecten voor gemengd gebruik en kantoren, heeft het management de bestaande uitgestelde belastingvorderingen in vraag gesteld en geoordeeld dat zij nog steeds recupereerbaar zijn.

Immobel en Infinito dragen voor het grootste deel bij tot de uitgestelde belastingverplichtingen.

In Polen kunnen fiscale verliezen slechts vijf opeenvolgende belastingjaren worden overgedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het bedrag van het fiscale verlies van een bepaald vroeger jaar in een enkel volgend belastingjaar kan worden gebruikt.

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	EUR ('000)
	<b>7.362</b>
Te vervallen eind 2022	565
Te vervallen eind 2023	220
Te vervallen eind 2024	1.681
Te vervallen eind 2025	1.007
Te vervallen eind 2026	3.889

## 18) Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en terreinen die zijn verworven voor ontwikkeling en wederverkoop. Uitgesplitst per geografisch segment zien de voorraden er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		436.740	292.874
Luxemburg		152.357	143.801
Frankrijk		218.021	167.192
Duitsland		112.465	59.033
Polen		64.229	34.735
Spanje		1.914	988
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>		<b>985.726</b>	<b>698.623</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2022
België	144.431	212.117	80.192	436.740
Luxemburg	1.335	151.022		152.357
Frankrijk	159.962	58.059		218.021
Duitsland		112.465		112.465
Polen		64.229		64.229
Spanje		1.914		1.914
<b>Totaal</b>	<b>305.728</b>	<b>599.806</b>	<b>80.192</b>	<b>985.726</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	29.187	196.989	66.698	292.874
Luxemburg	581	143.220		143.801
Frankrijk	136.134	31.058		167.192
Duitsland		59.033		59.033
Polen		34.735		34.735
Spanje		988		988
<b>Totaal</b>	<b>165.902</b>	<b>466.023</b>	<b>66.698</b>	<b>698.623</b>

De voorraden zijn toegenomen, voornamelijk door de ontwikkeling van het Granaria-project in Polen, de verwerving van Héros in België en Gutenbergstrasse in Duitsland en de kapitalisatie van projectbeheervergoedingen en financieringskosten in alle landen, die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de verkoop van het project The Woods in België. De nettoboekwaarde van Isala werd overgedragen van de vastgoedbeleggingen.

Tot de belangrijkste projecten in de voorraden behoren Isala, O'Sea en Lebeau Sablon in België, Polvermillen en Cat Club in Luxemburg, Saint-Antoine, Tati in Frankrijk, Eden en Gutenbergstrasse in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen.

De gewogen gemiddelde rentevoet van de geactiveerde financieringskosten op Projectfinancieringskredieten en op Obligaties bedroeg 3,6% in 2022 en 2,3% in 2021.

De voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>		<b>698.623</b>	<b>683.121</b>
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden		103.462	25
Aankopen van het boekjaar		37.857	72.716
Ontwikkelingen		340.856	246.743
Overdrachten van het boekjaar		-208.866	-311.066
Kosten van leningen		15.553	9.364
Wijziging van de consolidatiekring		-1.759	-1.588
Geboekte waardeverminderingen			-692
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>287.103</b>	<b>15.502</b>
<b>VOORRADEN OP 31 DECEMBER 2022/ 31 DECEMBER 2021</b>		<b>985.726</b>	<b>698.623</b>

Het management heeft bij zijn beoordeling van de opbrengstwaarde rekening gehouden met een stijging van de bouwkosten die (gedeeltelijk) wordt gecompenseerd door hogere verkoopprijzen (doorberekening van de kostenstijging) en schat dat de huidige boekwaarde van de voorraad kan worden gec recupereerd door toekomstige verkopen.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ontwikkelingen	Verkopen	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatiekring	Netto boekwaarde van de vastgoedbelegging en overgedragen van / naar voorraden	Net
België		186.430	-160.678	14.652		103.462	143.866
Luxemburg		26.631	-19.204	1.129			8.556
Frankrijk		69.562	-16.974		-1.759		50.829
Duitsland		61.372	-7.417	-523			53.432
Polen		33.792	-4.593	295			29.494
Spanje		926					926
Verenigd koninkrijk							
<b>TOTAAL</b>		<b>378.713</b>	<b>-208.866</b>	<b>15.553</b>	<b>-1.759</b>	<b>103.462</b>	<b>287.103</b>

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Binnen de 12 maanden		175.902	173.046
Langer dan 12 maanden		809.824	525.577
De verdeling van de voorraad per type			
Zonder vergunning		617.759	488.527
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling			
In ontwikkeling		367.967	210.096

De boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven voor schuldbewijzen in verband met vastgoedbeleggingen en de voorraad in zijn geheel bedroeg 893 miljoen EUR, tegenover 759 miljoen EUR eind 2021, wat neerkomt op een stijging met 134 miljoen EUR.

## 19) Handelsvorderingen

Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		7.737	13.405
Luxemburg		1.050	4.554
Frankrijk		5.133	15.590
Duitsland		3.072	2.204
Polen		179	211
Spanje		420	2.152
Verenigd koninkrijk			
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>		<b>17.591</b>	<b>38.116</b>

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:			
Vervallen < 3 maanden		1.609	11.622
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		710	829
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		333	2.021
Vervallen > 1 jaar		1.230	1.482

De daling van de handelsvorderingen weerspiegelt de verminderde operationele activiteiten in 2022.

### KREDIETRISICO

Handelsvorderingen hebben voornamelijk betrekking op vorderingen op hetzij investeringen verwerkt volgens de vermogensmutatiemethode, hetzij op klanten. Voor beide soorten vorderingen wordt het kredietrisico als immaterieel beschouwd. Vorderingen op deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode worden gewoonlijk gedekt door een actief in ontwikkeling. Vorderingen op klanten worden gewoonlijk gedekt door het verkochte actief dat als onderpand dient.

De bijzondere waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>		<b>627</b>	<b>542</b>
Toevoegingen		81	85
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>81</b>	<b>85</b>
<b>TOESTAND OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>		<b>708</b>	<b>627</b>

## 20) Contractactiva

De activa uit hoofde van contracten, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		5.493	78.552
Luxemburg		1.867	1.403
Frankrijk		25.755	25.367
Duitsland		9.033	12.631
<b>TOTAAL CONTRACTACTIVA</b>		<b>42.148</b>	<b>117.953</b>

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>		<b>117.953</b>	<b>57.251</b>
Toevoegingen		4.952	60.702
Kortingen		-80.757	
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>-75.805</b>	<b>60.702</b>
<b>TOESTAND OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>		<b>42.148</b>	<b>117.953</b>

Activa uit hoofde van contracten omvatten de bedragen waarop de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die zij reeds voor een klant heeft geleverd, maar waarvoor de betaling nog niet is verschuldigd of afhankelijk is van de vervulling van een specifieke voorwaarde die in het contract is vastgelegd. Wanneer een bedrag opeisbaar wordt, wordt het overgeboekt naar de debiteurenrekening. Een handelsvordering wordt opgenomen zodra de entiteit een onvoorwaardelijk



recht heeft om een betaling te innen. Dat onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het tijdstip waarop de betaling verschuldigd wordt.

Handelsvorderingen, andere vorderingen en activa uit hoofde van contracten worden eveneens onderworpen aan een analyse op bijzondere waardevermindering overeenkomstig de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen. Die analyse wijst niet op een significante potentiële impact, aangezien de contractactiva (en de bijbehorende vorderingen) over het algemeen gedekt zijn door de onderliggende activa die het over te dragen gebouw vertegenwoordigen.

Per 31 december 2022 was de wijziging in de contractactiva voornamelijk het gevolg van het feit dat het kantoorproject Commerce 46 tijdens de voltooiing mee in aanmerking werd genomen, net als de residentiële projecten in La Garenne in Frankrijk en Eden in Duitsland.

## 21) Vooruitbetalingen en overige vorderingen

Deze post omvat de volgende componenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Overige vorderingen		51.304	27.815
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		33.567	20.247
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		17.737	7.568
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten op projecten in ontwikkeling		4.913	8.425
over te dragen kosten		4.550	7.686
verkregen opbrengsten		363	739
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>56.217</b>	<b>36.240</b>

Deze vorderingen houden voornamelijk verband met BTW-vorderingen op projecten in Savigny sur Orge in Frankrijk en met een vooruitbetaling voor de aankoop van een project in Gasperich in Luxemburg.

## 22) Informatie over de netto financiële schuld

De netto financiële schuld van de Groep is het saldo van de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (op korte en op lange termijn). Het bedraagt -626.574 duizend EUR op 31 december 2022, tegenover -593.313 duizend EUR op 31 december 2021.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		275.926	273.377
Langlopende financiële schulden (-)		722.777	507.596
Kortlopende financiële schulden (-)		179.723	359.094
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>		<b>-626.574</b>	<b>-593.313</b>

De schuldratio van de Groep<sup>1</sup> bedraagt 53,0% (58,9% op basis van de interne visie) op 31 december 2022, tegenover 52,9% (58,2% volgens de interne visie) op 31 december 2021. Het beleid inzake kapitaalbeheer is erop gericht onder een ratio van 65% te blijven in de interne visie.

De stijging van de financiële schulden op meer dan één jaar en de daling van de financiële schulden op ten hoogste één jaar zijn vooral het gevolg van de terugbetaling van een obligatielening op 5 jaar ten belope van 100 miljoen EUR en de uitgifte van een nieuwe obligatielening op 4 jaar ten belope van 125 miljoen EUR in het eerste halfjaar van 2022.

### GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De kasdeposito's en liquide middelen bedragen 275.926 duizend EUR tegenover 273.377 duizend EUR eind 2021, wat neerkomt op een stijging met 2.549 duizend EUR. De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		137.804	
Beschikbare geldmiddelen		138.122	273.364
Contant toegezegd			13
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>275.926</b>	<b>273.377</b>

De verklaring van de wijziging in beschikbare geldmiddelen is te vinden in het geconsolideerde kasstroomoverzicht. De geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor de financiering van projecten die eigendom zijn van de verschillende vennootschappen.

Alle bankrekeningen zijn aangehouden bij banken met een 'investment grade'-rating (Baa3/BBB- of beter).

<sup>1</sup> De schuldratio wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de som van de netto financiële schuld en het eigen vermogen (aandeel) van de groep, waarbij de goodwill wordt afgetrokken van het eigen vermogen (aandeel) van de groep.

## FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stegen met 35.810 duizend EUR, van 866.690 duizend EUR op 31 december 2021 tot 902.500 duizend EUR op 31 december 2022. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR			49.903
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR		50.000	50.000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR		75.000	75.000
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	125.000
- vervaldag 29-06-2026, rentevoet 4,75 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	
Leasecontracten		8.536	2.130
Bankleningen		339.241	205.563
<b>TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>722.777</b>	<b>507.596</b>
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR			100.000
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		50.000	
Bankleningen		119.843	253.257
Leasecontracten		2.316	1.630
Niet-vervallen rente		7.564	4.206
<b>TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>179.723</b>	<b>359.094</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>902.500</b>	<b>866.690</b>
Financiële schulden met vaste rentevoet		425.000	399.903
Financiële schulden met variabele rentevoet		469.936	462.581
Niet-vervallen rente		7.564	4.206
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		409.558	438.301
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		893.009	759.011

In 2022 werd een nieuwe obligatielening uitgegeven die in 2026 vervalt. De obligatie bevat geen aanvullende of specifieke convenanten in vergelijking met door de Vennootschap uitgegeven vroegere obligaties. Er zijn geen in een contract besloten derivaten, noch bij de obligaties die eerder door de Vennootschap werden uitgegeven.

De financiële schulden evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>		<b>866.690</b>	<b>751.949</b>
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-8.536	-2.130
Aangegane schulden		397.909	249.033
Terugbetaalde schulden		-353.659	-128.872
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat			
Wijzigingen van de consolidatiekring			
Mutaties obligaties - niet-vervallen rente		-7.468	-12.565
Niet-vervallen rente op overige leningen		7.564	9.080
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen			195
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>35.810</b>	<b>114.741</b>
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER 2022 / 31 DECEMBER 2021</b>		<b>902.500</b>	<b>866.690</b>

Alle financiële schulden luiden in EUR.

Behalve voor obligaties worden de institutionele kredietleningen die zijn aangegaan voor de financiering van de Groep en de projecten van de Groep, verstrekt op basis van een korte termijn rente, de EURIBOR 1 tot 12 maanden, vermeerderd met een marge.

Op 31 december 2022 kan Immobel gebruikmaken van 672 miljoen EUR aan bevestigde kredietlijnen voor het financieren van projecten, waarvan 411 miljoen EUR reeds werd gebruikt. Die kredietlijnen (kredieten voor het financieren van projecten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Op 31 december 2022 bedroeg de boekwaarde van de activa van de Groep die als zekerheid voor het bedrijfskrediet en de projectfinancieringskredieten werden verstrekt 893 miljoen EUR.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de looptijd van de financiële verplichtingen van de Groep:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	50.000		50.000	125.000	75.000	125.000	425.000
Kredietlijnen project financiering	95.398	101.163	196.882	15.695			409.138
Corporate Credit lines	2.000	2.500	23.000				27.500
Commercial paper	22.445						22.445
Leasecontracten	3.236	1.774	1.626	1.058	778	2.382	10.853
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	7.564						7.564
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>180.643</b>	<b>105.437</b>	<b>271.508</b>	<b>141.753</b>	<b>75.778</b>	<b>127.382</b>	<b>902.500</b>

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de looptijd van de rente in verband met de financiële verplichtingen van de Groep:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	14.879	13.688	13.318	8.896	4.379	1.346	56.506
Kredietlijnen project financiering	15.972	9.906	4.697	354			30.929
Corporate Credit lines	138	138	11				287
Commercial paper	219						219
Leasecontracten	64	59	54	22	14	43	256
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>31.272</b>	<b>23.791</b>	<b>18.080</b>	<b>9.272</b>	<b>4.393</b>	<b>1.389</b>	<b>88.197</b>

## RENTERISICO

Om haar blootstelling aan variabele rentevoeten af te dekken, maakt de Groep gebruik van verschillende soorten financiële instrumenten.

- In april 2020 sloot de Groep een overeenkomst om de rentevoet op 0,5% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van ongeveer 450 miljoen EUR tot 1 juli 2023.
- In mei 2021 sloot de Groep een andere overeenkomst om de rentevoet op 1,5% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van 225 miljoen EUR voor de periode van 3 juli 2023 tot 1 juli 2024.
- De Groep en/of haar dochterondernemingen zijn renteswapovereenkomsten aangegaan om de blootstelling aan variabele rentevoeten om te zetten naar vaste rentevoeten, zoals aangegeven in de onderstaande tabel. Deze renteswapovereenkomsten vervangen variabele EURIBOR-rentevoeten door vaste rentevoeten op het resterende bedrag. Elk van deze derivaten wordt als cash flow hedge aangemerkt en is tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balans onder overige activa en/of overige passiva.

Renteswaps - EUR (000) Bedrijf	OPENSTAAND BEDRAG	VASTE RENTE	BEGINDATUM	EINDDATUM
Immobel S.A.	27.500	0,05%	01/01/2020	31/01/2025
Infinito S.A.	19.550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito S.A.	5.000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	19.550	0,09%	02/07/2021	30/04/2024
Infinito Holding S.R.L.	5.000	0,09%	02/07/2021	30/04/2024

Een stijging van de rentevoet met 1% zou leiden tot een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schulden met 1.857 duizend EUR.

## INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel geeft een overzicht van de verschillende categorieën financiële activa en passiva met hun boekwaarde in de balans en hun respectieve reële waarde, uitgesplitst naar waarderingscategorie.

De reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

- Indien zij een korte looptijd hebben (bijvoorbeeld: handelsvorderingen en -schulden), wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de boekwaarde,
- Voor vastrentende schulden, gebaseerd op de verdisconteerde toekomstige kasstromen, geschat op basis van de marktrente bij afsluiting,
- Voor schulden met variabel tarief wordt de reële waarde geacht dicht aan te leunen tegen de boekwaarde,
- Voor afgeleide financiële instrumenten wordt de reële waarde bepaald op basis van de verdisconteerde toekomstige kasstromen die worden geraamd op basis van de curves van de termijrente. Deze waarde wordt vermeld door de financiële instelling van de tegenpartij.
- Voor genoteerde obligaties, op basis van de notering bij de afsluiting (niveau 1).

De waardering van financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde kan op een van de volgende wijzen worden gekarakteriseerd:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en passiva met standaardvoorwaarden die verhandeld worden op actieve liquide markten worden bepaald op basis van genoteerde marktprijzen op actieve markten voor identieke activa en passiva,
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en financiële verplichtingen worden bepaald in overeenstemming met algemeen aanvaarde prijsbepalingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyses waarbij gebruik wordt gemaakt van prijzen uit waarneembare actuele markttransacties en prijsnoteringen van handelaars voor soortgelijke instrumenten. Dit betreft voornamelijk afgeleide financiële instrumenten,
- Niveau 3: de reële waarden van de overige financiële activa en financiële verplichtingen worden afgeleid van waarderingstechnieken die inputs bevatten die niet gebaseerd zijn op waarneembare marktgegevens.

EUR ('000)	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9					
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2022	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2022	Cash flow hedging 31/12/2022
<b>ACTIVA</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten		275.926	275.926		275.926	
Overige vaste activa	Level 2	1.041	1.041		1.041	
Handelsvorderingen	Level 2	17.591	17.591		17.591	
Overige vorderingen	Level 2	57.205	57.205		57.205	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	3.450	3.450		3.450	3.745
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Level 2	114.977	114.977		114.977	
<b>TOTAAL</b>		<b>470.190</b>	<b>470.190</b>		<b>470.190</b>	<b>3.745</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>						
Rentedragende schulden	Level 1	425.000	425.000		405.127	
Rentedragende schulden	Level 2	477.500	477.500		477.500	
Handelsschulden	Level 2	98.384	98.384		98.384	
Overige verplichtingen	Level 2	67.417	67.417		67.417	
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Level 2	29.570	29.570		29.570	
<b>TOTAAL</b>		<b>1.097.871</b>	<b>1.097.871</b>		<b>1.077.998</b>	

EUR ('000)	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9 (herwerkt)					
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2021	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2021	Cash flow hedging 31/12/2021
<b>ACTIVA</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten		273.377	273.377		273.377	
Overige financiële vaste activa	Level 2	1.015		1.015	1.015	
Overige vaste activa	Level 2	1.151	1.151		1.151	
Handelsvorderingen	Level 2	38.116	38.116		38.116	
Overige vorderingen	Level 2	37.609	37.609		37.609	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	49	49		49	
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Level 2	114.833	114.833		114.833	
<b>TOTAAL</b>		<b>466.150</b>	<b>465.135</b>	<b>1.015</b>	<b>466.150</b>	
<b>VERPLICHTINGEN</b>						
Rentedragende schulden	Level 1	399.903	399.903		410.892	
Rentedragende schulden	Level 2	466.787	466.787		466.787	
Handelsschulden	Level 2	83.546	83.546		83.546	
Overige verplichtingen	Level 2	61.365	61.365		61.365	
Afgeleide financiële instrumenten	Level 2	160		160		160
<b>TOTAAL</b>		<b>1.011.761</b>	<b>1.011.601</b>	<b>160</b>	<b>1.022.590</b>	<b>160</b>

De Groep veranderde in 2022 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

## LIQUIDITEITSRISICO

Immobel gebruikt sterk gecentraliseerde structuren voor het poolen van geldmiddelen en kasequivalenten op Groepsniveau. De centrale liquiditeitspositie wordt maandelijks berekend op basis van een bottom-upmethode over een vlottende periode van 12 maanden. De liquiditeitsplanning wordt aangevuld met maandelijks stresstests.

## FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor de hierboven genoemde obligaties en kredietlijnen, onderworpen aan een aantal financiële verbintenissen.

Bij deze covenants wordt rekening gehouden met het eigen vermogen, de netto financiële schuld en de verhouding daarvan tot het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2022 voldeed de Groep, net als voor de voorgaande jaren, aan al deze financiële verplichtingen. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de gevolgen van de schending van de covenant inzake classificatie. Immobel heeft voldoende speelruimte om zulke schendingen te vermijden.

## RISICO VAN SCHOMMELINGEN IN VREEMDE VALUTA

De Groep heeft een beperkte blootstelling aan wisselkoersrisico's op haar activiteiten. De functionele valuta van projecten die momenteel in Polen worden ontwikkeld en van de activiteiten in het UK, wordt omgezet van respectievelijk PLN naar EUR (behalve voor Central Point dat in EUR wordt beheerd) en GBP naar EUR, wat een impact heeft op het niet-gerealiseerd resultaat.

## 23) Eigen vermogen

	2022	2021
Aantal aandelen op 31 december	9.997.356	9.997.356
Volstort aantal aandelen	9.997.356	9.997.356
Eigen aandelen op 31 december	25.434	26.965
Nominale waarde per aandeel	10	10
<b>Aantal aandelen op 1 januari</b>	<b>9.997.356</b>	<b>9.997.356</b>
<b>Aantal eigen aandelen op 1 januari</b>	<b>-26.965</b>	<b>-292.527</b>
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	1.531	265.562
<b>Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december</b>	<b>9.971.922</b>	<b>9.970.391</b>

## RISICIBEHEER IN VERBAND MET HET KAPITAAL

De kapitaalstructuur van de Groep bestaat uit kortlopende en langlopende verplichtingen min de geldmiddelen en kasequivalenten die in de balans en in het eigen vermogen worden gerapporteerd. Immobel beheert haar kapitaal met als doel ervoor te zorgen dat alle vennootschappen van de Groep kunnen blijven werken met het oog op de bedrijfscontinuïteit en de kapitaalkosten ondertussen zo laag mogelijk te houden. De kapitaalstructuur wordt op regelmatige basis herzien, waarbij rekening wordt gehouden met de onderliggende financiële en operationele risico's van de vennootschap.

## 24) Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

De pensioenen en soortgelijke verplichtingen dekken de verplichtingen van de Groep wat betreft de groepsverzekering. Het in de balans opgenomen bedrag vertegenwoordigt de contante waarde van de verplichtingen uit hoofde van de defined benefits programma's, verminderd met de reële waarde van fondsbeleggingen.

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
<b>OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>			
Voorzieningen			398
Huidige waarde van de verplichtingen		1.662	1.996
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode		-1.095	-1.398
<b>NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN</b>		<b>567</b>	<b>996</b>
<b>OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>			
Kost van verleende diensten		-159	-164
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd			
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen		-16	-6
Interestopbrengsten op de activa van het plan		11	4
Administratieve kosten		-3	-5
<b>BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING</b>		<b>-167</b>	<b>-171</b>
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:			
- wijzigingen van financiële hypothesen		582	131
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de interesten)		-351	-73
- aanpassingen ten gevolge van ervaring		-121	
<b>HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>110</b>	<b>58</b>
<b>KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN</b>		<b>-57</b>	<b>-113</b>
<b>EUR ('000)</b>			
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI</b>			
Kost van verleende diensten		159	164
Rentelasten		16	6
Bijdragen van de werknemers		4	12
Actuariële (winsten) / verliezen		-461	-131
Betaalde voordelen		-52	-18
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd			
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER</b>		<b>1.662</b>	<b>1.996</b>
<b>EUR ('000)</b>			
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI</b>			
Interestopbrengsten		11	4
Bijdragen van de werkgever		88	118
Bijdragen van de werknemers		4	12
Actuariële (winsten) / verliezen		-52	-18
Betaalde voordelen		-351	-73
Administratieve kosten		-3	-5
Schikking of bedrijfscombinatie			
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER</b>		<b>1.095</b>	<b>1.398</b>
<b>BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2022 / 2021</b>			
		<b>67</b>	<b>95</b>
<b>ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN</b>			
Actualisatiepercentage		3,75%	0,83%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen		3,56%	3,08%
Gemiddeld inflatiepercentage		2,20%	1,71%
Gehanteerde overlevingstafel		MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
<b>GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2021</b>			
Actualisatiepercentage		<b>3,25%</b>	<b>3,75%</b>
Bedrag van de verplichtingen		1.766	1.662

De Belgische defined benefits programma's en defined contribution programma's met gegarandeerd rendement worden gefinancierd via verzekeringscontracten van de Groep. De regelingen worden gefinancierd via werkgevers- en werknemersbijdragen. De onderliggende activa van de verzekeringscontracten worden hoofdzakelijk belegd in obligaties. De toegezegd-pensioenregeling wordt gesloten voor nieuwe werknemers. De deelnemers aan de regeling hebben recht op een vast bedrag bij pensionering. Actieve leden krijgen ook een overlijdensuitkering.

De Franse pensioenregeling biedt een forfaitair bedrag bij pensionering zoals bepaald in de collectieve arbeidsovereenkomst van de vastgoedsector. De regeling is niet gefinancierd en staat open voor nieuwe werknemers.

## 25) Voorzieningen

De voorzieningen bestaan uit de volgende bestanddelen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Voorzieningen betreffende de verkopen		1.823	1.201
Overige voorzieningen		2.006	1.127
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>		<b>3.829</b>	<b>2.328</b>

	EUR ('000)	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2022
<b>VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI</b>		<b>1.201</b>	<b>1.127</b>	<b>2.328</b>
Wijzigingen in de consolidatiekring		351	147	498
Toevoegingen		340	1.583	1.923
Gebruiken/Terugname's		-69	-851	-920
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>622</b>	<b>879</b>	<b>1.501</b>
<b>VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER</b>		<b>1.823</b>	<b>2.006</b>	<b>3.829</b>

De uitsplitsing per operationeel segment ziet er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		105	139
Luxemburg		500	500
Frankrijk		3.224	1.689
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>		<b>3.829</b>	<b>2.328</b>

De voorzieningen worden aangelegd op basis van de risico's in verband met geschillen, met name wanneer de voorwaarden voor opname van die verplichtingen zijn vervuld.

Deze voorzieningen stemmen overeen met de beste raming van uitgaande middelen die door de raad van bestuur waarschijnlijk wordt geacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van de uitbetaling of de timing ervan, deze elementen hangen af van rechterlijke beslissingen.

Voor risico's in verband met lopende verkopen en geschillen worden voorzieningen aangelegd wanneer de voorwaarden voor opname van deze verplichtingen zijn vervuld. De voorzieningen betreffende verkopen hebben over het algemeen betrekking op huurgaranties, goede uitvoering van werken, ...

Er werden geen voorzieningen opgenomen voor de andere geschillen die voornamelijk verband houden met:

- problemen met de tienjarige garantie waarvoor de Groep een beroep doet op de aannemer, die hiervoor in het algemeen gedekt is door een verzekering 'tienjarige aansprakelijkheid';
- zuivere administratieve beroepsprocedures inzake stedenbouwkundige en milieuvergunningen die door derden bij de Raad van State worden ingediend zonder financiële gevolgen voor de Groep.

## 26) Handelsschulden

Uitgesplitst per operationeel segment ziet deze rekening er als volgt uit:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		41.955	41.548
Luxemburg		3.889	10.920
Frankrijk		27.534	7.006
Duitsland		16.044	7.980
Polen		2.202	12.065
Spanje		4.175	4.027
Verenigd koninkrijk		2.585	
<b>TOTAAL HANDELSCHULDEN</b>		<b>98.384</b>	<b>83.546</b>

De handelsschulden houden voornamelijk verband met de projecten O'Sea in België, Issy-les-Moulineaux in Frankrijk, Eden in Duitsland, Canal in Luxemburg en Granaria in Polen.

## 27) Contract verplichtingen

De verplichtingen uit hoofde van contracten die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
België		10.254	10.427
Luxemburg		7.778	
Frankrijk		4.987	11.542
Polen		28.466	
<b>TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN</b>		<b>51.485</b>	<b>21.969</b>

De contractuele verplichtingen hebben voornamelijk betrekking op de van klanten ontvangen voorschotten voor bouwwerkzaamheden, waarvoor de opbrengsten in de tijd worden opgenomen. Het bedrag van 21.969 duizend EUR dat

per 31 december 2021 in de verplichtingen uit hoofde van contracten was opgenomen, werd in 2022 als opbrengst opgenomen.

De toename van de contractuele verplichtingen is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het project Granaria in Polen.

Verplichtingen uit hoofde van contracten omvatten bedragen die door de entiteit zijn ontvangen als vergoeding voor goederen of diensten die nog niet aan de klant zijn geleverd. Verplichtingen uit hoofde van contracten worden afgewikkeld door 'toekomstige' opname van de opbrengsten wanneer aan de IFRS 15-criteria voor de opname van opbrengsten is voldaan.

Alle bedragen die zijn opgenomen in de verplichtingen uit hoofde van contracten hebben betrekking op residentiële activiteiten waarvoor de inkomsten worden opgenomen in de tijd.

Omdat de betalingsvoorwaarden gebaseerd zijn op vooraf gedefinieerde mijlpalen en de opname van opbrengsten gebaseerd is op de voortgang van de werkzaamheden, gemeten aan de hand van de gemaakte en begrote kosten, kunnen zich tussen beide kleine discrepanties voordoen, die resulteren in contractactiva of verplichtingen uit hoofde van contracten.

## 28) Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden

Deze rekening omvat de volgende componenten:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Sociale schulden		3.015	4.244
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		17.005	12.186
Toe te rekenen kosten		13.026	8.568
Dividenden betaalbaar		163	3.339
Overige		2.732	3.303
Overige verplichtingen bij zakenpartners		18.419	15.955
<b>TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>54.360</b>	<b>47.595</b>

Overige schulden op korte termijn bestaan hoofdzakelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en toe te rekenen kosten en uitgestelde baten in België en Frankrijk.

## 29) Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:			
- voorraden		480.376	281.015
- andere activa			
<b>TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP</b>		<b>480.376</b>	<b>281.015</b>
De waarborgen bestaan uit:			
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)		26.493	33.012
- waarborgen "Wet Breyné" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)		300	63.207
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)		453.583	184.796
<b>TOTAAL</b>		<b>480.376</b>	<b>281.015</b>
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving		83.899	58.852
<b>HYPOTHECAIR MANDAAT - BEDRAG VAN DE INSCHRIJVING</b>		<b>83.899</b>	<b>58.852</b>
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden		893.009	759.011
<b>BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA</b>		<b>893.009</b>	<b>759.011</b>
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:			
- Langlopende financiële verplichtingen		299.465	205.563
- Kortlopende financiële verplichtingen		110.093	232.739
<b>TOTAAL</b>		<b>409.558</b>	<b>438.301</b>



### 30) Wijziging in werkkapitaal

De wijziging van het bedrijfskapitaal naar aard is als volgt vastgesteld:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Vorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van dochterondernemingen met een specifiek project		-183.641	-15.012
Vorderingen op minder dan één jaar		96.330	-63.254
Uitgestelde kosten en overlopende activa		-19.977	-17.327
Handelsschulden		44.353	15.527
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		3.591	-3.324
Overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten		-9.254	22.465
Overige schulden bij zakenpartners		-4.585	546
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>-73.183</b>	<b>-60.379</b>

Veranderingen in de drijvende krachten achter het werkkapitaal worden behandeld in de respectieve toelichtingen eerder in dit verslag.

De nettoboekwaarde van Isala, die voor een bedrag van EUR 103 462 duizend is overgeboekt van vastgoedbeleggingen naar voorraden, is niet opgenomen in de wijzigingen in het werkkapitaal.

### 31) Verbintenissen

Op 31 december 2022 bevestigde Immobel een kapitaaltoezegging voor een bedrag van 179.785 duizend EUR voor een aantal projecten in Brussel en Luxemburg.

### 32) Informatie over verbonden partijen

#### RELATIES MET AANDEELHOUDERS –BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2022	31/12/2021
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,99%
Immobel (Eigen aandelen)	0,26%	0,26%
<b>Aantal representatieve aandelen</b>	<b>9.997.356</b>	<b>9.997.356</b>

#### RELATIES MET SENIOR (NIET-)EXECUTIVES

Dit zijn de remuneraties van de leden van het (niet-) uitvoerend comité en van de raad van bestuur.

Op 31 december 2022	EUR ('000)	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité	Niet-Uitvoerend Comité
Basisbezoldiging		1.200	2.529	256
Variabele bezoldiging STI		120	1.297	Nihil
Variabele bezoldiging LTI		Nihil	1.500	Nihil
Individuele pensioentoezegging		Nihil	Nihil	Nihil
Andere		Nihil	Nihil	Nihil

Op 31 december 2021	EUR ('000)	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité	Niet-Uitvoerend Comité
Basisbezoldiging		640	1.700	250
Variabele bezoldiging STI		364	2.479	Nihil
Variabele bezoldiging LTI		28	109	Nihil
Individuele pensioentoezegging		Nihil	Nihil	Nihil
Andere		1.000	Nihil	Nihil

## **RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN**

De betrekkingen met joint ventures en geassocieerde deelnemingen bestaan hoofdzakelijk uit leningen of voorschotten; de desbetreffende bedragen worden in de volgende rekeningen in de balans opgenomen:

	EUR ('000)	31/12/2022	31/12/2021
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep		111.527	101.670
Overige vlottende activa		3.450	13.163
Overige kortlopende verplichtingen		-29.570	-38.824
Financiële lease		-1.299	
Bedrijfsopbrengsten		4.474	9.282
Bedrijfskosten		-4.941	-5.162
Renteopbrengsten		3.679	4.247
Rentelasten		-1.008	-1.260

Deze relaties worden gevoerd volgens formele voorwaarden die met de Groep en zijn partner zijn overeengekomen. Als rentevoet wordt op deze leningen en voorschotten de Euribor + marge toegepast, die bepaald wordt op basis van interne beginselen inzake transfer pricing.

Zie toelichting 16 voor nadere informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

## **33) Gebeurtenissen na de verslagdatum**

Gezien de uitdagingen in verband met de huidige economische context heeft de vennootschap besloten haar specifieke platform voor investment management in Londen (Immobil Capital Partners) begin 2023 te sluiten en deze activiteit vanuit Brussel voort te zetten.

In Frankrijk beperkt de vennootschap haar blootstelling aan kleine woonprojecten in de rand van Parijs en de voorsteden om zich te concentreren op gemengde ontwikkelingen (met hoge marges) in het centrum van Parijs.

### 34) Vennootschappen die eigendom zijn van de Immobel-groep

Vennootschappen die deel uitmaken van de Groep per 31 december 2022:

#### DOCHTERONDERNEMINGEN – VOLLEDIG GECONSOLIDEERD

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFD-KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
AIC IMMO OSNY	915 079 438	Parijs	60
BEYAERT NV	837807014	Brussel	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Brussel	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Brussel	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	Brussel	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxemburg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Brussel	100
COLONEL STONE	0749467827	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Brussel	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussel	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussel	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussel	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussel	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussel	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussel	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussel	100
FROUNERBOND DEVELOPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxemburg	100
GASPERICH DEVELOPEMENT SARL	B263526	Luxemburg	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warschau	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warschau	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussel	100
HOLLERICH DEVELOPEMENT S.À R.L.L	B269856	Luxemburg	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warschau	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussel	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussel	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussel	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londen	90
IMMOBEL CARRY LP (UK)	SL035501	Londen	90
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Parijs	100
IMMOBEL GERMANY 1 GMBH	HRB 110201	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100

IMMOBEL GP (SCOTLAND) LTD	SC720941	Edinburgh	90
IMMOBEL GP LLP LTD	OC440559	Londen	90,1
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GREEN OFFICE IMPACT I LP	LP022346	Londen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Koln	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Warschau	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussel	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxemburg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxemburg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Brussel	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussel	100
IMZ NV	444 236 838	Brussel	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussel	76,05
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Brussel	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussel	76,05
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussel	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussel	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussel	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussel	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussel	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussel	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warschau	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussel	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussel	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NORTH LIVING BV	786 740 670	Brussel	100
NORTH OFFICES BV	786 726 616	Brussel	100
NORTH PUBLIC BV	786 727 705	Brussel	100
NORTH RETAIL BV	786 740 472	Brussel	100
NORTH STUDENT HOUSING BV	786 726 814	Brussel	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Parijs	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Brussel	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Brussel	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warschau	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussel	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussel	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussel	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Parijs	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Parijs	100

SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Parijs	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Parijs	100
SCCV IMMO AVON 1	911 119 386	Parijs	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Parijs	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Parijs	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Parijs	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Parijs	100
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Parijs	100
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Parijs	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Parijs	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Parijs	100
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Parijs	100
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Parijs	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Parijs	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Parijs	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Parijs	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Parijs	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Parijs	100
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Parijs	100
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Parijs	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Parijs	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Parijs	100
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Parijs	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Parijs	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Parijs	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Parijs	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Parijs	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Parijs	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Parijs	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Parijs	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Parijs	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Parijs	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Parijs	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Parijs	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Parijs	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Parijs	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Parijs	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Parijs	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Parijs	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Parijs	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Parijs	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Parijs	100

SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Parijs	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Parijs	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Parijs	100
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Parijs	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Parijs	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Parijs	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Parijs	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Parijs	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Parijs	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Parijs	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Parijs	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Parijs	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Parijs	100
SNC IMMO ILM 2	913 859 013	Parijs	100
SNC IMMO MDB	882328339	Parijs	100
SQUARE DES HÉROS S.A.	843 656 906	Brussel	100
SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Parijs	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Parijs	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussel	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussel	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussel	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussel	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussel	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warschau	100

#### JOINT VENTURES – ADMINISTRATIEF VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussel	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Brussel	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Warschau	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussel	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussel	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussel	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussel	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Warschau	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussel	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussel	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussel	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussel	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussel	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussel	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussel	50

GOODWAYS SA	405 773 467	Brussel	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussel	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussel	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussel	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussel	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussel	50
M1 SA	B 197 932	Straßen	33,33
M7 SA	B 197 934	Straßen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussel	50
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxemburg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Brussel	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namen	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerpen	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussel	40
RAC 4 SA	819 593 481	Brussel	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerpen	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussel	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Parijs	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Parijs	40
SCCV HOUILLES JJ ROUSSEAU	913 859 013	Parijs	50
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Parijs	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Parijs	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Parijs	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Parijs	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxemburg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussel	50
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Antwerpen	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Antwerpen	30

#### **GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN – ADMINISTRATIEF VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE**

<b>NAAM</b>	<b>ONDERNEMINGS- NUMMER</b>	<b>HOOFD- KANTOOR</b>	<b>GROEP BELANG (%) (Economisch belang)</b>
ARLON 75 BV	780 650 258	Brussel	20,13
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	20,13
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Brussel	26,93
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Brussel	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxemburg	20
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Parijs	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Parijs	20
SSCV 277 SH	901 400 531	Parijs	10

Er zijn geen significante beperkingen die het vermogen van de Groep beperken om toegang te krijgen tot activa en de verplichtingen van dochterondernemingen af te wikkelen.

In geval van financiële schulden aan kredietinstellingen zijn de terugbetalingen van aandeelhoudersleningen (terugbetaling van contanten aan de moedermaatschappij) achtergesteld bij de terugbetalingen aan kredietinstellingen.



## G. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondergetekende personen verklaren dat, naar hun beste weten:

- de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV en zijn dochterondernemingen per 31 december 2022 werd opgesteld overeenkomstig de International Financial Reporting Standards ('IFRS') en een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van alle vennootschappen van de Immobel-groep en van de in de consolidatiekring opgenomen dochterondernemingen;
- het jaarverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Immobel-groep en van de in de consolidatiekring opgenomen dochterondernemingen, en het tevens een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Immobel-groep geconfronteerd wordt.

Namens de raad van bestuur:

Marnix Galle<sup>2</sup>

Voorzitter de raad van bestuur

---

<sup>2</sup> Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A<sup>3</sup> Management bvba

## **H. Verslag van de commissaris**

### **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022**

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de "Vennootschap") en zijn dochterondernemingen (samen de "Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 15 april 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan uitgebracht op aanbeveling van het auditcomité. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van de groep uitgevoerd gedurende twee opeenvolgende boekjaren.

#### **Verslag over de geconsolideerde jaarrekening**

##### ***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 opgesteld in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2022, alsook de geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie bedraagt 1.748.027 KEUR en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 10.373 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2022, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

##### ***Basis voor het oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Wij hebben bovendien de door IAASB goedgekeurde internationale controlestandaarden toegepast die van toepassing zijn op de huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

## ***Kernpunten van de controle***

Kernpunten van onze controle betreffen die aangelegenheden die naar ons professioneel oordeel het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode. Deze aangelegenheden zijn behandeld in de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover, en wij verschaffen geen afzonderlijk oordeel over deze aangelegenheden.

*Project ontwikkelingsopbrengsten (inclusief opbrengsten erkend door joint ventures en geassocieerde ondernemingen)*

We verwijzen naar waarderingsregels E.5.13) 'Bedrijfsopbrengsten' en E.5.17) 'Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen' en toelichtingen F.1) 'Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment' en F.2) 'Omzet' van de geconsolideerde jaarrekening.

### *Omschrijving*

Zoals toegelicht in toelichting F.1), heeft de Groep tijdens boekjaar 2022 377.377 KEUR aan omzet ('project ontwikkelingsopbrengsten') gerealiseerd waarvan 150.149 KEUR toe te rekenen is aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode (die niet opgenomen zijn in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening).

De Groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico- en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract -en opleveringskenmerken. Wij hebben de erkenning en bepaling van project ontwikkelingsopbrengsten, en meer bepaald opbrengsten die erkend worden over een periode, aangemerkt als kernpunt van controle, omwille van het belang ervan in de geconsolideerde resultatenrekening, complexiteit van contractkenmerken, de beoordeling die vereist is met betrekking tot de toepassing van de relevante boekhoudstandaarden en de hoge mate van inschattingsvermogen vereist bij de bepaling van het stadium van voltooiing.

### *Onze controle werkzaamheden*

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen omwille van omvang en/of complexiteit, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

- We hebben een inzicht verkregen in het project opvolgingsproces en het daarmee gepaard gaande opbrengst-erkenningsproces en hebben het ontwerp en de implementatie van de relevante controles getest.
- We hebben de beoordeling van de Groep inzake overdracht van controle geanalyseerd door toetsing van de contractkenmerken van verkoop met de criteria zoals bepaald in de relevante boekhoudstandaarden.
- We hebben de meest recente haalbaarheidsstudies inclusief het stadium van voltooiing besproken met de relevante project manager en/of project controller. We hebben voor deze projecten de redelijkheid van de belangrijke inschattingen van het management beoordeeld en in vraag gesteld door vergelijking met de haalbaarheidsstudies van voorgaande periode en vergelijkbare transacties.
- We hebben de betrouwbaarheid van de belangrijkste inputgegevens van de haalbaarheidsstudies beoordeeld door op steekproefbasis de inputgegevens te reconciliëren met onderliggende documenten.
- We hebben de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge op het project.
- We hebben de toereikendheid van de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot opbrengsterkenning geëvalueerd.

### *Recupereerbaarheid van project ontwikkelingsvoorraden (inclusief voorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen)*

We verwijzen naar waarderingsregels E.5.9) 'Vorraden' en E.5.17) 'Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen' en toelichtingen F.1) 'Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment, F.18) 'Vorraden' en F.16) 'Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

#### *Omschrijving*

Zoals toegelicht in toelichting F.1), bedragen de voorraden ('project ontwikkelingsvoorraden') op 31 december 2022 1.360.703 KEUR, waarvan 374.977 KEUR betrekking heeft op project ontwikkelingsvoorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen dewelke verwerkt worden via de vermogensmutatiemethode (en dus niet inbegrepen in de rubriek 'voorraden' in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie. Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde op balansdatum. De realiseerbare waarde is de geschatte verkoopprijs in de normale bedrijfsvoering min de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Een afwaardering is noodzakelijk wanneer de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De bepaling van de realiseerbare waarde die toegepast wordt bij de beoordeling van de recupereerbaarheid van de project ontwikkelingsvoorraden vereist een beoordeling van het management aangezien deze beoordeling gebaseerd is op toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig is aan wijzigingen en onzekerheid.

Omwille van de hoge graad van het beoordelingsvermogen voor het vaststellen van de realiseerbare waarde van project ontwikkelingsvoorraden, hebben wij de beoordeling van de netto realiseerbare waarde, en meer bepaald voor deze projecten waarbij er zich een significante vertraging voordoet in het vergunnings-, constructie- of commercialisatieproces, als een kernpunt van controle aangemerkt.

#### *Onze controle werkzaamheden*

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen omwille van omvang en/of complexiteit, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

- We hebben een inzicht verkregen in het project opvolgingsproces en hebben het ontwerp en de implementatie van de relevante controles getest.
- We hebben gesprekken gevoerd met het management en de relevante project managers en/of controllers teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt (zoals vergunning, constructie en commercialisatie) en de verwachte financiële resultaten en hebben ook de basis, waarop het management de inschatting van de netto realiseerbare waarde bepaalt, beoordeeld.
- We hebben de meest recente haalbaarheidsstudies gecontroleerd en de gebruikte hypothesen om de verwachte verkoopprijs en nog te maken kosten in te schatten beoordeeld door vergelijking met gelijkaardige transacties.
- Voor de geselecteerde projecten waarbij reeds verkopen werden gerealiseerd, werden de gerealiseerde marges gebruikt als mogelijke indicator voor het afwaarderingsrisico op de respectievelijke nog bestaande project ontwikkelingsvoorraden.
- We hebben de betrouwbaarheid van de belangrijkste inputgegevens van de haalbaarheidsstudies beoordeeld door op steekproefbasis de inputgegevens te reconciliëren met onderliggende documenten.
- We hebben de redelijkheid getest van de geactiveerde intresten en de project opvolgingskosten toegewezen aan de ontwikkelingsprojecten.

- We hebben nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project werd vastgelegd aan de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde.
- We hebben de toereikendheid van de toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening met betrekking tot project ontwikkelingsvoorraden geëvalueerd.

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening***

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de IFRS standaarden zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Groep te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening***

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België na. Een wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Groep, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Groep ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die

niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

Wij communiceren met het auditcomité onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Wij verschaffen aan het auditcomité tevens een verklaring dat wij de relevante deontologische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd, en wij communiceren met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en, waar van toepassing, over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Uit de aangelegenheden die met het auditcomité zijn gecommuniceerd bepalen wij die zaken die het meest significant waren bij de controle van de geconsolideerde jaarrekening van de huidige verslagperiode, en die derhalve de kernpunten van onze controle uitmaken. Wij beschrijven deze aangelegenheden in ons verslag, tenzij het openbaar maken van deze aangelegenheden is verboden door wet- of regelgeving.

## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### ***Aspecten betreffende het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en andere informatie opgenomen in het jaarrapport***

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening overeenstemt met de geconsolideerde jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig het artikel 3:32 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de geconsolideerde jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- Boodschap van de uitvoerend voorzitter
- Kencijfers in 2022
- Informatie voor aandeelhouders
- Activiteiten

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

### ***Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid***

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening verricht en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Groep.
- De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening.

### ***Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)***

Overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), dienen wij na te gaan of het ESEF-formaat in overeenstemming is met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen, in overeenstemming met de ESEF vereisten, van de geconsolideerde financiële overzichten in de vorm van een elektronisch bestand in ESEF-formaat (hierna "digitale geconsolideerde financiële overzichten") opgenomen in het jaarlijks financieel verslag.

Het is onze verantwoordelijkheid voldoende en geschikte onderbouwende informatie te verkrijgen om te concluderen dat het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

Het jaarlijks financieel verslag en de digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgesteld door het bestuursorgaan, werden ons op de datum van onderhavig verslag nog niet overhandigd. Wij hebben het bestuursorgaan herinnerd aan de wettelijke verplichting betreffende de door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vastgelegde termijnen voor het overhandigen van de vereiste documenten aan de commissaris en de aandeelhouders. Bijgevolg zijn we niet in staat geweest om te concluderen of het formaat en de markeertaal van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, in alle van materieel belang zijnde opzichten, voldoen aan de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.

***Andere vermelding***

Huidig verslag is consistent met onze aanvullende verklaring aan het auditcomité bedoeld in artikel 11 van de verordening (EU) nr. 537/2014.

Zaventem, 17 maart 2023

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Filip De Bock  
Bedrijfsrevisor



## II. Verkorte statutaire jaarrekening

De jaarrekening van de moedermaatschappij, Immobel NV, wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

Overeenkomstig de Belgische vennootschapswetgeving werden het jaarverslag en de jaarrekening van de moedermaatschappij Immobel NV, samen met het verslag van de commissaris, neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Ze zijn op verzoek verkrijgbaar bij:

Immobel NV  
Regentschapsstraat 58  
BE-1040 Brussel  
België  
[www.immobelgroup.com](http://www.immobelgroup.com)

De commissaris heeft een verklaring zonder voorbehoud afgeleverd bij de jaarrekening van Immobel NV.

### A. Overzicht van de financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	31/12/2022	31/12/2021
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>824.784</b>	<b>462.911</b>
Oprichtingskosten	136	194
Immateriële vaste activa	1.152	164
Materiële vaste activa	3.736	2.403
Financiële vaste activa	819.760	460.150
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>256.995</b>	<b>582.548</b>
Vorderingen op meer dan één jaar		
Voorraden	42.285	43.851
Vorderingen op ten hoogste één jaar	35.690	368.590
Eigen aandelen	1.137	1.205
Liquide middelen	175.411	162.940
Overlopende rekeningen	2.472	5.962
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1.081.779</b>	<b>1.045.459</b>
PASSIVA	31/12/2022	31/12/2021
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>331.941</b>	<b>317.010</b>
Kapitaal	97.357	97.357
Reserves	107.076	107.076
Overgedragen winst	127.508	112.577
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>514</b>	<b>296</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	514	296
<b>SCHULDEN</b>	<b>749.324</b>	<b>728.152</b>
Schulden op meer dan één jaar	479.427	374.947
Schulden op ten hoogste één jaar	261.034	348.740
Overlopende rekeningen	8.863	4.465
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>1.081.779</b>	<b>1.045.459</b>

## B. Overzicht van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten (in duizenden EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
Bedrijfsopbrengsten	28.495	27.283
Bedrijfskosten	-33.183	-21.177
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>-4.688</b>	<b>6.106</b>
Financiële opbrengsten	118.251	35.660
Financiële kosten	-67.555	-15.532
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>50.696</b>	<b>20.128</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>46.008</b>	<b>26.234</b>
Belastingen	-664	-375
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>45.344</b>	<b>25.859</b>
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>45.344</b>	<b>25.859</b>

## C. Resultatenverwerking (in duizenden EUR)

	31/12/2022	31/12/2021
<b>TE BESTEMMEN WINST</b>	<b>157.922</b>	<b>143.917</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	45.344	25.859
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	112.577	118.058
<b>TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN</b>		
Aan de overige reserve's		
<b>OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>127.508</b>	<b>112.577</b>
Over te dragen winst	127.508	112.577
<b>UIT TE KEREN WINST</b>	<b>30.414</b>	<b>31.340</b>
Vergoeding van het kapitaal	30.414	30.409
Andere rechthebbenden		931

## D. Samenvatting van de grondslagen voor financiële verslaggeving

Materiële vaste activa worden geboekt als activa na aftrek van geaccumuleerde afschrijvingen, tegen hetzij de kostprijs, hetzij de inbrengwaarde (waarde waartegen zij in het bedrijf werden ingebracht), met inbegrip van additionele kosten en niet-afrekbare btw. Waardeverminderingen worden lineair berekend. De belangrijkste afschrijvingspercentages zijn de volgende:

- |                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| • Gebouwen                        | 3%  |
| • Verbeteringen aan gebouwen      | 5%  |
| • Kantoormeubilair en -uitrusting | 10% |
| • Computerapparatuur              | 33% |
| • Voertuigen                      | 20% |

**Financiële vaste activa** worden geboekt tegen hun aankoopprijs, rekening houdend met de nog niet betaalde bedragen en eventuele afschrijvingen. Ze worden afgeschreven als ze een kapitaalverlies of een gerechtvaardigd waardeverlies op lange termijn ondergaan.

**Vorderingen op ten hoogste één jaar** en **vorderingen op meer dan één jaar** worden opgenomen tegen hun nominale waarde. Afschrijvingen worden toegepast in geval van duurzame bijzondere waardeverminderingen of indien de terugbetalingswaarde op de afsluitingsdatum lager is dan de boekwaarde.

**Voorraden** worden geboekt tegen hun aankoopprijs of inbrengwaarde, met inbegrip van, naast de aankoopprijs, de additionele kosten, rechten en belastingen die erop betrekking hebben. De infrastructuurkosten worden geboekt tegen hun kostprijs. De realisatie van de voorraden wordt geboekt tegen de gewogen gemiddelde prijs. Onderhanden werk wordt gewaardeerd tegen kostprijs. **De winst** wordt in beginsel geboekt op basis van het percentage van voltooiing van het werk. Afschrijvingen worden in voorkomend geval toegepast volgens de verkoopprijs of de marktwaarde.

De **verkoop** en de **aankoop** van onroerend goed worden geregistreerd bij de ondertekening van de notariële akte voor zover de eventuele opschortende voorwaarden worden opgeheven en in de onderhandse overeenkomst een clause van uitgestelde eigendomsoverdracht is opgenomen.

**Kortetermijnbeleggingen** worden als activa geboekt tegen hun aankoopprijs (exclusief additionele kosten) of inbrengwaarde. Hun waarden worden aangepast, mits de waardevermindering duurzaam is.

**Liquide middelen** worden geboekt tegen hun nominale waarde. De waarden worden aangepast indien de geraamde waarde aan het einde van het begrotingsjaar lager is dan de boekwaarde.

Bij de afsluiting van elk boekjaar onderzoekt de raad van bestuur behoedzaam, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd voor grote herstellingen of groot onderhoud en de risico's die voortvloeien uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, uit betaalde voorschotten, uit technische waarborgen na verkoop of levering en uit lopende geschillen.

**Schulden** worden geboekt tegen hun nominale waarde.