

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0405.966.675	Blz.	E.	D.	VOL-kap 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE
LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **IMMOBEL**

Rechtsvorm: **NV**

Adres: **Rue de la Régence**

Nr.: **58**

Postnummer: **1000**

Gemeente: **Brussel 1**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Brussel, franstalige**

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **0405.966.675**

DATUM **24/11/2016** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING **IN EURO** ²

goedgekeurd door de algemene vergadering van **15/04/2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01/01/2020** tot **31/12/2020**

Vorig boekjaar van **01/01/2019** tot **31/12/2019**

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / zijn niet ³ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **75** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.5.2, 6.17, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
PIERRE NOTHOMB BV
Bestuurder

Handtekening
(naam en hoedanigheid)
A³ Management BV
Voorzitter van de raad van bestuur

¹ Facultatieve vermelding.

² Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

³ Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

A3 Management BV 0812.686.091

Avenue des Trembles 2, 1020 Brussel 2, België

Functie : Gedelegeerd bestuurder

Mandaat : 24/05/2018- 20/05/2022

Vertegenwoordigd door :

1. GALLE Marnix
Astridlaan 14 , 8300 Knokke-Heist, België
Voorzitter van de raad van bestuurder

ADL. Comm.V 0561.915.753

Predikherenlei 12, 9000 Gent, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/05/2020- 23/05/2024

Vertegenwoordigd door :

1. DE LATHAUWER Astrid
Predikherenlei 12 , 9000 Gent, België
Bestuurder

LSIM NV 0865.250.985

Avenue de la Floride 19, 1180 Brussel 18, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/05/2020- 23/05/2024

Vertegenwoordigd door :

1. DE LIMBURG STIRUM Wolfgang
Avenue de la Floride 19 , 1180 Brussel 18, België
Bestuurder

M.J.S. Consulting BV 0442.767.485

Astridlaan 14, 8300 Knokke-Heist, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 20/12/2018- 15/04/2021

Vertegenwoordigd door :

1. SIOEN Michèle
Astridlaan 14 , 8300 Knokke-Heist, België
Bestuurder

A.V.O.- Management BV 0462.974.466

Avenue Franklin Roosevelt 210, bus 8, 1050 Brussel 5, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 24/05/2018- 20/05/2022

Vertegenwoordigd door :

1. VAN OVERSTRAETEN ANNICK
Avenue Franklin Roosevelt 210 , 1050 Brussel 5, België
Bestuurder

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

KOKS- VAN DER SLUIJS Karin Beroep : Bestuurder

't Breede Weer 10, 2265 eh IEIDCHENDAM, Nederland

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/05/2020- 23/05/2024

PIERRE NOTHOMB BV 0741.507.095

rue Joseph Stevens 7, 1000 Brussel 1, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/05/2020- 25/05/2023

Vertegenwoordigd door :

1. NOTHOMB Pierre

rue Josphe Stevens 7 , 1000 Brussel 1, België

Bestuurder

DELOITTE Réviseurs d'entreprises CVBA 0429.053.863

Gateway Building, Luchthaven Brussel Nationaal 1, bus j, 1930 Zaventem, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : B00025

Mandaat : 28/05/2020- 15/04/2021

Vertegenwoordigd door :

1. DEHHOORNE Kurt

Raymonde de Larochelaan 19 , bus A, 9051 Sint-Denijs-Westrem, België

Revisor, Lidmaatschapsnummer : A01923

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrapen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20	113.315	193.315
VASTE ACTIVA		21/28	346.500.666	289.577.432
Immateriële vaste activa	6.2	21	283.926	302.834
Materiële vaste activa	6.3	22/27	845.542	423.483
Terreinen en gebouwen		22	173.424	181.472
Installaties, machines en uitrusting		23	54.877	59.144
Meubilair en rollend materieel		24	220.890	182.867
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	396.351	
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	345.371.198	288.851.115
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	345.356.597	288.833.514
Deelnemingen		280	282.691.158	226.040.862
Vorderingen		281	62.665.439	62.792.652
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	14.601	17.601
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	14.601	17.601

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>592.886.551</u>	<u>512.887.144</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29	326.829	326.829
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	326.829	326.829
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	47.886.764	54.069.085
Vorraden		30/36	47.886.764	54.069.085
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	47.886.764	54.069.085
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	491.618.271	364.208.299
Handelsvorderingen		40	10.455.909	2.354.581
Overige vorderingen		41	481.162.362	361.853.718
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53	13.076.244	54.185.608
Eigen aandelen		50	13.076.244	54.185.608
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	34.476.195	35.453.512
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	5.502.248	4.643.811
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	939.500.532	802.657.891

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	322.490.543	274.284.373
Inbreng	6.7.1	10/11	97.356.534	97.356.534
Kapitaal		10	97.356.534	97.356.534
Geplaatst kapitaal		100	97.356.534	97.356.534
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101		
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	107.076.086	107.076.086
Onbeschikbare reserves		130/1	26.104.759	67.214.123
Wettelijke reserve.....		130	13.028.508	13.028.508
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312	13.076.244	54.185.608
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	7	7
Belastingvrije reserves		132	47.571	47.571
Beschikbare reserves		133	80.923.756	39.814.392
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	118.057.923	69.851.753
Kapitaalsubsidies		15		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN ..		16	477.733	1.724.761
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	477.733	1.724.761
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	477.733	1.724.761
Uitgestelde belastingen		168		

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatst kapitaal.

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>616.532.256</u>	<u>526.648.757</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	380.005.914	300.331.502
Financiële schulden		170/4	341.000.000	275.000.000
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	341.000.000	275.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173		
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	39.005.914	25.331.502
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	231.709.838	222.738.028
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	48.500.000	37.150.000
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	3.331.828	7.094.143
Leveranciers		440/4	3.231.617	6.692.299
Te betalen wissels		441	100.211	401.844
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	197.932	260.311
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.753.591	927.298
Belastingen		450/3	981.839	615.041
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	771.752	312.257
Overige schulden		47/48	177.926.487	177.306.276
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	4.816.504	3.579.227
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	939.500.532	802.657.891

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	20.161.889	17.048.892
Omzet	6.10	70	24.385.350	40.537.058
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	-7.415.176	-23.592.101
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	3.191.715	103.935
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	15.993.228	18.448.574
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	349.258	
Aankopen		600/8	1.572.810	14.744.594
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-1.223.552	-14.744.594
Diensten en diverse goederen		61	13.071.236	14.035.801
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	3.131.646	2.161.528
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	213.343	268.404
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4		44.696
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-1.247.027	867.288
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	474.772	1.070.857
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	4.168.661	-1.399.682

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	87.727.245	31.381.164
Recurrente financiële opbrengsten		75	84.670.829	10.956.371
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	54.459.572	2.152.370
Opbrengsten uit vlottende activa		751	11.320.850	8.784.586
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	18.890.407	19.415
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	3.056.416	20.424.793
Financiële kosten	6.11	65/66B	15.528.324	14.654.128
Recurrente financiële kosten		65	14.541.956	11.096.417
Kosten van schulden		650	14.160.582	10.915.458
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651		-678.363
Andere financiële kosten		652/9	381.374	859.322
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	986.368	3.557.711
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	76.367.582	15.327.354
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	219.800	45
Belastingen		670/3	219.800	45
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	76.147.782	15.327.309
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	76.147.782	15.327.309

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	145.999.535	96.401.428
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	76.147.782	15.327.309
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	69.851.753	81.074.119
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	118.057.923	69.851.753
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7	27.941.612	26.549.675
Vergoeding van de inbreng	694	27.608.612	25.527.275
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697	333.000	1.022.400

TOELICHTING**STAAT VAN DE KOSTEN VAN OPRICHTING, KAPITAALVERHOOGING OF VERHOOGING VAN DE INBRENG, KOSTEN BIJ UITGIFTE VAN LENINGEN EN HERSTRUCTURERINGSKOSTEN**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	20P	xxxxxxxxxxxxxxxx	193.315
Mutaties tijdens het boekjaar			
Nieuwe kosten van het boekjaar	8002		
Afschrijvingen.....	8003	80.000	
Andere(+)/(-)	8004		
Nettoboekwaarde per einde van het boekjaar	(20)	113.315	
Waarvan			
Kosten van oprichting, kapitaalverhoging of verhoging van de inbreng, kosten bij uitgifte van leningen en andere oprichtingskosten	200/2		
Herstructureringskosten	204		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	956.796
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	92.491	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	1.049.287	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	653.962
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	111.399	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	765.361	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>283.926</u>	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	270.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171		
Overboekingen van een post naar een andere	8181		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	270.000	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	8241		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxxxx	88.528
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	8.048	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301		
Overgeboekt van een post naar een andere	8311		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	96.576	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	173.424	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.320.754
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	14.474	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	1.335.228	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.261.611
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	18.740	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	1.280.351	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	<u>54.877</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	853.471
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	113.180	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboekingen van een post naar een andere	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	966.651	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere	8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	670.605
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	75.156	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	745.761	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	220.890	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	286.540
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175		
Overboekingen van een post naar een andere	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	286.540	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere	8245		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	286.540
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275		
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305		
Overgeboekt van een post naar een andere	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	286.540	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	396.351	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboekingen van een post naar een andere	8186		
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	396.351	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere	8246		
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere	8316		
.....(+)/(-)			
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	<u>396.351</u>	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391P	xxxxxxxxxxxxxxx	243.475.148
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen.....	8361	57.636.665	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8371		
Overboekingen van een post naar een andere	8381		
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8391	301.111.813	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8411		
Verworven van derden	8421		
Afgeboekt	8431		
Overgeboekt van een post naar een andere	8441		
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8451		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521P	xxxxxxxxxxxxxxx	16.334.286
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8471	986.368	
Teruggenomen	8481		
Verworven van derden	8491		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8501		
Overgeboekt van een post naar een andere	8511		
.....(+)/(-)			
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8521	17.320.654	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.100.000
Mutaties tijdens het boekjaar	8541		
.....(+)/(-)			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8551	1.100.000	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(280)	<u>282.691.159</u>	
VERBONDEN ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	281P	xxxxxxxxxxxxxxx	<u>62.792.652</u>
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8581	23.494.336	
Terugbetalingen.....	8591	23.621.549	
Geboekte waardeverminderingen	8601		
Teruggenomen waardeverminderingen	8611		
Wisselkoersverschillen	8621		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties	8631		
.....(+)/(-)			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(281)	<u>62.665.439</u>	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8651	<u> </u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	8383		
.....(+)/(-)			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	8443		
.....(+)/(-)			
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	8513		
.....(+)/(-)			
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar	8543		
.....(+)/(-)			
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	17.601
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593	3.000	
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	8623		
.....(+)/(-)			
Overige mutaties	8633		
.....(+)/(-)			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	14.601	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10 % van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				(+) of (-) (in eenheden)	
Argent Residential NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0837.845.319	Aandelen op naam	1.700	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	778.064	-14.317
Bella Vita NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0890.019.738	Aandelen op naam	2.288	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	140.590	-83.689
Beyaert NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0837.807.014	Aandelen op naam	1.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	-1.647.927	-62.001
Boiteux Residential NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0837.797.314	Aandelen op naam	1.800	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	48.075	-6.847
Brussels East Real Estate NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0478.120.522	Aandelen op naam	341.322	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	6.563.135	-198.816
Chambon NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0837.807.509	Aandelen op naam	3.500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	5.361.443	160.978
Château de Beggen NV Rue Ropert Stümper 9 2557 Luxembourg Luxemburg	Aandelen op naam	94.958	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.309.712	154.989

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise NV Rue Eugène Ruppert 14 2453 Luxembourg Luxemburg	Aandelen op naam	7.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	6.817.109	7.082.358
Compagnie Immobilière de Participations Financières NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0454.107.082	Aandelen op naam	250.112	99,99	0,01	31/12/2019	EUR	2.507.062	31.050
Compagnie Immobilière de Wallonie NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0401.541.990	Aandelen op naam	25.462	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.908.758	-69.297
Cluster Chambon NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0843.656.906	Aandelen op naam	10.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	55.763	6.237
CSM Development NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel-Stad België 0692.645.524	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.231.679	-18.321
Debrouckère Development NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel-Stad België 0700.731.661	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	777.139	484.447
Entreprises et Gestion Immobilières NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0403.360.741	Aandelen op naam	96.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	6.605.287	7.520

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Empereur Froissart NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0871.449.879	Aandelen op naam	1.200	90,00	10,00	31/12/2019	EUR	7.696.367	3.295.666
Espace Nivelles NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0472.279.241	Aandelen op naam	950	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	843.368	4.435
Flint Construct NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0506.899.135	Aandelen op naam	65	65,00	0,00	31/12/2019	EUR	332.926	-5.154
Foncière Jennifer NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0464.582.884	Aandelen op naam	104	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	2.415.928	-7.459
Foncière Montoyer NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0826.862.642	Aandelen op naam	100	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	718.184	-77.676
Gateway NV Chaussée de La Hulpe 120 1000 Brussel 1 België 0501.968.664	Aandelen op naam	1.000	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	648.708	-3.487
Hermes Brown II NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0890.572.539	Aandelen op naam	100	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	44.795.750	816.205

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Ilôt Saint Roch NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0675.860.861	Aandelen op naam	250	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	234.566	-4.365
Immo PA33 1 NV Avenue Hermann-Debroux 42 1160 Oudergem België 0845.710.336	Aandelen op naam	510	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	2.612.449	262.347
Immo PA44 1 NV Avenue Hermann-Debroux 42 1160 Oudergem België 0845.708.257	Aandelen op naam	225	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	764.924	324.208
Immo PA44 2 NV Avenue Hermann-Debroux 42 1160 Oudergem België 0845.709.049	Aandelen op naam	675	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	2.532.242	1.066.604
Immobel France Tertiaire BO Place de la Madeleine 6 75008 Paris Frankrijk	Aandelen op naam	10.100.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	-6.006.765	2.183.229
Immobel Holding Luxembourg BVBA Rue Eugène Ruppert 14 2453 Luxembourg Luxemburg	Aandelen op naam	4.500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	71.378.158	52.612.506
Immobel Holdco Spain S.L. Calle de Pradillo 5 28002 Madrid Spanje B88122962	Aandelen op naam	3.600	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.600	-20.302

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Immobel Project Management NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0475.729.174	Aandelen op naam	101	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	7.491.820	2.280.944
Immobel Real Estate Fund SCsp Comm.V Rue Eugène Ruppert 6 2453 Luxembourg Luxemburg 00228393	Aandelen op naam	9.999	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	64.534.758	35.472.758
Immobel Urban Living NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel-Stad België 0695.672.419	Aandelen op naam	100	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	-129.527	-191.027
Immo-Puyhoek NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0847.201.958	Aandelen op naam	492	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	5.120.294	1.137.187
Lake Front NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0562.818.447	Aandelen op naam	500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	12.376.051	215.495
Lebeau Development NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel-Stad België 0711.809.556	Aandelen op naam	10.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.249.471	-529
Lebeau Sablon NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0551.947.123	Aandelen op naam	3.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	6.836.044	801.138

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Les Deux Princes Development NV Avenue Hermann-Debroux 42 1160 Oudergem België 0849.400.294	Aandelen op naam	125	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	418.913	6.140.469
Les Jardins du Nord NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0444.857.737	Aandelen op naam	1.823	96,21	0,00	31/12/2019	EUR	-739.907	-160.052
Lotinvest Development NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0417.100.196	Aandelen op naam	130.392	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	8.584.127	-252.805
Michael Ostlund Property NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0436.089.927	Aandelen op naam	39.850	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.682.109	49.794
Möbius Construct NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0681.630.183	Aandelen op naam	1.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	986.655	-5.871
Debrouckère Land NV Avenue Herrmann-Debroux 42 1160 Brussel 16 België 0662.473.277	Aandelen op naam	5.000	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	13.607.075	93.036
Möbius II NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0662.474.069	Aandelen op naam	5.000	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	16.402.148	4.599

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Montagne Residential NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0837.806.420	Aandelen op naam	1.800	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	15.381	-9.206
ODD Construct NV Kalfstraat 43 8300 Knokke-Heist België 0682.966.706	Aandelen op naam	60	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	48.312	-13.688
Percipi NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0478.273.940	Aandelen op naam	100	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.856.247	14.598
Plateau d'Erpent NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel-Stad België 0696.967.368	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	-31.939	-93.939
Prince Royal Construct NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0633.872.927	Aandelen op naam	500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	473.094	23.181
Quomago NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0425.480.206	Aandelen op naam	40.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	851.015	-6.923
RAC 3 NV Van Putlei 18 2018 Antwerpen 1 België 0819.588.830	Aandelen op naam	40	40,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.481.488	313.020

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
RAC 4 NV Vorstlaan 292 1160 Oudergem België 0819.593.481	Aandelen op naam	40	40,00	0,00	31/12/2019	EUR	11.074.896	-333.272
RAC 4 Development NV Vorstlaan 292 1160 Oudergem België 0673.640.551	Aandelen op naam	400	40,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.319.898	-35.774
RAC 5 NV Van Putlei 18 2018 Antwerpen 1 België 0665.775.534	Aandelen op naam	40	40,00	0,00	31/12/2019	EUR	13.147.281	433.248
Rigoletto NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0536.987.545	Aandelen op naam	3.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.250.597	-5.045
't Zout Construct NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0656.754.831	Aandelen op naam	500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.274.078	1.907.462
Unipark NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0686.566.889	Aandelen op naam	3.971	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	8.066.199	314.657
Universalis Park 2 NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0665.921.529	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.685.244	-9.031

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Universalis Park 3 NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0665.921.133	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	2.398.932	-8.717
Universalis Park 3AB NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0665.922.420	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	3.941.991	553.905
Universalis Park 3C NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0665.921.430	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	843.166	-220.038
Vaartkom NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0656.758.393	Aandelen op naam	500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	679.929	-5.226
Val d'Or Construct NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0656.752.257	Aandelen op naam	500	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	511.758	-815.551
Veldimmo NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0430.622.986	Aandelen op naam	2.600	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.261.574	-41.289
Vesalius Construct NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0543.851.185	Aandelen op naam	250	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	782.761	-63.353

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Cityzen Holding NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0721.884.985	Aandelen op naam	2.000.000	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	0	0
Cityzen Hotel NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0721.520.444	Aandelen op naam	500.000	0,00	50,00	31/12/2019	EUR	0	0
Cityzen Office NV Rue de la Régence (! 1000 Brussel 1 België 0721.520.840	Aandelen op naam	1.000.000	0,00	50,00	31/12/2019	EUR	0	0
Cityzen Residence NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0721.520.642	Aandelen op naam	500.000	0,00	50,00	31/12/2019	EUR	0	0
Goodways NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0405.773.467	Aandelen op naam	635	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.018.901	110.264
Keywest Development NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0738.738.439	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	0	0
Immobel France NV Avenue d'Iéna 49 75116 Paris Frankrijk	Aandelen op naam	6.500.001	85,00	0,00	31/12/2019	EUR	15.338.627	17.186.314

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Immobel Germany SARL NV Rue Eugène Ruppert 14 2453 Luxembourg Luxemburg	Aandelen op naam	12.000	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	-723.012	-735.012
Brouckère Tower Invest NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0874.491.622	Aandelen op naam	3.912	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	-21.600.046	-8.288.983
Debrouckère Development NV Avenue Herrmann-Debroux 42 1160 Brussel 16 België 0700.731.661	Aandelen op naam	50	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	1.231.679	-18.321
Debrouckère Leisure NV Avenue Herrmann-Debroux 42 1160 Brussel 16 België 0750.734.567	Aandelen op naam	5.000	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	0	0
Debrouckère Office NV Avenue Herrmann-Debroux 42 1160 Brussel 16 België 0750.735.557	Aandelen op naam	5.000	50,00	0,00	31/12/2019	EUR	0	0
RAC 6 NV Boulevard du Souverain 292 1160 Brussel 16 België 0738.392.110	Aandelen op naam	40	40,00	0,00	31/12/2019	EUR	0	0
Industrie 52 NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0759.472.584	Aandelen op naam	100	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	0	0

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN**DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochters	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+) of (-) (in eenheden)
Porcelyngoed NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0429.538.269	Aandelen op naam	26.574	100,00	0,00	31/12/2019	EUR	2.270.563	-61.991

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen ...	51		
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681		
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682		
Edele metalen en kunstwerken	8683		
Vastrentende effecten	52		
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684		
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53		
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686		
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687		
meer dan één jaar	8688		
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

over te dragen kosten - vergoedingen aan derden
Over te dragen kosten - anderen

Boekjaar
3.637.398
1.864.850

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN HET KAPITAAL****Kapitaal**

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	97.356.534
(100)	97.356.534	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

Gewone aandelen z.v.n.w.
 Aandelen op naam.....
 Gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	97.356.534	9.997.356
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	5.922.766
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	4.074.590

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal
 Opgevraagd, niet-gestort kapitaal
 Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)		XXXXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen
 Gehouden door haar dochters
 Kapitaalbedrag
 Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten
 Bedrag van de lopende converteerbare leningen
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen
 Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten
 Aantal inschrijvingsrechten in omloop
 Bedrag van het te plaatsen kapitaal
 Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	2.848.695
8722	292.527
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)

Boekjaar

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE VENNOOTSCHAP OP DATUM VAN JAARAFSLUITING

zoals die blijkt uit de kennisgevingen die de vennootschap heeft ontvangen overeenkomstig artikel 7:225 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, artikel 14, 4de lid van de wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van belangrijke deelnemingen of artikel 5 van het koninklijk besluit van 21 augustus 2008 houdende nadere regels betreffende bepaalde multilaterale handelsfaciliteiten.

NAAM van de personen die maatschappelijke rechten van de vennootschap in eigendom hebben, met vermelding van het ADRES (van de zetel, zo het een rechtspersoon betreft) en van het ONDERNEMINGSNUMMER, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft	Aangehouden maatschappelijke rechten			
	Aard	Aantal stemrechten		%
		Verbonden aan effecten	Niet verbonden aan effecten	
A³ Capital NV Quai des Péniches 52 1000 Brussel 1 België 0632.892.138	Aandelen op naam	5.892.418	0	58,94
Compagnie Immobilière de Belgique NV Rue de la Régence 58 1000 Brussel 1 België 0405.966.675	Aandelen op naam	292.527	0	0,30

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

Contractuele geschillen en risico's

Boekjaar

477.733

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	48.500.000
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	48.500.000
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen.....	(42)	48.500.000

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	266.000.000
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	266.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	266.000.000

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	75.000.000
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	75.000.000
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	39.005.914
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar.....	8913	114.005.914

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921	
Achtergestelde leningen	8931	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	
Kredietinstellingen	8961	
Overige leningen	8971	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden	8922	
Achtergestelde leningen	8932	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952	
Kredietinstellingen	8962	
Overige leningen	8972	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen.....	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap.....	9062	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** *(post 450/3 en 178/9 van de passiva)*

	Codes	Boekjaar
Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-ervallen belastingschulden	9073	763.869
Geraamde belastingschulden	450	218.152
Bezoldigingen en sociale lasten <i>(post 454/9 en 178/9 van de passiva)</i>		
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	771.752

OVERLOPENDE REKENINGEN**Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.**

Toe te rekenen kosten

4.403.281

Over te dragen opbrengsten

413.223

Boekjaar

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Vastgoedontwikkeling

Vastgoedverhuring

Dienstprestaties

Uitsplitsing per geografische markt

België

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
		14.660.253	40.330.087
		291.611	205.904
		9.433.486	1.067
		24.385.350	40.537.058
	740		
	9086	22	24
	9087	22,9	22,3
	9088	33.392	34.046
	620	2.118.893	1.526.728
	621	583.801	415.271
	622	111.280	86.772
	623	317.672	132.757
	624		

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Vorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112		44.696
Teruggenomen	9113		
Vorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115		867.288
Bestedingen en terugnemingen	9116	1.247.027	
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	157.779	857.337
Andere	641/8	316.993	213.520
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098		
Kosten voor de vennootschap	617		

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125		
Interestsubsidies	9126		
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
Meerwaarde op de realisatie van vlottende activa		18.584.983	6.050
Andere financiële opbrengsten		38.107	13.361
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	80.000	118.672
Geactiveerde interesten	6502		
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510		
Teruggenomen	6511		678.363
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653		
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560		
Bestedingen en terugnemingen	6561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655		
Andere			
Diverse bankkosten		124.379	78.174
Diverse bankcommissies		176.667	93.946
Andere financiële kosten		80.327	72.573

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	3.056.416	20.424.793
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)		
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630		
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	3.056.416	20.424.793
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	3.056.416	20.424.793
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	986.368	3.557.711
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)		
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660		
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	986.368	3.557.711
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	986.368	3.265.604
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		292.107
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	218.803
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	218.803
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	
Geraamde belastingsupplementen	9137	
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	997
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	997
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Verworpen uitgaven	3.424.347
Meerwaarde op aandelen	-21.641.399
Ontvangsten dividenden	-54.417.622
Te gebruiken verliezen	2.913.036

Codes	Boekjaar
9134	218.803
9135	218.803
9136	
9137	
9138	997
9139	997
9140	
	3.424.347
	-21.641.399
	-54.417.622
	2.913.036

Boekjaar

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**Bronnen van belastinglatenties**

Actieve latenties	9141	8.086.726
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	2.484.236
Andere actieve latenties		
Definitief belaste inkomsten (report)		5.602.490
Passieve latenties	9144	
Uitsplitsing van de passieve latenties		

Codes	Boekjaar
9141	8.086.726
9142	2.484.236
	5.602.490
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

Aan de vennootschap (aftrekbaar)	9145	1.854.162	2.400.277
Door de vennootschap	9146	2.183.264	1.994.544

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

Bedrijfsvoorheffing	9147	633.848	482.561
Roerende voorheffing	9148	2.813.338	1.966.960

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	1.854.162	2.400.277
9146	2.183.264	1.994.544
9147	633.848	482.561
9148	2.813.338	1.966.960

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	<u>77.748.704</u>
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	
Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd	9153	77.748.704
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	47.886.764
Bedrag van de inschrijving	91621	88.000.000
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op de nog door de vennootschap te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Codes	Boekjaar
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91612
Bedrag van de inschrijving	91622
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91632

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91712
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91722

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa	91812
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91822

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op de nog door de vennootschap te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa	91912
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91922

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed	92012
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92022

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen	9213
Verkochte (te leveren) goederen	9214
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215
Verkochte (te leveren) deviezen	9216

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

Boekjaar

Boekjaar
23.162.614

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Bankgaranties

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Er werd bij een verzekeringsmaatschappij een groepsverzekering afgesloten die als doel heeft, buiten de wettelijke verplichten inzake pensioenen en als aanvulling daarop, het volgende te bieden :

- een ouderdomsverzekering die de verzekerde een aanvullend pensioenkapitaal waarborgt op de leeftijd van 65 jaar
- een uitkering bij overlijden voor de pensioengerechtigde leeftijd.

Deze groepsverzekering wordt gefinancierd door een verplichte bijdrage van de verzekerde en door een toelage van de vennootschap.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN en die niet in de resultatenrekening of balans worden weergegeven

Op 5 januari 2021 verkocht Immobel SA / NV via een private plaatsing 262.179 eigen aandelen, ofwel 2,6% van het momenteel van kracht zijnde aandelenkapitaal, aan gekwalificeerde institutionele beleggers.

Boekjaar

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

Boekjaar

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)

Boekjaar

**BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VERBONDEN ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	(280/1)	345.356.597	288.833.514
Deelnemingen	(280)	282.691.158	226.040.862
Achtergestelde vorderingen	9271		
Andere vorderingen	9281	62.665.439	62.792.652
Vorderingen	9291	485.224.241	354.543.391
Op meer dan één jaar	9301		
Op hoogstens één jaar	9311	485.224.241	354.543.391
Geldbeleggingen	9321		
Aandelen	9331		
Vorderingen	9341		
Schulden	9351	183.970.503	171.930.932
Op meer dan één jaar	9361	38.974.189	25.299.777
Op hoogstens één jaar	9371	144.996.314	146.631.155
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van verbonden ondernemingen	9381		
Door verbonden ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9391		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9401		
Financiële resultaten			
Opbrengsten uit financiële vaste activa	9421	54.417.622	2.152.370
Opbrengsten uit vlottende activa	9431	11.320.850	8.673.588
Andere financiële opbrengsten	9441		
Kosten van schulden	9461	3.945.812	2.022.590
Andere financiële kosten	9471		
Realisatie van vaste activa			
Verwezenlijkte meerwaarden	9481		
Verwezenlijkte minderwaarden	9491		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN DE ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			
Financiële vaste activa	9253		
Deelnemingen	9263		
Achtergestelde vorderingen	9273		
Andere vorderingen	9283		
Vorderingen	9293		
Op meer dan één jaar	9303		
Op hoogstens één jaar	9313		
Schulden	9353		
Op meer dan één jaar	9363		
Op hoogstens één jaar	9373		
Persoonlijke en zakelijke zekerheden			
Door de vennootschap gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van geassocieerde ondernemingen	9383		
Door geassocieerde ondernemingen gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden of verplichtingen van de vennootschap	9393		
Andere betekenisvolle financiële verplichtingen	9403		
ANDERE ONDERNEMINGEN WAARMEE EEN DEELNEMINGSVERHOUDING BESTAAT			
Financiële vaste activa	9252		
Deelnemingen	9262		
Achtergestelde vorderingen	9272		
Andere vorderingen	9282		
Vorderingen	9292		
Op meer dan één jaar	9302		
Op hoogstens één jaar	9312		
Schulden	9352		
Op meer dan één jaar	9362		
Op hoogstens één jaar	9372		

Boekjaar

TRANSACTIES MET VERBONDEN PARTIJEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN

Vermelding van dergelijke transacties indien zij van enige betekenis zijn, met opgave van het bedrag van deze transacties, de aard van de betrekking met de verbonden partij, alsmede andere informatie over de transacties die nodig is voor het verkrijgen van inzicht in de financiële positie van de vennootschap

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN**

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	217.250
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	138.000
95061	42.000
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

VERKLARING BETREFFENDE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**INLICHTINGEN TE VERSTREKKEN DOOR ELKE VENNOOTSCHAP DIE ONDERWORPEN IS AAN DE BEPALINGEN VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN INZAKE DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**

De vennootschap heeft een geconsolideerde jaarrekening en een geconsolideerd jaarverslag opgesteld en openbaar gemaakt*

~~De vennootschap heeft geen geconsolideerde jaarrekening en geconsolideerd jaarverslag opgesteld, omdat zij daarvan vrijgesteld is om de volgende reden(en)*~~

~~De vennootschap en haar dochtervennootschappen overschrijden op geconsolideerde basis niet meer dan één van de in artikel 1:26 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen vermelde criteria*~~

~~De vennootschap heeft alleen maar dochtervennootschappen die, gelet op de beoordeling van het geconsolideerd vermogen, de geconsolideerde financiële positie of het geconsolideerd resultaat, individueel en tezamen, slechts van te verwaarlozen betekenis zijn* (artikel 3:23 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).~~

~~De vennootschap is zelf dochtervennootschap van een moedervennootschap die een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt en openbaar maakt*~~

Naam, volledig adres van de zetel en, zo het een vennootschap naar Belgisch recht betreft, het ondernemingsnummer van de moedervennootschap(pen) en de aanduiding of deze moedervennootschap(pen) een geconsolideerde jaarrekening, waarin haar jaarrekening door consolidatie opgenomen is, opstelt (opstellen) en openbaar maakt (maken)**:

Indien de moedervennootschap(pen) (een) vennootschap(pen) naar buitenlands recht is (zijn), de plaats waar de hiervoor bedoelde geconsolideerde jaarrekening verkrijgbaar is**

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Wordt de jaarrekening van de vennootschap op verschillende niveaus geconsolideerd, dan worden deze gegevens verstrekt, enerzijds voor het grootste geheel en anderzijds voor het kleinste geheel van vennootschappen waarvan de vennootschap als dochter deel uitmaakt en waarvoor een geconsolideerde jaarrekening wordt opgesteld en openbaar gemaakt.

FINANCIËLE BETREKKINGEN VAN DE GROEP WAARVAN DE VENNOOTSCHAP AAN HET HOOFD STAAT IN BELGIË MET DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

	Codes	Boekjaar
Vermeldingen in toepassing van artikel 3:65, §4 en §5 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen		
Bezoldiging van de commissaris(sen) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat	9507	283.000
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95071	12.000
Belastingadviesopdrachten	95072	
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95073	30.500
Bezoldiging van de personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn) voor de uitoefening van een mandaat van commissaris op het niveau van de groep waarvan de vennootschap die de informatie publiceert aan het hoofd staat		
	9509	146.000
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd bij deze groep door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95091	
Belastingadviesopdrachten	95092	78.000
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95093	64.532

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Alles niet "audit" honoraria zijn door de Audit Comite van Immobel goedgekeurd.

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

Samenvatting van de waarderingsregels in toepassing van artikel 28 § 1 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het wetboek vennootschappen.

ACTIVA

I. Oprichtingskosten

De kosten van kapitaalverhoging en uitgifte van al dan niet converteerbare leningen worden in principe op het actief geboekt en over drie jaar afgeschreven.

De kosten voor de omwisseling van converteerbare obligaties worden ten laste genomen van het boekjaar waarin zij worden gemaakt.

II. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. Overeenkomstig artikel 95, boekdeel II, van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, mag de aanschaffingswaarde van de materiële vaste activa de rentelasten van de ter financiering geleende kapitalen omvatten, voor zover deze lasten betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikname van deze vaste activa voorafgaat.

De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel, vanaf het jaar dat de investering wordt geboekt, tegen de volgende afschrijvingspercentages :

- Gebouwen 3 %
- Inrichtingskosten 5 %
- Meubilair en kantoomaterieel 10 %
- Computerapparatuur 33 %
- Rollend materieel 20 %

IV. Financiële vaste activa

Elk aandeel van de portefeuille van de financiële vaste activa wordt afzonderlijk in de rekeningen geboekt, op globale wijze of met gelijkgestelde hoeveelheden volgens aanschaffingsdatum, tegen aankooprij of inbrengwaarde en rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen.

Aan het einde van elk maatschappelijk boekjaar wordt elk aandeel van de portefeuille van de financiële vaste activa afzonderlijk gewaardeerd, teneinde op de meest bevredigende wijze de positie, de rentabiliteit en de vooruitzichten weer te geven van de vennootschap waarin de deelneming of de aandelen worden gehouden.

Het basiscriterium voor deze individuele waardering is het netto-actief van de desbetreffende vennootschap, op bijkomstige wijze de huidige rentabiliteit of op zijn minst de winstvooruitzichten op korte termijn van de vennootschap.

De waarde van buitenlandse aandelen wordt bepaald op de hierboven vermelde wijze in de munt waarin de balans is opgesteld. Deze waarde wordt vervolgens omgerekend in EUR. Deze aandelen worden in het algemeen omgerekend tegen de slotkoers voor de actief- en passiefposten.

De resultatenrekening wordt tegen de gemiddelde koers omgerekend.

De voor de waardebepaling gebruikte elementen houden ook rekening met uitzonderlijke gebeurtenissen die slechts gekend zijn tussen de afsluitingsdatum van de jaarrekening en de datum waarop deze door de Raad van Bestuur werd opgemaakt, voorzover deze gebeurtenissen zich vóór de afsluitingsdatum hebben voorgedaan.

Indien blijkt dat de inventariswaarde van een aandeel hoger is dan zijn waardebepaling en dat de aldus vastgestelde minderwaarde van duurzame aard is, wordt de inventariswaarde verminderd. Deze waardevermindering moet worden teruggenomen indien later uit de individuele waardebepaling blijkt dat een duurzame herwaardering vast te stellen is.

V. Vorderingen op meer dan één jaar

De vorderingen op meer dan één jaar worden tegen nominale waarde geboekt en maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

Wat de renteloze vorderingen op meer dan één jaar betreft die geen of een abnormaal lage rente opbrengen, wordt de eventuele waardevermindering die hieruit voortvloeit, geboekt overeenkomstig de bepalingen van art. 67 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001.

VI. Voorraden

Verkavelingen in exploitatie

De voor verkoop bestemde terreinen en bouwwerken worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankooprij, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat.

De infrastructuurkosten worden tegen hun kostprijs geboekt.

In geval van verkoop worden de uitgaande voorraadbewegingen geregistreerd tegen de gewogen gemiddelde prijs van de binnengekomen voorraadelementen, overeenkomstig de hierboven vermelde methode.

Vastgoedreserve

De terreinen die niet onder de verkavelingen in exploitatie zijn opgenomen, worden geboekt als vastgoedreserve, volgens dezelfde waarderingscriteria zoals hierboven beschreven voor de verkavelingen in exploitatie.

Goederen in bewerking en bestellingen in uitvoering

- De goederen in bewerking worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, zonder rekening te houden met de productiekosten.

- De werken en diensten in uitvoering die voor rekening van derden worden verricht overeenkomstig een opdracht, worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, exclusief indirecte kosten. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken, de productie of de dienstverrichtingen vorderen, met inachtneming van de voorzichtigheidsprincipes.

WAARDERINGSREGELS

- Overeenkomstig artikelen 71 en 72 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001, mogen de rentelasten betreffende de ter financiering geleende kapitalen worden opgenomen in de kosten van bestellingen in uitvoering, voor zover deze lasten betrekking hebben op de voorraden of de bestellingen waarvan de normale fabricage- of uitvoeringstermijn langer is dan één jaar en voor zover zij op de normale fabricagetermijn betrekking hebben.

- Op alle overeenkomsten waarvoor op de afsluitingsdatum van het boekjaar de kosten van leveringen en diensten, vermeerderd met de geraamde kosten van die welke nog te leveren of uit te voeren zijn, de te factureren nettoverkoopprijs te boven gaan, wordt een waardevermindering ten belope van minstens dit verschil geboekt.

De waardeverminderingen mogen eveneens worden toegepast om rekening te houden met de technische, politieke en monetaire risico's die op het ogenblik van de waardebepaling gekend zijn.

Aankoop en overdracht van onroerende goederen

De aankoop en de overdracht van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gelicht zijn en de clause van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd. Indien deze clause niet opgenomen werd, zal de boeking op datum van de onderhandse overeenkomst gebeuren.

Enkel bij toepassing van de Wet "Breyne", worden de aankoop en de overdracht van onroerende goederen geboekt op datum van de overeenkomst zonder opschortende voorwaarden of op datum van de lichting van de opschortende voorwaarden voorzien in de overeenkomst.

De verkoop van het terrein wordt volledig geboekt en de verkoop van het gebouw wordt a rato van de vorderingstaat van de werken geboekt.

Deze regel is van toepassing ongeacht het bestaan van een eventuele clause van uitgestelde eigendomsoverdracht voorzien in de verkoopovereenkomst.

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar

Nr. BE 0405.966.675 VOL 6.19

De vorderingen op ten hoogste één jaar worden tegen hun nominale waarde geboekt.

Een waardevermindering wordt toegepast wanneer de geschatte realisatiewaarde op de afsluitingsdatum van het boekjaar kleiner is dan de boekwaarde.

VIII. Geldbeleggingen

De beleggingseffecten worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten, of tegen hun inbrengwaarde.

Bij de afsluiting van het boekjaar worden ze gewaardeerd tegen de laagste van volgende waarden : de aankoopprijs, de inbrengwaarde of de beurswaarde per einde van het boekjaar.

Niet-genoteerde effecten worden in principe behouden tegen hun aankoop- of inbrengprijs.

Voor wat de in vreemde munt uitgedrukte roerende waarden betreft, wordt rekening gehouden met de wisselkoersen op de datum van de verrichting voor de waardering tegen aankoopprijs of inbrengwaarde, of bij de afsluiting van het boekjaar voor de waardering tegen beurswaarde.

De andere geldbeleggingen worden gewaardeerd zoals de vorderingen op ten hoogste één jaar. De waarderingregels van de vreemde munten zijn hierop ook van toepassing.

IX. Liquide middelen

Op de liquide middelen worden dezelfde waarderingregels toegepast als op de vorderingen op ten hoogste één jaar.

X. Overlopende rekeningen

De kosten die tijdens het boekjaar worden gemaakt, maar die volledig of gedeeltelijk aan een volgend boekjaar worden toegerekend, worden op grond van een evenredigheidsregel in de overlopende rekeningen geboekt.

De opbrengsten of fracties van opbrengsten die slechts tijdens één of meer volgende boekjaren zullen worden geïnd, maar die op het beschouwde boekjaar betrekking hebben, worden geboekt voor het prorata van het bedrag dat op het beschouwde boekjaar betrekking heeft.

PASSIVA

IV. Belastingvrije reserves

Deze rubriek bevat de meerwaarden en de winsten waarvan de vrijstelling onderworpen is aan hun behoud in het vermogen van de onderneming.

Het betreft met name :

- de gerealiseerde meerwaarden op onbebouwde onroerende goederen die vrijgesteld zijn van belasting ten belope van de door het Wetboek op de inkomstenbelastingen toegestane herwaarderingscoëfficiënten;

- het batig saldo van de vrijwillig of na onteigening gerealiseerde meerwaarden wanneer voldaan is aan de in het Wetboek op de inkomstenbelastingen bepaalde vrijstellingsvoorwaarden. De gerealiseerde meerwaarden die gespreid worden belast tegen hetzelfde tempo als de afschrijvingen van bij wijze van herbelegging aangeschafte vaste activa, worden onder deze rubriek opgenomen, na aftrek van de erop betrekking hebbende uitgestelde belastingen.

VI. Voorzieningen en uitgestelde belastingen

A. Voorzieningen voor risico's en kosten

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de voorzieningen die moeten worden aangelegd ter indekking van :

- grote herstellings- of onderhoudswerken,
- risico's voortvloeiend uit :- de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen,
- toegestane voorschotten,
- technische waarborgen na verkoop of levering,
- hangende geschillen.

B. Uitgestelde belastingen

De uitgestelde belastingen met betrekking tot de gerealiseerde meerwaarden worden aanvankelijk gewaardeerd tegen het normale aanslagbedrag en worden door de Raad van bestuur herzien afhankelijk

WAARDERINGSREGELS

van de voorzienbare fiscale toestand van de Vennootschap en, eventueel en geval per geval, geactualiseerd op basis van de normale gebruiksduur van de bij wijze van herbelegging verworven goederen.

De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overtollig of zonder voorwerp zijn geworden.

IX. Schulden op meer dan één jaar en ten hoogste één jaar

Deze schulden worden tegen hun nominale waarde geboekt.

Artikel 77 van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 is van toepassing op schulden op meer dan één jaar.

X. Overlopende rekeningen

De kosten of de fractie van de kosten die betrekking hebben op het boekjaar maar die slechts in de loop van een volgend boekjaar zullen worden betaald, worden ingeschreven in de overlopende rekeningen voor het bedrag dat op dit boekjaar betrekking heeft.

De tijdens het boekjaar ontvangen inkomsten die voor het geheel of voor een gedeelte toe te rekenen zijn aan een volgend boekjaar, worden eveneens geboekt voor het bedrag dat als opbrengst voor het volgende boekjaar moet worden beschouwd.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van Immobel tijdens het boekjaar 2020.

Immobel publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2020.

Sterk herstel in tweede semester, grootste pipeline ooit. Immobel handhaaft haar dividend politiek.

- Immobel realiseerde in 2020 een opbrengst van € 375,4 miljoen, een EBITDA¹ van € 52,8 miljoen en een groepsaandeel in het nettoresultaat van € 33,3 miljoen of € 3,58 per aandeel.
- In de eerste jaarhelft zag het bedrijf vertraging door COVID-19. Een duidelijk herstel volgde in het tweede semester met herneming van de verkoop en vergunningsprocessen.
- De vraag naar residentieel vastgoed blijft hoog in elke kernmarkt en wordt voornamelijk gedreven door een tekort aan aanbod.
- Institutionele investeerders en huurders blijven een grote interesse tonen voor topkantoren.
- Immobel lanceerde met succes haar € 200 miljoen Immobel Belux Office Development Fund dat de mogelijkheid zal hebben om tot € 500 miljoen te investeren.
- Hoewel het bedrijf door de gezondheidscrisis en een uitdagend regelgevend kader vertraging opliep in zijn vergunningsprocessen, is de belangrijkste katalysator voor een solide groei vanaf 2022 zijn pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde² van voornamelijk residentiële projecten (4.500 appartementen en huizen³).
- Het bedrijf zag de verkoopwaarde van zijn portefeuille met meer dan 13% groeien tot € 5,1 miljard door nieuwe projecten in de wacht te slepen voor een bedrag van € 846 miljoen, voornamelijk in België, Luxemburg en Frankrijk.
- Om deze investerings- en groeistrategie te ondersteunen, verhoogde de onderneming haar eigen vermogen met € 75,7 miljoen door de plaatsing van 1.162.179 eigen aandelen⁴.
- Immobel heeft beslist om haar dividend met 4% te verhogen, wat resulteert in een dividend van € 2,77 per aandeel.
- In 2020 heeft Immobel haar inspanningen voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen verder opgedreven, in lijn met de relevante Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN. Bovendien zal het bedrijf zijn governance- en rapporteringsnormen inzake duurzaamheid in 2021 verder verbeteren volgens de GRESB-methodologie.

¹ EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de administratiekosten)

² Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet (Group Share) van de respectieve projecten

³ Totaal aantal appartementen en huizen op basis van 100%

⁴ Inclusief de verkoop van eigen aandelen op 5 januari 2021.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

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

A. ACTIVITEITEN VAN IMMOBEL**A) FINANCIËLE RESULTATEN – DUIDELIJKE IMPACT VAN COVID-19**

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2020 (in € miljoen):

Resultaat	31/12/2020	31/12/2019	Vershil
Bedrijfsopbrengsten	375,4	419,5	-11%
EBITDA	52,8	124,6	-58%
Nettowinst groepsaandeel	33,3	102,4	-68%
Nettowinst per aandeel (EUR/aandeel)	3,58	11,66	-69%
Rendement op eigen vermogen	7,80%	29,70%	-74%

Balans	31/12/2020	31/12/2019	Vershil
Inventaris	1.140,80	961,1	19%
Eigen vermogen	491,9	428,2	15%
Netto financiële schuld	603,9	550,9	10%
Gross Development Value (in miljard euro)	5,1	4,5	13%

De opbrengsten van boekjaar 2020 waren hoofdzakelijk te danken aan de verkoop van een kantoorgebouw (Möbius I) in België en de residentiële verkoop in alle landen (€ 264 miljoen).

Elk van de financiële indicatoren van de P&L werd beïnvloed door een vertraging in de verkoop en verminderde bouwactiviteiten in het tweede kwartaal als gevolg van de lockdown. Bovendien werd de evolutie van de EBITDA en de netto winst extra beïnvloed door de uitzonderlijke verkoop van Centre Etoile in Luxemburg en Möbius II in België vorig jaar.

De verkoopwaarde van de portefeuille van het bedrijf groeide met 13% van € 4,5 tot 5,1 miljard, terwijl de onderliggende inventaris⁵ groeide met 19% tot € 1,1 miljard dankzij de aankoop van nieuwe projecten in 2020. De toename van de netto schuld was relatief beperkt door de opbrengsten uit de plaatsing van 900.000 eigen aandelen in 2020 (in januari 2021 werden nog eens 262.179 eigen aandelen verkocht), wat resulteerde in een gearing ratio van 55% (tegenover 56% eind 2019).

Lancering Immobel BeLux Office Development Fund

In 2020 lanceerde Immobel haar real estate investment activiteit en bood het bedrijf zijn ontwikkelingscapaciteiten aan aan externe investeerders, zowel in asset specific joint ventures in Europese steden als via gereguleerde discretionaire fondsen. Het Immobel BeLux Office Development Fund verkreeg met succes verbintenissen voor meer dan € 75 miljoen van institutionele investeerders en vermogende particulieren. Zowel het hoofdkantoor van Total in Brussel als de activa van Scorpio in Luxemburg zullen aan het fonds worden voorgesteld als startactiva met de bedoeling ze na leasing te ontwikkelen en te verkopen. De real estate investment activiteit zal Immobel in staat stellen om haar ontwikkeling in Europa te versnellen, te investeren in meer transacties, haar projectrisico's te diversifiëren en een bijkomende, stabiele inkomstenlijn te creëren.

Impact van de pandemie op de verkoop

Wegens een vertraging van de verkoop tijdens de lockdown in het tweede kwartaal lag de verkoop van residentieel vastgoed door het bedrijf in 2020 10% lager dan verwacht. In de tweede helft van het jaar herstelde de verkoop zich op elk van zijn markten. Mede door het effect van COVID-19 was er een sterke vraag naar ruimere woningen en appartementen in steden en voorsteden. Projecten die het goed deden, waren O'Sea in Oostende, Eden in Frankfurt, Crown in Knokke, Lalys in Astene en Plateau d'Erpent in Erpent. In Gdansk was de verkoop van appartementen in het project Granary Island (fase 2) een groot succes; eind 2020 werden er 180 verkocht.

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

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

In het Vaartkomproject in Leuven verkocht het bedrijf een wooncomplex voor senioren. Verder ondertekende Immoebel een huurovereenkomst van 9 jaar met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk in Brussel.

Pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde van voornamelijk residentiële projecten als katalysator voor een sterke groei vanaf 2022.

Door de gezondheids crisis en de steeds strengere regelgeving werden in 2020 minder nieuwe vastgoedprojecten vergund op de markten waar Immoebel actief is. Daardoor bereikte het aanbod van nieuwbouwprojecten in de residentiële sector een historisch dieptepunt, wat de reeds hoge vraag en de prijzen voor residentieel vastgoed verder deed oplopen. Immoebel verkreeg in 2020 vergunningen voor een verkoopwaarde van € 314 miljoen en heeft momenteel vergunningsaanvragen lopen voor een verkoopwaarde van meer dan € 1,4 miljard. Belangrijke projecten waarvoor Immoebel in 2021 vergunningen verwacht te verkrijgen zijn o.a. A'Rive (eerder Key West genoemd) (529 eenheden), Brouck'R (303 eenheden) en Îlot Saint-Roch (291 eenheden) in België, Polvermillen (216 eenheden) in Luxemburg, Buttes-Chaumont (60 eenheden) en Bussy-Saint-Georges (223 eenheden) in Frankrijk. De lancering van de bouw en de commercialisering van deze projecten wordt in de loop van 2021 verwacht. Ze zullen een belangrijke driver zijn voor de resultaten vanaf 2022.

Overnames met het oog op groei

Dankzij een sterke balans met € 148,1 miljoen cash en een bijkomende € 75,7 miljoen eigen vermogen, opgehaald met de verkoop van eigen aandelen, kon Immoebel haar portefeuille uitbreiden tot € 5,1 miljard, een stijging van meer dan 13%, door activa ter waarde van € 845 miljoen aan verkoopwaarde te verwerven.

In België (verkoopwaarde van de portefeuille: € 2,6 miljard) won Immoebel het project Brussels South Station (in partnerschap) en verwierf de onderneming 50% van de aandelen in Brouckère Tower Invest NV voor het kantorencomplex Multi in de Brusselse binnenstad. Eind 2020 verwierf Immoebel een aantal kantoorgebouwen en sites in Brussel van het Franse bedrijf Total. Het betreft een ambitieus circulair herontwikkelingsproject.

Immoebel Luxemburg (verkoopwaarde van de portefeuille: € 1,1 miljard) verwierf in Schoettermarial grondpercelen om er een residentieel project van circa 22.000 m² te ontwikkelen in een 50/50-partnerschap. Het bedrijf verkreeg ook exclusiviteit voor een 'cradle-to-cradle'-project van zo'n 23.000 m² in Luxemburg Stad. Daarnaast kocht Immoebel Luxemburg ook het Scorpio-project met de verwerving van een kantoorgebouw van 3700 m² in de Cloche d'Or wijk. Tot slot verwierf Immoebel Luxemburg ook Canal in Esch-sur-Alzette, een geklasseerd gebouw van zo'n 6.000 m². Het wordt gerenoveerd en uitgebreid voor residentieel gebruik en diensten.

In Frankrijk (verkoopwaarde van de portefeuille: € 0,9 miljard) tekende het team een voorlopige verkoopovereenkomst voor een kantoorproject van 3000 m² in Pantin (Seine-Saint-Denis) en ging het aankoopties aan voor nieuwe residentiële projecten voor een verkoopwaarde van € 114 miljoen in Buttes-Chaumont, Montévrain, Neuilly-sur-Marne, Othis en Romainville.

Een plan voor duurzamere steden en gemeenschappen

Immoebel wil duurzaamheid structureel integreren in al haar projecten. Daarom heeft de onderneming een plan opgesteld met vier concrete pijlers die nauw aansluiten op de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. In 2021 staan er in die zin grote stappen op het programma, met concrete KPI's en evaluatie van de projecten aan de hand van de GRESB-benchmarking.

Positionering en identiteit

Sinds de fusie in 2016 onderging Immoebel een ware metamorfose. Daarom maakte het bedrijf in 2020 werk van zijn positionering en communicatie. Op basis van enquêtes met verschillende stakeholders en een aantal interne workshops op alle bedrijfsniveaus en in alle landen waar Immoebel aanwezig is, werd eveneens een nieuwe visuele identiteit gecreëerd. Vanaf 2021 zal die concreet tot uiting komen in alle bedrijfscommunicatie.

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, heeft bevestigd dat de controle, die nagenoeg beëindigd is, tot op heden geen materiële afwijkingen heeft aangetoond in het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht, en dat de in het persbericht gerapporteerde boekhoudkundige gegevens in alle materiële opzichten overeenstemmen met het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht waarop ze zijn gebaseerd.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG**B. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING****A) KERNINDICATOREN****GECONSOLIDEERDE OMZET PER LAND (MEUR)**

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	240,91	217,24
Groothertogdom-Luxemburg	44,77	26,90
Frankrijk	64,06	56,06
Polen	29,00	29,27
Duitsland	35,01	35,01
Totaal	413,75	364,48

GECONSOLIDEERD VOORRAAD PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	555,04	311,03
Groothertogdom-Luxemburg	201,72	196,19
Frankrijk	95,20	92,29
Polen	49,37	21,40
Duitsland	61,88	61,88
Spanje	33,95	0,33
Totaal	997,16	683,12

B) GECONSOLIDEERDE REKENINGEN**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)**

	NOTA	31/12/2020	31/12/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		375 390	419 547
Omzet	2	364 479	408 784
Overige bedrijfsopbrengsten	3	10 911	10 763
BEDRIJFSKOSTEN		-333 526	-327 192
Kostprijs van de omzet	4	-300 766	-291 027
Kosten voor commercialisatie	5	-1 702	-3 160
Administratiekosten	6	-31 057	-33 005
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		133	19 618
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	7	133	19 618
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		7 994	4 985
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	7 994	4 985
BEDRIJFSRESULTAAT		49 991	116 958
Renteopbrengsten		5 773	3 240
Rentelasten		-11 859	-7 524
Overige financiële opbrengsten		1 440	738
Overige financiële kosten		-2 649	-1 782
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-7 295	-5 328
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		42 696	111 630
Belastingen	10	-8 650	-9 390
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		34 047	102 240
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Aandeel van de minderheidsbelangen		775	-196
AANDEEL VAN IMMOBEL		33 272	102 436
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		2 282	

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

Omrekeningsverschillen		2 282	
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	201	- 1
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	201	- 1
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		2 483	- 1
GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		36 530	102 239
Aandeel van de minderheidsbelangen		964	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		35 566	102 435
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,58	11,66
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,82	11,66
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,58	11,65
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,82	11,65

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG**GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)**

ACTIVA	NOTA	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA		448 370	213 311
Immateriële vaste activa	12	582	543
Goodwill	13	43 789	43 789
Materiële vaste activa	14	1 388	983
Activa opgenomen als gebruiksrecht	15	4 390	6 441
Vastgoedbeleggingen	16	197 149	81 123
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	106 195	55 899
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	76 644	9 492
Overige financiële vaste activa	18	175	4 920
Uitgestelde belastingvorderingen	19	16 369	6 374
Overige vaste activa	20	1 689	3 747
VLOTTENDE ACTIVA		982 768	1087 903
Voorraden	21	683 121	694 580
Handelsvorderingen	22	33 168	72 516
Contractactiva	23	57 251	42 228
Fiscale vorderingen		3 450	2 703
Overige vlottende activa	24	37 269	41 937
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		20 399	77 743
Overige financiële vlottende activa		49	50
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	148 059	156 146
TOTAAL ACTIVA		1 431 137	1 301 214
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN			
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	494 490	428 162
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		491 922	426 151
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		392 143	328 693
Reserves		2 524	202
MINDERHEIDSBELANGEN		2 568	2 011
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		609 602	523 379
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	603	633
Uitgestelde belastingsschulden	19	37 301	15 447
Financiële schulden	25	571 139	507 008
Afgeleide financiële instrumenten	25	560	291
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		327 045	349 673
Voorzieningen	28	2 114	3 882
Financiële schulden	25	180 810	200 063
Handelsschulden	29	60 927	59 564
Contract verplichtingen	30	3 896	5 690
Fiscale schulden		7 110	1 354
Overige kortlopende verplichtingen	31	72 188	79 120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 431 137	1 301 214

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG****C) MAATSCHAPPELIJKE REKENINGEN VAN IMMOBEL NV**Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt EUR 4,2 miljoen voor het afgesloten boekjaar.

Het financieel resultaat komt op EUR 72,2 miljoen, bestaande uit rente kosten op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) gecompenseerd door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen, voornamelijk gegenereerd door stijgende dividenden en de verkoop van eigen aandelen.

Het maatschappelijk boekjaar van Immobel wordt afgesloten met een nettowinst van EUR 76.1 miljoen.

Balans

Het balanstotaal bedraagt EUR 940 miljoen en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (EUR 821 miljoen), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van Immobel NV (EUR 47,8 miljoen), eigen aandelen (EUR 13,1 miljoen) en geldmiddelen en kasequivalenten (EUR 34.5 miljoen).

Op 31 december 2020 belooft het eigen vermogen EUR 322,5 miljoen. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden (EUR 380 miljoen) en kortetermijnschulden (EUR 231,7 miljoen).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van EUR 146 miljoen.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2020, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 15 april 2021 voor om een bruto dividend van 2.77 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2020, een bedrag dat elk jaar zou moeten toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

- Het marktrisico

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

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

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

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

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

- Het operationeel risico

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

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

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

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

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

De strategie in vastgoedontwikkeling van Immobel kan ongeschikt blijken.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

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

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

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

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

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

Immobel stelt zich bloot aan een risico op het vlak van liquide middelen en financiering.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobel staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

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

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

Immobel staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN****JAARVERSLAG**

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

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

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

Op 5 januari 2021 verkocht Immobel S.A/N.V. 262.179 eigen aandelen, ofwel 2,6% van het momenteel van kracht zijnde aandelenkapitaal, door middel van een private plaatsing, aan gekwalificeerde internationale institutionele investeerders.

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

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

Continuïteitsbeginsel

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

Om deze marktomstandigheden af te schrijven, beschikt het bedrijf eind december 2020 over een cash van 148 miljoen euro, beschikbare bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en een aanzienlijke speelruimte voor zijn belangrijkste restrictieve convenanten. .

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

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

Immobel heeft in 2020 geïnvesteerd in kennis rond duurzaamheid. Duurzame ontwikkeling, verbonden met de ESG doelstellingen, is een cruciaal element in de ontwikkelingsstrategie van Immobel. Er werden daarom investeringen gedaan in kennis rond CO2-neutraliteit en meer specifiek rond geothermie. Geothermie wordt nu op meerdere projecten gebruikt.

In 2021 zal er verder worden geïnvesteerd in duurzaamheid, in alle aspecten van Immobels ESG strategie.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

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

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

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

Met uitzondering van Mw. Michèle SIOEN, voldoen alle Leden van het audit- & risicocomité (op dit ogenblik samengesteld uit Mw. Michèle SIOEN⁶, Mw. Astrid DE LATHAUWER⁷, Mw Karin KOKS - van der SLUIJS, dhr Pierre NOTHOMB⁸ en dhr Wolfgang de LIMBURG STIRUM⁹) aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 7:87 WVV en in bepaling 3.5 van de Code 2020, en zetelen in de raad van bestuur en het audit & risicocomité van Immobel als onafhankelijke bestuurders. Ze zijn houder van een universitair diploma, bekleden functies als bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

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

Verder bevestigt de raad van bestuur dat tijdens het afgelopen boekjaar

- niet werd besloten om het kapitaal van Immobel te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 7:203 WVV); en
- de hiernavolgende verkopen van eigen aandelen (hetzij 9,11% van het geplaatst kapitaal) hebben plaatsgevonden (art. 7:220 §2 WVV):

aantal aandelen	waarde/ aandeel	bruto opbrengst	identiteit verkrijger
800.000 aandelen	65,00 EUR	52.000.000 EUR	Private plaatsing ¹⁰
10.766 aandelen	65,00 EUR	699.790 EUR	senior management
100.000 aandelen	64,40 EUR	6.440.000 EUR	ALYCHLO NV ¹¹

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

De Raad van Bestuur deelt mee dat gedurende het voorbije boekjaar de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:97 WVV (vroegere artikel 524 W.Venn.) niet diende te worden toegepast, terwijl de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:96 WVV (vroeger artikel 523 W.Venn.) wel werd toegepast, en meer bepaald tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 10 december 2020, met betrekking tot het Nieuwe Performance Share Plan (hierna "Performance Share Plan" of "PSP") van toepassing op bepaalde leden van het Uitvoerend Comité voor de periode 2020 - 2022.

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

Hieronder volgt een uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 10 december 2020

"Op aanbeveling van de Raad van Bestuur heeft een Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 28 mei 2020 het Performance Share Plan 2020 - 2022 van Immobel NV ("het Plan") goedgekeurd. Het plan zal de mogelijkheid bieden om bestaande of nieuw uit te geven aandelen van Immobel te verwerven voor bepaalde leden van het Uitvoerend Comité.

Eens de Prestatievoorwaarden vervuld zijn, zullen de Prestatieaandelen toegekend onder het Plan de begunstigen in staat stellen om financieel deel te nemen aan de toegevoegde waarde en de groei van Immobel. De uitvoering van het Plan zal bijgevolg in het voordeel zijn van Immobel, haar Aandeelhouders en de Begunstigden van het Plan.

Voor elk van de jaren 2020 tot en met 2022 zal een toewijzing plaatsvinden. Het aantal jaarlijks toe te kennen Performance Shares zal worden vastgesteld door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Bezoldigingscomité. De Prestatievoorwaarden, waaraan het onvoorwaardelijk worden van de Prestatieaandelen onderworpen zal zijn, zullen elk jaar door de Raad van Bestuur worden vastgesteld in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap. De prestatieaandelen zullen gratis aan de begunstigen worden toegekend.

⁶ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van M.J.S. CONSULTING BV.

⁷ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ADL CommV.

⁸ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van PIERRE NOTHOMB SRL.

⁹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van LSIM SA.

¹⁰ met deelname van o.m. dhr Marnix GALLE via de vennootschap A³ CAPITAL NV.

¹¹ vennootschap van dhr. Marc COUCKE.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

Het voorstel voor het Nieuwe Performance Share Plan 2020 - 2022 is gebaseerd op het vorige plan - met uitzondering van een "goede en slechte start"-clausule - in beide gevallen van vrijwillige of onvrijwillige beëindiging van hun contract voor de dienstverleningsovereenkomst, verliest de Begunstigde de rechten op de Performance Shares die nog niet definitief zijn verworven.

Het is aan de Raad van Bestuur om, op voorstel van het Bezoldigingscomité, jaarlijks naar eigen goeddunken de prestatievoorwaarden vast te stellen die van toepassing zijn op het PSP.

De Bestuurders hebben het voorstel van het Bezoldigingscomité om :

- het criterium van de eerste prestatievoorwaarde, d.w.z. een gemiddelde ROE over 3 jaar, als volgt te handhaven: "Gemiddelde ROE over 3 jaar met een drempeluitkering van 10% en een streef- en maximumuitkering van 15%.*
- het criterium voor het laatste jaar "Gemiddeld nettoresultaat per aandeel over 3 jaar (EUR 4 - 5 - 6)" te wijzigen in "Gemiddelde ROCE over 3 jaar met een uitbetalingsdrempel van 7% - streefcijfer en een maximale uitbetaling van 8%".*

Wat de begunstigten betreft, komt momenteel alleen de CFO in aanmerking.

Marnix Galle verklaarde dat hij, als potentieel begunstigde van de PSP-toekenningen, een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 7:96 van het WvV en derhalve de vergadering zal verlaten.

Filip Depaz heeft de vergadering eveneens verlaten.

De Bestuurders bespraken het voorstel van het Bezoldigingscomité om de andere Groepsfuncties binnen het Uitvoerend Comité op te nemen, alsook het volgende:

- voor de CIO en de COO: toepassing van dezelfde 10% (van hun vaste bezoldiging) als voor de CFO ;*
- voor de Executive Chairman/CEO: toepassing van 25% (van zijn vaste bezoldiging) zoals voorheen het geval was. Het Bezoldigingscomité was echter van oordeel dat dit LTI-winstdelingsmechanisme wellicht niet voldoende competitief is voor de functie van Uitvoerend Voorzitter/CEO, in het bijzonder met betrekking tot het LTI-winstdelingsmechanisme dat van toepassing is op de Country Managing Directors.*

De Raad van Bestuur gaf aan dat de toekenning aan de Uitvoerend Voorzitter een potentiële kost van 480 KEUR zou betekenen voor de Vennootschap, aangezien het zou gaan om 25% per jaar van de jaarlijkse vaste vergoeding van 640 KEUR voor de jaren 2020 - 2021 - 2022, enkel "betaalbaar" in aandelen vanaf 2023 - 2024 en 2025. Dus $25\% \times 640 \text{ KEUR} \times 3 \text{ jaar} = 480 \text{ KEUR}$ in totaal. Het resultaat wordt berekend op 100%. Met dien verstande dat het resultaat lager kan uitvallen, aangezien de vermenigvuldigingsfactor een combinatie is van ROE en ROCE, met een maximum van 100% bij het streefcijfer.

De toekenning is bedoeld om de leden van het ExCo op groepsniveau verder te motiveren en de Raad van Bestuur was daarom van mening dat de toekenning in het belang van de Vennootschap was.

Besluit: Op voorstel van het Bezoldigingscomité hebben de Bestuurders die aan de stemming deelnamen unaniem besloten het Performance Share Plan 2020 - 2022 goed te keuren zoals het is opgesteld voor de bestaande begunstigde (de CFO) en het uit te breiden tot de andere functies van de ExCo Group, namelijk de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur, de COO en de CIO.

De Bestuurders die aan de stemming deelnamen keurden ook unaniem de door het Bezoldigingscomité voorgestelde criteria en niveaus goed, namelijk

- handhaving van het eerste prestatiecriteria, d.w.z. een gemiddeld ROE over 3 jaar, als volgt: "Gemiddeld ROE over 3 jaar met een drempelbetaling van 10% en een streef- en maximumbetaling van 15%.*
- Wijziging van de criteria voor het laatste jaar "Gemiddeld nettoresultaat per aandeel over 3 jaar (4 - 5)*

De Bestuurders hebben een mandaat verleend:

- Aan de Voorzitter van het Bezoldigingscomité en een ander Lid van het Bezoldigingscomité om Marnix Galle op de hoogte te brengen van de beslissing betreffende de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur;*
- de Voorzitter van het Bezoldigingscomité en de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur om de andere betrokken Leden van het Uitvoerend Comité op de hoogte te brengen van de beslissing die op elk van hen betrekking heeft.*

Marnix Galle en Filip Depaz voegden zich bij de vergadering".

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

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

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

X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

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

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

2° de raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 EUR (art. 11 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is in geval van een openbaar overnamebod door artikel 7:202 WVV; daarenboven is de raad van bestuur bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 12 van de Statuten);

3° met betrekking tot de benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur, bepalen de statuten dat de raad van bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de algemene vergadering op voorstel van het benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;

5° voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

XI. BESTUUR & CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

A. RAAD VAN BESTUUR

Er zal u worden voorgesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 15 april aanstaande om zich uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschap M.J.S. CONSULTING bv, voor een periode van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in 2025.

B. COMMISSARIS

Naar aanleiding van voormelde algemene vergadering zal u, ingevolge het ontslag van DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN scrl/cvba vertegenwoordigd door dhr Kurt DEHOORNE in hoedanigheid van Commissaris van de Vennootschap met ingang van 15 april a.s., in toepassing van artikel 41 van de Verordening (EU) n° 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, zich dienen uit te spreken over de aanstelling van de vennootschap KPMG REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN cvba/ scrl, vertegenwoordigd door dhr. Filip DE BOCK, als Commissaris voor een période van 3 jaar, welke een einde zal nemen na de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2024, middels een jaarlijkse vergoeding van EUR 105 duizend (exclusief kosten en uitgaven, jaarlijks indexeerbaar).

C. UITVOEREND COMITÉ

Wij herinneren er u aan dat de functie uitgeoefend door dhr. Johan BOHETS* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van Immobel in de loop van het eerste trimester 2020 werd beëindigd. Op dit ogenblik is het Uitvoerend Comité als volgt samengesteld:

- Marnix GALLE*, Voorzitter;
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer;
- Filip DEPAZ*, Chief Operational Officer;
- Alexis PREVOT*, Chief Investment Officer;
- Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France;
- Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg; en
- Adel YAHIA*, Managing Director Immobel Belgium.

* handelend voor een vennootschap.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN
NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

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

* * *

Opgemaakt op de zitting van de raad van bestuur van 4 maart 2021.

PIERRE NOTHOMB SRL
vertegenwoordigd door Pierre Nothomb
Bestuurder

A³ MANAGEMENT BV
vertegenwoordigd door Marnix Galle
Voorzitter van de raad

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	21,2	9,8	11,4
Deeltijds	1002	2,0	0,2	1,8
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	22,9	9,9	13,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	31.826	15.456	16.370
Deeltijds	1012	1.565	240	1.325
Totaal	1013	33.391	15.696	17.695
Personeelskosten				
Voltijds	1021	2.984.825	1.449.599	1.535.226
Deeltijds	1022	146.822	22.509	124.313
Totaal	1023	3.131.646	1.472.108	1.659.539
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033			

Tijdens het vorige boekjaar

	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	22,3	9,9	12,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	34.046	16.368	17.678
Personeelskosten	1023	2.161.528	1.144.986	1.016.542
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	36.600	17.478	19.122

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	20	2	21,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	20	2	21,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	9		9,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	3		3,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	4		4,0
universitair onderwijs	1203	2		2,0
Vrouwen	121	11	2	12,7
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	4	1	4,8
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	1	3,9
universitair onderwijs	1213	4		4,0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	20	2	21,7
Arbeiders	132			
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150		
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151		
Kosten voor de vennootschap	152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	4		4,0
210	4		4,0
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	6		6,0
310	6		6,0
311			
312			
313			
340			
341			
342	4		4,0
343	2		2,0
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	20	5812	20
Nettokosten voor de vennootschap	5803	2.117	5813	1.627
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	2.117	58132	1.627
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	