

GECONSOLIDEERDE REKENINGEN EN VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING

I. GECONSOLIDEERDE JAARREKENING	53
A. GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING EN NIET-GEREALISEERD RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN	53
B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	54
C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN	55
D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR) VOOR DE JAREN DIE ZIJN AFGESLOTEN	56
E. BOEKHOUDKUNDIGE BEGINSLEN EN METHODEN	57
1) <i>Algemene informatie</i>	57
2) <i>Verklaring van overeenstemming met IFRS</i>	57
3) <i>Nieuwe of herziene standaarden of interpretaties</i>	57
4) <i>Consolidatieregels</i>	59
5) <i>Opstelling en presentatie van de jaarrekening</i>	60
5.1. <i>Vreemde valuta</i>	60
5.2. <i>Financieringskosten</i>	61
5.3. <i>Immateriële activa</i>	61
5.4. <i>Materiële vaste activa</i>	61
5.5. <i>Vastgoedbeleggingen</i>	61
5.6. <i>Leaseovereenkomsten</i>	62
5.7. <i>Financiële instrumenten</i>	63
5.8. <i>Voorraden</i>	65
5.9. <i>Voorzieningen</i>	66
5.10. <i>Personeelsbeloningen</i>	66
5.11. <i>Bedrijfsopbrengsten</i>	66
5.12. <i>Bijzondere waardevermindering van niet-financiële activa</i>	68
5.13. <i>Belastingen</i>	68
5.14. <i>Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen</i>	68
5.15. <i>Jaarverslag van de sectoren</i>	70
F. TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	70
1) <i>Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment</i>	70
2) <i>Omzet</i>	75
3) <i>Huurinkomsten</i>	76

4)	<i>Andere bedrijfsopbrengsten</i>	76
5)	<i>Kostprijs van de omzet</i>	77
6)	<i>Administratiekosten</i>	77
7)	<i>Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na belastingen</i>	78
8)	<i>Netto financiële kosten</i>	79
9)	<i>Belastingen</i>	79
10)	<i>Winst per aandeel</i>	80
11)	<i>IMMATERIËLE ACTIVA</i>	80
12)	<i>Materiële vaste activa</i>	81
13)	<i>Activa opgenomen als gebruiksrecht</i>	81
14)	<i>Vastgoedbeleggingen</i>	81
15)	<i>Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen</i>	82
16)	<i>Uitgestelde belastingen</i>	88
17)	<i>Voorraden</i>	88
18)	<i>Handelsvorderingen</i>	90
19)	<i>Contractactiva</i>	91
20)	<i>Vooruitbetalingen en andere vorderingen</i>	91
21)	<i>Informatie over de netto financiële schuld</i>	92
22)	<i>Eigen vermogen</i>	97
23)	<i>Pensioenen en soortgelijke verplichtingen</i>	99
24)	<i>Voorzieningen</i>	100
25)	<i>Handelsschulden</i>	101
26)	<i>Contract verplichtingen</i>	101
27)	<i>Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden</i>	101
28)	<i>Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen</i>	102
29)	<i>Wijziging in werkkapitaal</i>	102
30)	<i>Engagementen</i>	102
31)	<i>Informatie over verbonden partijen</i>	103
32)	<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i>	103
33)	<i>Vennootschappen die eigendom zijn van de ImmoBel-groep</i>	104
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	109
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	110
II. VERKORTE STATUTAIRE JAARREKENING		119
A.	OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	119
B.	OVERZICHT VAN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (IN DUIZENDEN EUR)	119
C.	RESULTATENVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	120
D.	SAMENVATTING VAN DE GRONDSLAGEN VOOR FINANCIËLE VERSLAGGEVING	121

I. Geconsolideerde jaarrekening

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

	TOELICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		162.843	243.875
Omzet	2	152.615	227.228
Huurinkomsten	3	3.763	9.078
Overige bedrijfsopbrengsten	4	6.465	7.569
BEDRIJFSKOSTEN		-189.217	-293.573
Kostprijs van de omzet	5	-137.430	-208.866
Kosten voor commercialisatie			-204
Administratiekosten	6	-51.788	-84.503
Administratiekosten - Overige kosten	6	-51.788	-40.714
Administratiekosten - Bijzondere waardevermindering van Goodwill	6		-43.789
BEDRIJFSWINST		-26.374	-49.698
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3.001	67.181
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	7	3.001	67.181
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, NA AFTREK VAN BELASTING		-23.373	17.483
Renteopbrengsten		10.513	4.398
Rentelasten		-9.865	-4.272
Overige financiële opbrengsten		1.847	103
Overige financiële kosten		-4.447	-4.584
NETTO FINANCIËLE KOSTEN	8	-1.952	-4.355
WINSTEN VOOR BELASTINGEN		-25.326	13.128
Belastingen	9	-12.261	-2.755
WINSTEN VAN DE PERIODE		-37.587	10.373
Aandeel van de minderheidsbelangen		836	-350
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-38.423	10.723
WINSTEN VAN DE PERIODE		-37.587	10.373
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		-2.164	5.524
Omrekeningsverschillen		1.238	1.779
Cash flow hedging		-3.402	3.745
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		271	111
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	23	271	111
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		-1.893	5.635
GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE		-39.479	16.008
Aandeel van de minderheidsbelangen		648	544
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-40.127	15.464
WINST PER AANDEEL (€) (BASIS/VERWATERD)	10	-3,85	1,08

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

ACTIVA	TOELICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
VASTE ACTIVA		367 090	362 294
Immateriële vaste activa	11	1.693	1.357
Materiële vaste activa	12	3.425	4.122
Activa opgenomen als gebruiksrecht	13	9.017	9.937
Vastgoedbeleggingen	14	60.146	67.686
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	167.312	144.891
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	109.209	111.527
Uitgestelde belastingvorderingen	16	13.455	21.733
Overige financiële vaste activa		1.422	
Garanties en deposito's		1.411	1.041
VLOTTENDE ACTIVA		1.361.198	1.385.733
Voorraden	17	1.118.165	985.726
Handelsvorderingen	18	24.198	17.591
Contractactiva	19	22.480	42.148
Fiscale vorderingen		1.986	988
Vooruitbetalingen en overige vorderingen	20	49.042	56.217
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	10.551	3.450
Overige financiële vlottende activa		2.696	3.687
Geldmiddelen en kasequivalenten	21	132.080	275.926
TOTAAL ACTIVA		1.728.289	1.748.027

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	TOELICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
TOTAAL EIGEN VERMOGEN		501.675	573.140
EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS		484.798	556.552
Kapitaal		97.257	97.257
Ingehouden winsten		383.151	456.249
Reserves		4.390	3.046
MINDERHEIDSBELANGEN		16.877	16.588
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		815.709	744.480
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	23	144	567
Uitgestelde belastingschulden	16	22.676	21.136
Financiële schulden	21	787.946	722.777
Afgeleide financiële instrumenten	21	4.943	
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		410.906	430.408
Voorzieningen	24	3.802	3.829
Financiële schulden	21	176.182	179.723
Handelsschulden	25	80.718	98.384
Contract verplichtingen	26	81.549	51.485
Fiscale schulden		2.154	13.057
Sociale schulden, btw en andere belastingschulden	27	12.486	20.021
Overlopende rekeningen en overige te betalen bedragen	27	28.771	34.339
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	25.244	29.570
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1.728.289	1.748.027

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

	TOELICHTINGEN	31.12.2023	31.12.2022
Bedrijfsopbrengsten		162.843	243.875
Bedrijfskosten		-189.217	-293.573
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	30.911	50.078
Wijziging van voorzieningen		-430	1.082
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		4.107	1.462
Schommeling van het bedrijfskapitaal	29	-115.249	-73.183
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BELASTINGEN		-111.142	-71.721
Betaalde belastingen	9	-14.219	-8.327
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-125.361	-80.048
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		-2.613	-4.762
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige investeringen		372	54
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	15.491	83.680
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	-52.491	-40.233
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	11.726	43.587
Ontvangen rente	8	10.513	4.398
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-17.002	86.724
Aangegane schulden	21	193.851	405.473
Terugbetaling leningen	21	-131.370	-369.663
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap			4.365
Betaalde rente	8	-33.549	-19.728
Overige financieringskasstromen			1.513
Opbrengsten uit verkoop van eigen aandelen			117
Betaalde bruto dividenden		-30.414	-30.409
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		-1.482	-8.332
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-143.846	-1.656
VERANDERING VAN TOEPASSINGSGBIED OF CONSOLIDATIEMETHODE			4.205
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE		275.926	273.377
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE		132.080	275.926

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

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE OVERNAME	INGEKOCHT E EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVES IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDERHEIDSBELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2023										
Situatie op 01.01.2023	97.257	329.162	124.869	-1.137	2.704	545	3.152	556.552	16.588	573.140
Resultaat van de periode		-38.423						-38.423	.836	-37.587
Andere elementen van het globaal resultaat		159			1.037	86	-2.987	-1.705	-188	-1.893
Globaal resultaat van het boekjaar		-38.264			1.037	86	-2.987	-40.127	648	-39.479
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen		-30.414						-30.414	-34	-30.448
Verandering in consolidatiekring		-587			12			-574	-326	-901
Overige wijzigingen		-638						-638		-638
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-31.639			12			-31.626	-360	-31.986
Schommelingen van het boekjaar		-69.903			1.049	86	-2.987	-71.754	289	-71.466
Situatie op 31.12.2023	97.257	259.259	124.869	-1.137	3.753	631	165	484.798	16.877	501.675

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE OVERNAME	INGEKOCHT E EIGEN AANDELEN RESERVE	RESERVES IN VERBAND MET WISSELKOERS VERSCHILLEN	GEACCUMULEERDE ACTUARIËLE WINSTEN EN VERLIEZEN	RESERVES IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAARS VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDERHEIDSBELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2022										
Situatie op 01.01.2022	97.257	349.109	124.869	-1.204	1.326	434	-223	571.567	11.352	582.919
Resultaat van de periode		10.723						10.723	-350	10.373
Andere elementen van het globaal resultaat		-123			1.378	111	3.375	4.741	894	5.635
Globaal resultaat van het boekjaar		10.600			1.378	111	3.375	15.464	544	16.008
Transacties op eigen aandelen		-73		.68				-5		-5
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen		-30.409						-30.409		-30.409
Overname / afstoting van minderheidsbelangen zonder controlewijziging		-307						-307	310	3
Verandering van eigendomsbelangen zonder wijziging van zeggenschap									4.365	4.365
Overige wijzigingen		.243		-1				242	17	259
Transacties met eigenaren van de vennootschap		-30.546		67				-30.479	4.692	-25.787
Schommelingen van het boekjaar		-19.946		67	1.378	111	3.375	-15.015	5.236	-9.779
Situatie op 31.12.2022	97.257	329.162	124.869	-1.137	2.704	545	3.152	556.552	16.588	573.140

Het bestuursorgaan heeft op 6 maart 2024 een optioneel dividend van € 1,20 bruto per aandeel (exclusief eigen aandelen) voorgesteld. Dit zal tijdens de algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders worden voorgelegd.

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

Per 31 december 2023 zijn er in het lopende jaar geen ingekochte eigen aandelen verkocht.

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

Op 31 december 2023 werden de eigen aandelen, die het resultaat waren van de fusie met ALLFIN, nog steeds gewaardeerd tegen de aandelenkoers van 29 juni 2016, de datum van de fusie.

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

Overeenkomstig de resultaatbestemming van Immobel voor 2022 werd 30.414 duizend EUR uitgekeerd als dividend.

De omrekeningsverschillen houden verband met Poolse entiteiten waarvoor de functionele valuta de zloty is en met Britse entiteiten waarvoor de functionele valuta het pond sterling is.

E. Boekhoudkundige beginselen en methoden

1) Algemene informatie

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

2) Verklaring van overeenstemming met IFRS

De geconsolideerde jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de IFRS (International Financial Reporting Standards) zoals goedgekeurd in de Europese Unie. Het bestuursorgaan van de Vennootschap heeft die geconsolideerde jaarrekening op 6 maart 2024 goedgekeurd voor publicatie.

3) Nieuwe of herziene standaarden of interpretaties

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep zoals die in dit jaarverslag is opgenomen, houdt rekening met de nieuwe standaarden die vanaf 1 januari 2023 van toepassing zijn. De volgende standaarden en wijzigingen werden in 2023 voor het eerst toegepast op de jaarrekening van de Groep. Deze standaarden waren of niet van toepassing of hadden geen materieel effect op de jaarrekening van de Groep.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES VAN TOEPASSING VOOR DE JAARPERIODE BEGINNEND OP 1 JANUARI 2023

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep zoals weergegeven in dit jaarverslag houdt rekening met nieuwe standaarden die vanaf 1 januari 2023 van toepassing zijn. De volgende standaarden en wijzigingen zijn voor het eerst toegepast op de jaarrekening van de Groep in 2023. Deze standaarden waren ofwel niet van toepassing of hadden geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep.

Het betreft :

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (uitgegeven op 18 mei 2017); inclusief Wijzigingen in IFRS 17 (uitgegeven op 25 juni 2020)
- Wijzigingen in IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van boekhoudkundige schattingen (uitgegeven op 12 februari 2021)
- Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Informatieverschaffing over grondslagen voor financiële verslaggeving (uitgegeven op 12 februari 2021)
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen: Uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en verplichtingen die voortvloeien uit een enkele transactie (uitgegeven op 7 mei 2021)
- Wijzigingen in IFRS 17 Verzekeringscontracten: eerste toepassing van IFRS 17 en IFRS 9 - vergelijkende informatie (uitgegeven op 9 december 2021)
- Wijzigingen in IAS 12 Winstbelastingen: Internationale belastinghervorming - Modelregels van de tweede pijler (uitgegeven op 23 mei 2023)

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES UITGEBRACHT MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR DE JAARPERIODE BEGINNEND OP 1 JANUARI 2023

Een aantal nieuwe IFRS standaarden, wijzigingen op IFRS standaarden en interpretaties die zijn uitgegeven, waren nog niet van kracht voor het jaar eindigend op 31 december 2023 en zijn niet toegepast bij het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening. De Groep zal deze standaarden toepassen na goedkeuring door de Europese Unie.

Het betreft:

- **Wijzigingen in IFRS 16 Leaseovereenkomsten : Leaseverplichting in een Sale and Leaseback**

In september 2022 publiceerde de IASB een wijziging op IFRS 16 Leaseovereenkomsten met betrekking tot de verwerking van een leaseverplichting in een sale and leaseback-transactie. Deze wijzigingen zijn van toepassing op boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2024. Eerdere toepassing is toegestaan.

De wijziging in IFRS 16 Leaseovereenkomsten specificeert de vereisten die een verkoper-lessee hanteert bij de waardering van de leaseverplichting die voortvloeit uit een sale and leasebacktransactie, om ervoor te zorgen dat de verkoper-lessee geen enkel bedrag van de winst of het verlies opneemt dat betrekking heeft op het gebruiksrecht dat hij behoudt. Een "sale and leaseback"-transactie betreft de overdracht van een actief door een entiteit (de verkoper-lessee) aan een andere entiteit (de koper-lesor) en de leaseback van hetzelfde actief door de verkoper-lessee. De wijziging is bedoeld om de vereisten voor sale en leaseback transacties in IFRS 16 te verbeteren. De verwerking van leaseovereenkomsten die geen verband houden met "sale and leaseback"-transacties wordt niet gewijzigd.

De wijzigingen zijn goedgekeurd door de Europese Unie in januari 2023. De toepassing van deze wijziging zal geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

- **Wijzigingen in IAS 1 Presentatie van de jaarrekening: Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend, en uitstel van de ingangsdatum**

In januari 2020 heeft de IASB wijzigingen in IAS 1 gepubliceerd ter verduidelijking van een criterium in IAS 1 voor de classificatie van een verplichting als langlopend: het vereiste dat een entiteit het recht moet hebben om de afwikkeling van de verplichting uit te stellen tot ten minste 12 maanden na de verslagperiode.

De wijzigingen:

- specificeren dat het recht van een entiteit om de afwikkeling uit te stellen aan het einde van de verslagperiode moet bestaan;
- verduidelijken dat classificatie niet wordt beïnvloed door de intenties of verwachtingen van het management over de vraag of de entiteit haar recht op uitstel van afwikkeling zal uitoefenen;
- verduidelijken hoe leningsvoorwaarden de classificatie beïnvloeden; en
- de vereisten verduidelijken voor de classificatie van verplichtingen die een entiteit zal of kan afwikkelen door eigenvermogensinstrumenten uit te geven.

Op 15 juli 2020 publiceerde de IASB Classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend - Uitstel van de ingangsdatum (wijziging van IAS 1) waarmee de ingangsdatum van de wijzigingen van januari 2020 met één jaar werd uitgesteld. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie. De toepassing van deze wijziging zal geen materiële impact hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

- **Wijzigingen aan IAS 1: Langlopende verplichtingen met convenanten**

In oktober 2022 publiceerde de IASB een wijziging aan IAS 1 Langlopende verplichtingen met convenanten van kracht voor boekjaren die beginnen op of na 1 januari 2024. Eerdere toepassing is toegestaan.

De wijziging specificeert dat convenanten (d.w.z. voorwaarden die zijn gespecificeerd in een leningovereenkomst) die moeten worden nagekomen na de verslagdatum geen invloed hebben op de classificatie van schulden als kortlopend of langlopend op de verslagdatum. In plaats daarvan vereisen de wijzigingen dat een onderneming informatie over deze convenanten verstrekt in de toelichting bij de jaarrekening.

Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de Europese Unie. De Groep zal deze wijzigingen na goedkeuring toepassen. De toepassing van deze wijziging zal geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

- **Wijzigingen in IAS 7 Het kasstroomoverzicht en IFRS 7 Financiële instrumenten: Informatieverschaffing: Leveranciersfinancieringsovereenkomsten**

In mei 2023 publiceerde de IASB een wijziging op IAS 7, die aanvullende toelichtingsvereisten introduceert voor ondernemingen die financieringsovereenkomsten met leveranciers afsluiten. De wijzigingen zijn van kracht voor perioden die beginnen op of na 1 januari 2024, waarbij eerdere toepassing is toegestaan. Vervroegde toepassing is toegestaan. Er is echter enige vrijstelling van het verstrekken van bepaalde informatie in het jaar van eerste toepassing. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. De toepassing van deze wijziging zal geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

- **Wijzigingen in IAS 21 De gevolgen van wisselkoerswijzigingen: Gebrek aan inwisselbaarheid**

In augustus 2023 heeft de IASB een wijziging in IAS 21 gepubliceerd, die verduidelijkt wanneer een valuta in een andere valuta kan worden ingewisseld (en wanneer niet). Wanneer een valuta niet inwisselbaar is, moet een onderneming een contante koers schatten. Het doel van de onderneming bij het schatten van een contante koers is dat deze de koers weerspiegelt waartegen een ordelijke wisseltransactie op de waardingsdatum tussen marktdeelnemers onder de heersende economische omstandigheden zou plaatsvinden. De wijzigingen bevatten geen specifieke vereisten voor het schatten van een contante koers. Onder de wijzigingen zullen ondernemingen nieuwe toelichtingen moeten verschaffen om gebruikers te helpen het effect van het gebruik van een geschatte wisselkoers op de jaarrekening te beoordelen. De wijzigingen zijn van toepassing op verslagperioden die aanvangen op of na 1 januari 2025; eerdere toepassing is toegestaan. Deze wijzigingen zijn nog niet goedgekeurd door de EU. De toepassing van deze wijziging zal geen materiële invloed hebben op de geconsolideerde jaarrekening van de Groep.

4) Consolidatieregels

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

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

DOCHTERONDERNEMINGEN

Dochterondernemingen zijn ondernemingen waarover de Groep zeggenschap heeft.

Er is sprake van zeggenschap wanneer de Groep:

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

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

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

MINDERHEIDSBELANG

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

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

BELANGEN IN DEELNEMINGEN DIE ADMINISTRATIEF VERWERKT WORDEN VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

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

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

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

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

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

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

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

BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

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

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

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

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

5) Opstelling en presentatie van de jaarrekening

De geconsolideerde jaarrekening wordt gepresenteerd in duizenden euro.

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

5.1. Vreemde valuta

OMREKENING VAN DE JAARREKENING VAN BUITENLANDSE ENTITEITEN

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

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

Wanneer een buitenlandse entiteit geheel of gedeeltelijk wordt afgestoten zodat de zeggenschap, invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap verloren gaat, wordt het cumulatieve bedrag in de reserve omrekeningsverschillen met

betrekking tot die buitenlandse entiteit overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening als deel van de winst of het verlies bij de afstoting. Indien de Groep een deel van haar belang in een dochteronderneming afstoot, maar de zeggenschap behoudt, wordt het desbetreffende deel van het cumulatieve bedrag opnieuw toegerekend aan minderheidsbelangen. Wanneer de Groep slechts een deel van een geassocieerde deelneming of joint venture afstoot en daarbij invloed van betekenis of gezamenlijke zeggenschap behoudt, wordt het desbetreffende deel van het cumulatieve bedrag overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening.

TRANSACTIES IN VREEMDE VALUTA

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

5.2. Financieringskosten

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

5.3. Immateriële activa

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

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

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

5.4. Materiële vaste activa

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

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

Terreinen hebben een onbeperkte gebruiksduur en wordt derhalve niet afgeschreven.

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

5.5. Vastgoedbeleggingen

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

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

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

5.6. Leaseovereenkomsten

ALS LESSEE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ALS LESSOR

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

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

5.7. Financiële instrumenten

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

CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

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

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

FINANCIËLE ACTIVA – SCHULDINSTRUMENTEN

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

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

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

Schuldinstrumenten omvatten

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

FINANCIËLE ACTIVA – BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

Bij de eerste opname worden alle beleggingen in aandelen gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, tenzij de entiteit een onherroepelijke keuze maakt om het instrument te waarderen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in niet-gerealiseerde resultaten (alleen mogelijk indien niet aangehouden voor handelsdoeleinden). Vervolgens worden zij gewaardeerd tegen reële waarde, waarbij de winsten en verliezen als gevolg van wijzigingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden opgenomen.

GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVERENTEMETHODE

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

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

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

DERIVATEN- EN AFDEKKINGSTRANSACTIES

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

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

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

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

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

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

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

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

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

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

NIET LANGER IN DE BALANS OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA

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

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

nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen actief behoudt, blijft zij het financiële actief opnemen en neemt zij ook een lening tegen onderpand voor de ontvangen opbrengsten op.

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

FINANCIËLE VERPLICHTINGEN

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

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

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

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

EIGEN VERMOGEN

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

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

KASSTROMEN

Kasstromen zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

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

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

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

5.8. Voorraden

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

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

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

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

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

5.9. Voorzieningen

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

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

VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA

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

Voorwaardelijke activa worden niet in de jaarrekening opgenomen.

5.10. Personeelsbeloningen

PERSONEELSBELONINGEN NA UITDIENSTTREDING

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

- Toegezegde-bijdrageregeling

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

- Toegezegd-pensioenregeling

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

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

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

BONUSSEN

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

5.11. Bedrijfsopbrengsten

De inkomsten van de Groep zijn voornamelijk afkomstig van vastgoedontwikkelingsactiviteiten.

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

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

VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN

Overeenkomstig IFRS 15 beoordeelt ImmoBel geval per geval:

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

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

VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

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

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

Aangezien dit bij wet is bepaald in België en Luxemburg, wordt de eigendom van een wooneenheid geleidelijk aan de koper overgedragen tijdens de bouwperiode, zodat de opbrengsten in de tijd worden opgenomen voor residentieel vastgoed wanneer de prestaties van de entiteit geen actief creëren met een alternatief gebruik voor de entiteit en de entiteit een afdwingbaar recht heeft op betaling voor de prestaties die tot dan toe zijn geleverd.

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

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

OVERIGE VERKOPEN OF RESIDENTIËLE PROJECTEN

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

VERKADELING

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

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

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

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

Wanneer de Groep zeggenschap verliest over een dochteronderneming die geen bedrijfsactiviteiten omvat zoals gedefinieerd in IFRS 3 en een investering behoudt (gedeeltelijke verkoop van een onderneming voor een project), wordt de transactie behandeld als een transactie tussen een investeerder en zijn geassocieerde deelneming of joint venture en

wordt de winst of het verlies alleen in het bedrijfsresultaat opgenomen in de mate van het belang van de niet-verbonden investeerders in de geassocieerde onderneming of joint venture. Indien een downstreamtransactie tot een verlies leidt, wordt geen deel van het verlies geëlimineerd voor zover hieruit een vermindering van de opbrengstwaarde of een bijzondere waardevermindering van het te verkopen of in te brengen actief blijkt.

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

5.12. Bijzondere waardevermindering van niet-financiële activa

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

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

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

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

5.13. Belastingen

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

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

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

Uitgestelde belastingverplichtingen worden opgenomen voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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

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

Bij de opstelling van deze geconsolideerde jaarrekening heeft het management oordelen gevormd en ramingen gemaakt die van invloed zijn op de toepassing van de waarderingsregels van de Groep en de gerapporteerde bedragen van activa, verplichtingen, baten en lasten. De werkelijke resultaten kunnen afwijken van deze ramingen. De ramingen en

onderliggende veronderstellingen worden voortdurend herzien. Herzieningen van ramingen worden prospectief opgenomen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden opgenomen bij beschikbaarheid van toekomstige belastbare winst waarmee aftrekbare tijdelijke verschillen en overgedragen fiscale verliezen kunnen worden verrekend. Wanneer een projectonderneming met overgedragen fiscale verliezen een project met toekomstige belastbare winsten bevat, wordt een uitgestelde belastingvordering opgenomen. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke rapporteringsdatum beoordeeld en worden verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het hiermee verband houdende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggenomen wanneer de waarschijnlijkheid van toekomstige belastbare winsten verbetert. De activaposities met betrekking tot de latente belastingvorderingen van ImmoBEL werden geanalyseerd om er zeker van te zijn dat ze via toekomstige belastbare inkomsten kunnen worden ingevorderd. Dit resulteerde in het uitboeken van uitgestelde belastingvorderingen op Frankrijk voor een bedrag 8.9 MEUR vanwege lagere winstverwachtingen als gevolg van de huidige marktomstandigheden. De Groep heeft ook de wijzigingen in de wetgeving, de herzieningen van de belastingtarieven en andere fiscale maatregelen nauwlettend gevolgd – **zie toelichting 16**.

Voor de projecten in voorraad worden haalbaarheidsstudies uitgevoerd om de opbrengstwaarde en eventuele vereiste afschrijvingen te bepalen, en in voorkomend geval marge vrij te maken, en om de voltooiingsgraad te berekenen. Op elke afsluitingsdatum worden de te maken kosten geraamd. Wat de voorraden (te ontwikkelen projecten) betreft, worden de hypothesen die worden gehanteerd om de opbrengstwaarden van het project in ontwikkeling te beoordelen, regelmatig door de projectmanager geëvalueerd en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens (met betrekking tot residentiële projecten: verwachte verkoopprijzen en bouwkosten en met betrekking tot kantoorprojecten: verwachte exitrendementen, verwachte huurniveaus en bouwkosten). Er werd met de huidige macro-economische omgeving met de hogere inflatie voor bouwkosten, rentevoeten en een zwakkere vraag rekening gehouden bij de beoordeling of de respectieve netto realisatiewaarde hoger ligt dan de boekwaarde voor elk van de projecten. Op basis van deze beoordeling werd per 31 december 2023 6 MEUR afgeschreven op Franse residentiële projecten. Algemeen gesteld paste de vennootschap een voorzichtige benadering toe bij het beoordelen van bijzondere waardeverminderingen en zal ze, gezien de aanhoudende uitdagende marktomstandigheden, waakzaam blijven bij het waarderen van activa. – **zie toelichting 17**.

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

Vastgoedbeleggingen worden getoetst op bijzondere waardevermindering in functie van de verwachte netto restwaarde van het project wanneer dat actief zal worden ontwikkeld, op basis van dezelfde veronderstellingen als de netto restwaarde van de voorraad. Er werd met de huidige macro-economische omgeving met de hogere inflatie voor bouwkosten, rentevoeten en een zwakkere vraag rekening gehouden bij de beoordeling of de respectieve netto realisatiewaarde hoger ligt dan de boekwaarde voor elk van de vastgoedbeleggingen. Op basis van deze beoordeling werd per 31 december 2023 20 MEUR afgeschreven op Franse vastgoedbeleggingen. Algemeen gesteld paste de vennootschap een voorzichtige benadering toe bij het beoordelen van bijzondere waardeverminderingen en zal ze, gezien de aanhoudende uitdagende marktomstandigheden, waakzaam blijven bij het waarderen van activa. – **zie toelichting 14**.

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

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

5.15. Jaarverslag van de sectoren

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

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

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

1) Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment

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

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

De verdeling van de verkoop per land hangt af van het land waar de activiteit wordt uitgeoefend.

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

OVERZICHT VAN DE GECONSOLIDEERDE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN (INTERNE VISIE)

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		215.674	409.515
Omzet		189.820	377.377
Huurinkomsten		20.285	17.894
Overige bedrijfsopbrengsten		5.569	14.244
BEDRIJFSKOSTEN		-227.510	-386.615
Kostprijs van de omzet		-169.865	-294.770
Kosten voor commercialisatie			-215
Administratiekosten		-57.645	-91.630
BEDRIJFSWINST		-11.836	22.900
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		-4	105
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting		-4	105
BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE		-11.840	23.005
Renteopbrengsten		9.197	3.330
Rentelasten		-18.634	-8.020
Overige financiële opbrengsten / kosten		-3.046	-4.834
NETTO FINANCIËLE KOSTEN		-12.483	-9.524
WINSTEN VOOR BELASTINGEN UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-24.323	13.481
Belastingen		-13.684	-3.710
WINSTEN VAN DE PERIODE		-38.007	9.771
Aandeel van de minderheidsbelangen		416	-952
AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP		-38.423	10.723

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

	('000) EUR	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
		31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
België	106.691	15.797	279.129	88.599	
Luxemburg	23.343	6.190	30.019	1.573	
Frankrijk	55.179	-29.459	45.432	-49.014	
Duitsland	3.449	-1.781	20.993	-12.155	
Polen	722	1.125	1.224	-598	
Spanje		-300	580	163	
Verenigd Koninkrijk	436	-3.412		-5.563	
TOTAAL GECONSOLIDEERD	189.820	-11.840	377.377	23.005	

SAMENVATTING VAN DE GECONSOLIDEERDE BELANS (INTERNE VISIE)

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
VASTE ACTIVA		242.962	258.956
Immateriële en materiële vaste activa		5.118	5.479
Activa opgenomen als gebruiksrecht		9.017	9.937
Vastgoedbeleggingen		124.902	133.520
Deelnemingen en voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		74.510	70.728
Uitgestelde belastingvorderingen		18.716	27.008
Overige vaste activa		10.698	12.284
VLOTTENDE ACTIVA		1.833.032	1.840.242
Vorraden		1.538.276	1.360.703
Handelsvorderingen		32.189	24.309
Contractactiva		19.875	45.128
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		77.390	88.252
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		8.264	6.588
Geldmiddelen en kasequivalenten		157.039	315.262
TOTAAL ACTIVA		2.075.994	2.099.198
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	('000) EUR	500.793	572.644
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		973.091	847.078
Financiële schulden		943.790	824.153
Uitgestelde belastingsschulden		24.125	22.358
Overige langlopende verplichtingen		5.176	567
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		602.110	679.476
Financiële schulden		261.724	318.445
Handelsschulden		93.735	113.780
Contract verplichtingen		87.452	61.470
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		145.673	168.699
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13.527	17.083
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		2.075.994	2.099.198

PER 31 DECEMBER 2023

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	('000) EUR	SEGMENT VASTE ACTIVA	SEGMENT VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		12.586	1.146.569		1.159.155
Luxemburg		27.059	221.389		248.448
Frankrijk		38.611	206.937		245.548
Duitsland			37.863		37.863
Polen		58	119.866		119.924
Spanje		309	29.701		30.010
Verenigd Koninkrijk		60.434	-16.897		43.537
Niet-toegerekende posten ¹				191.509	191.509
TOTAAL ACTIVA		139.057	1.745.428	191.509	2.075.994

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	('000) EUR	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		959.987		959.987
Luxemburg		153.731		153.731
Frankrijk		192.885		192.885
Duitsland		58.048		58.048
Polen		118.242		118.242
Spanje		5.554		5.554
Verenigd Koninkrijk		50.930		50.930
Niet-toegerekende posten ¹			35.824	35.824
TOTAAL DER PASSIVA		1.539.377	35.824	1.575.201

PER 31 DECEMBER 2022

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

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	('000) EUR	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	GECONSOLIDEERD
België		973.358		973.358
Luxemburg		128.411		128.411
Frankrijk		198.079		198.079
Duitsland		59.144		59.144
Polen		66.454		66.454
Spanje		5.949		5.949
Verenigd Koninkrijk		52.227		52.227
Niet-toegerekende posten ¹			42.932	42.932
TOTAAL DER PASSIVA		1.483.622	42.932	1.526.554

(1) Niet-toegewezen posten: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Overige financiële vaste activa - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Overige financiële vlottende activa - Cash en kasequivalenten - Verplichtingen: Verplichtingen uit hoofde van personeelsbeloningen – Voorzieningen – Uitgestelde belastingverplichtingen – Belastingverplichtingen – Afgeleide financiële instrumenten..

Om een beeld te krijgen van de omvang van de portfolio van projecten in ontwikkeling per geografisch segment, moeten zowel de voorraden als de vastgoedbeleggingen in aanmerking worden genomen, aangezien die laatste verhuurde goederen bevatten die zijn verworven met het oog op herontwikkeling.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31.12.2023
België	390.971	355.952	71.690	818.613
Luxemburg	26.441	211.674		238.114
Frankrijk	217.538	53.029		270.567
Duitsland		111.617		111.617
Polen	38.978	104.121		143.099
Spanje		20.912		20.912
Verenigd Koninkrijk	60.255			60.255
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	734.183	857.305	71.690	1.663.178

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31.12.2022
België	352.681	306.298	80.192	739.171
Luxemburg	27.625	151.098		178.723
Frankrijk	220.397	59.922		280.319
Duitsland		112.465		112.465
Polen	38.739	65.463		104.202
Spanje		18.254		18.254
Verenigd Koninkrijk	61.089			61.089
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	700.531	713.500	80.192	1.494.223

De belangrijkste bewegingen in de voorraden en vastgoedbeleggingen zijn toe te schrijven aan de verdere ontwikkeling van alle projecten in de portfolio met als voornaamste bewegingen afkomstig van Tielt en O'Sea in België, Granaria in Polen en Saint Antoine in Frankrijk en van de acquisitie van Gasperich in Luxemburg.

AANSLUITINGSTABEL

	31.12.2023		
	Segment informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	189.820	-37.205	152.615
Bedrijfsresultaat	-11.840	-11.533	-23.373
Balans totaal	2.075.994	-347.705	1.728.289

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

2) Omzet

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

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31.12.2023
België		7.218	75.372	6.031	88.621
Luxemburg		859	14.134		14.993
Frankrijk		350	43.609		43.959
Duitsland			3.449		3.449
Polen			722		722
Spanje					
Verenigd Koninkrijk		871			871
Totaal		9.298	137.286	6.031	152.615

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31.12.2022
België		57.409	64.256	7.758	129.423
Luxemburg		1.616	21.692		23.308
Frankrijk		35	52.087		52.122
Duitsland			20.993		20.993
Polen		334	483		817
Spanje			565		565
Totaal		59.394	160.076	7.758	227.228

Voor België worden de inkomsten voornamelijk gegenereerd door Lalys, O'Sea, Barchon en St Roch voor residentiële projecten en door Guimard voor kantoren, terwijl de inkomsten voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door Canal en voor Frankrijk door verschillende kleinere residentiële projecten worden gegenereerd. De inkomsten uit residentiële projecten zijn lager, voornamelijk doordat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren. De inkomsten uit kantoorprojecten zijn lager, voornamelijk door beperkte kantoortransacties in 2023.

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

	('000) EUR	'Tijdstip van opbrengsten		
		Tijdstip	Progressief	31.12.2023
KANTOOR		8.439	859	9.298
RESIDENTIEEL		722	136.564	137.286
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			136.564	136.564
Wooneenheid van een project - Andere		722		722
VERKAVELINGEN		6.031		6.031
TOTALE OMZET		15.192	137.423	152.615

	('000) EUR	'Tijdstip van opbrengsten		
		Tijdstip	Progressief	31.12.2022
KANTOREN		20.901	38.493	59.394
RESIDENTIEEL		483	159.593	160.076
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			159.593	159.593
Wooneenheid van een project - Andere		483		483
VERKAVELINGEN		7.758		7.758
TOTALE OMZET		29.142	198.086	227.228

De verkoop van Guimard werd erkend als een 'overdracht op een bepaald tijdstip'.

De transactieprijs met betrekking tot prestatieverplichtingen die op 31 december 2023 niet of gedeeltelijk gerealiseerd waren, bedroeg 92 MEUR.

Dit heeft voornamelijk betrekking op de verkoop van wooneenheden waarvan de bouw in volle gang is (voor de totale waarde of het niet-opgenomen deel op basis van de voortgang van de afwerking), net als de verkoop van kantoren waarvan de contractanalyse geacht werd ervan uit te gaan dat aan de opnamecriteria overeenkomstig IFRS 15 was voldaan. (2022: kantoorgebouw Commerce 46)

Het management van de Groep schat dat 72% van de per 31 december 2023 aan deze uitstaande prestatieverplichtingen toegerekende prijs in het boekjaar 2024 als opbrengsten zal worden opgenomen.

3) Huurinkomsten

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		440	4.562
Frankrijk		1.447	2.837
Duitsland		50	
Luxemburg		1.827	1.679
TOTAAL HUURINKOMSTEN		3.763	9.078

Vooraf de projecten Rueil Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg dragen hieraan bij. Het project Isala genereert niet langer huurinkomsten en werd eind 2022 overgedragen naar de voorraden.

De leaseperiodes hangen af van de overeenkomsten inzake vastgoedbeleggingen en bedragen voor de lopende contracten van drie tot tien jaar.

4) Andere bedrijfsopbrengsten

Uitsplitsing als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Overige opbrengsten		6.465	7.569
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN		6.465	7.569

De daling tegenover vorig boekjaar is voornamelijk het gevolg van minder invorderingen van belastingen en inhoudingen en diverse herfactureringen.

5) Kostprijs van de omzet

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		-75.479	-103.813
Luxemburg		-13.710	-22.341
Frankrijk		-41.073	-49.986
Duitsland		-6.340	-32.174
Polen		-627	-226
Spanje		-168	-175
Verenigd Koninkrijk		-34	-151
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET		-137.430	-208.866

Voor België wordt de kostprijs van de omzet voornamelijk gegenereerd door Lalys, O'Sea, Barchon, St Roch en Guimard, terwijl hij voor Duitsland door Eden, voor Luxemburg door Canal en voor Frankrijk door andere residentiële projecten wordt gegenereerd. De kostprijs van de omzet voor residentiële projecten is lager, voornamelijk omdat er minder projecten in verkoop zijn door de lagere vergunningsactiviteit van de afgelopen jaren.

6) Administratiekosten

Uitsplitsing als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Personeelkosten		-10.464	-16.939
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-30.911	-50.078
Overige bedrijfskosten		-10.413	-17.486
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN		-51.788	-84.503

Algemeen gesteld zijn de administratiekosten gedaald dankzij kostenbesparingen, en dan voornamelijk voor personeelskosten en een betere toekenning van managementvergoedingen aan projectkosten.

De totale administratiekosten omvatten ook de niet-terugkerend kosten die verband houden met de sluiting van Immo Capital Partners (5,5 MEUR) en de herstructurering van Immo France (4,7 MEUR).

PERSENEELSKOSTEN

Uitsplitsing als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-26.866	-37.063
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		18.925	24.572
Sociale lasten		-2.698	-3.368
Pensioenkosten		152	-80
Andere		23	-1.000
TOTAAL PERSENEELSKOSTEN		-10.464	-16.939

De daling van de personeelskosten is voornamelijk het gevolg van de sluiting van Immo Capital Partners en de herstructurering van Immo France, waardoor het aantal voltijdse werknemers daalde van 195 naar 145.

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Uitsplitsing als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Bijzondere waardevermindering van Goodwill			-43.789
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-4.890	-6.161
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		-20.000	
Waardeverminderingen op voorraden		-6.008	
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		-13	-128
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA		-30.911	-50.078

In 2022 was de toename van de totale waardevermindering en bijzondere waardevermindering op activa voornamelijk het gevolg van de afschrijving van goodwill in verband met de acquisitie van Nafilyan & Partners in 2019. Dit was een reactie op de beslissing van het management om zich meer te richten op de ontwikkeling van grote gemengde projecten en kantoren in Frankrijk dan op kleine woonprojecten. In 2023 is de totale waardevermindering en bijzondere waardevermindering op activa voornamelijk toe te schrijven aan de bijzondere waardevermindering van Rueil Malmaison en de afwaardering van Franse residentiële projecten.

OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN

Uitsplitsing als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Diensten en diverse goederen		-8.268	-12.716
Overige exploitatiekosten		-2.423	-3.767
Voorzieningen		278	-1.003
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN		-10.413	-17.486

Hoofdbestanddelen van diensten en andere goederen:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-2.762	-2.812
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden		-2.574	-2.169
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling		-2.931	-7.735
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN		-8.268	-12.716

De daling van de overige diensten en goederen is voornamelijk te wijten aan de daling van de marketingkosten en de vermindering van de overheadkosten als gevolg van de sluiting van ImmoCap Partners en de herstructurering van ImmoCap France.

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Ereloon van de commissaris binnen de Groep (België)		-335	-313
Ereloon van de Commissaris voor buitengewone presentaties of bijzondere opdrachten binnen de groep (België)		-25	-118
- Andere controle opdrachten		-25	-92
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht			-26
Ereloon van de commissaris binnen de Groep (Buitenland)		-241	-227
Totaal		-601	-658

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

Belangrijkste componenten van de schommelingen in de voorzieningen:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Voorzieningen in verband met omzet		-334	270
Overige voorzieningen		56	733
TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN		-278	1.003
Toevoeging		1.623	1.834
Gebruik en correctieboeking		-1.901	-831

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

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Bedrijfsresultaat		14.772	73.549
Financieel resultaat		-10.495	-5.168
Belastingen		-1.276	-1.200
RESULTAAT VAN DE PERIODE		3.001	67.181

De daling van het aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen is voornamelijk te wijten aan de hogere financiële lasten van het project Multitower in België, van Central point in Polen en van White rose park in het Verenigd Koninkrijk. Het resultaat van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen was in 2022 voornamelijk te danken aan de verkoop van Cours Saint-Michel.

Verdere informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen is te vinden in toelichting 15.

8) Netto financiële kosten

Het financieel resultaat kan als volgt worden uitgesplitst:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Rentelasten op basis van de effectieve rentemethode		-33.549	-19.728
Gekapitaliseerde rente op projecten in ontwikkeling		23.685	15.553
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten			-89
Renteopbrengsten		10.513	4.398
Overige financiële opbrengsten en kosten		-2.601	-4.489
FINANCIEEL RESULTAAT		-1.952	-4.355

De renteopbrengsten stegen voornamelijk dankzij de opbrengsten van kortetermijnbeleggingen van kasoverschotten en hedge-instrumenten, die gedeeltelijk werden gecompenseerd door hogere rentelasten op financiële schulden.

9) Belastingen

De inkomstenbelastingen zien er als volgt uit:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-1.307	-5.299
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		-1.011	-1.161
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		7	3.705
Uitgeboekt uitgestelde belastingvorderingen		-9.950	
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT		-12.261	-2.755
Lopende belastingen		-2.318	-6.460
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		-11.901	-1.867
BETAALDE BELASTIGEN (KASSTROOMOVERZICHT)		-14.219	-8.327

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

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		-25.326	13.128
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-3.001	-67.181
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		-28.326	-54.053
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :		25,00%	25,00%
		7.082	13.513
Fiscale effecten			
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)		2.253	5.022
- Verworpen uitgaven		-2.584	-13.618
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren		1.180	802
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		-5.233	-3.622
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		1.438	990
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor uitgestelde belastingen werden uitgeboekt		-9.950	
- (Niet-)erkende belastinglatenties		-4.251	-2.201
- Verschillende belastingtarieven		-386	-1.320
Belastingen van voorgaande boekjaren		-1.809	-2.321
BELASTINGEN		-12.260	-2.755
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR		-43,28%	-5,10%

De verandering van effectief belastingtarief is voornamelijk toe te schrijven aan de niet aftrekbare bijzondere waardeverminderingen op goodwill in ImmoBel France die in 2022 plaatsvonden.

De activaposities met betrekking tot de latente belastingvorderingen werden geanalyseerd om er zeker van te zijn dat ze via toekomstige belastbare inkomsten kunnen worden ingevorderd. Dit resulteerde in het uitboeken van uitgestelde belastingvorderingen op Frankrijk voor een bedrag 8.9 MEUR vanwege lagere winstverwachtingen als gevolg van de huidige marktomstandigheden.

10) Winst per aandeel

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

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

		31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat van de periode toerekenbaar aan de eigenaars van de vennootschap	('000) EUR	-38.423	10.723
Globaal resultaat van de periode	('000) EUR	-40.127	15.464
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen			
Aantal aandelen op 1 Januari		9.997.356	9.997.356
Eigen aandelen op 1 Januari		-25.434	-26.965
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité			
Eigen aandelen vervreemd			1.531
Aantal aandelen uitstaan op 31 DECEMBER		9.971.922	9.971.922
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)		9.970.986	9.970.986
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		-3,853	1,075

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

		31.12.2023	31.12.2022
Nettoresultaat van de periode	('000) EUR	-38.423	10.723
Globaal resultaat van de periode	('000) EUR	-40.127	15.464
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (basic)		9.970.986	9.970.986
Eigen aandelen vervreemd			1.531
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen (verwaterd)		9.970.986	9.972.517
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		-3,853	1,075
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel		-4,024	1,551

11) IMMATERIËLE ACTIVA

De immateriële activa evolueren als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		2.799	1.333
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		899	1.271
Verkopen en buitengebruikstellingen		3	195
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		3.701	2.799
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-1.442	-1.087
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-433	-153
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		-133	-202
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-2.008	-1.442
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		1.693	1.357

12) Materiële vaste activa

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		7.369	5.693
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		25	3.045
Verkopen en buitengebruikstellingen		-260	-1.369
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		7.134	7.369
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-3.247	-2.900
Afschrijvingen		-600	-450
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		138	103
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		-3.709	-3.247
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		3.425	4.122

De materiële vaste activa bestaan hoofdzakelijk uit installatiekosten van de verschillende maatschappelijke zetels.

13) Activa opgenomen als gebruiksrecht

De met een gebruiksrecht overeenstemmende activa evolueren als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		12.553	6.708
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		2.782	10.115
Verkopen en buitengebruikstellingen		-4.311	-4.270
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		11.024	12.553
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-2.616	-2.616
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-1.939	-2.747
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		3.073	3.067
Waardeverminderingen op activa opgenomen als gebruiksrecht		-525	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-2.007	-2.616
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		9.017	9.937

14) Vastgoedbeleggingen

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		72.327	178.741
Intrede in consolidatie kring			
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring			-2.952
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden		13.853	-103.462
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		86.180	72.327
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		-4.641	-4.742
Afschrijvingen		-1.393	-2.810
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring			2.911
Waardeverminderingen op vastgoedbeleggingen		-20.000	
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE		-26.034	-4.641
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER		60.146	67.686

De belangrijkste projecten in vastgoedbeleggingen zijn Rueil Malmaison in Frankrijk en Thomas in Luxemburg.

De gebruiksduur van de vastgoedbeleggingen is gebaseerd op de contractuele leasetermijn. De gemiddelde gebruiksduur bedraagt 2,5 jaar. De vastgoedbeleggingen omvatten een aantal commerciële gebouwen die aan derden worden verhuurd. Aan het einde van de huurperiode begint de ontwikkelingsfase van het project. De bijzondere waardevermindering op vastgoedbeleggingen is het gevolg van de bijzondere waardevermindering op Rueil Malmaison.

15) Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Deelnemingen in joint ventures		157.003	135.495
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		10.309	9.396
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		167.312	144.891
	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Voorschotten van joint ventures - kortlopende verplichtingen		-25.244	-29.570
TOTAAL VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES		-25.244	-29.570
Voorschotten aan joint ventures - vaste activa		107.041	110.097
Voorschotten aan joint ventures - vlottende activa		2.168	1.430
TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES		109.209	111.527
Voorschotten aan geassocieerde ondernemingen - vaste activa		10.551	3.450
TOTAAL VOORSCHOTTEN AAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		10.551	3.450
	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		3.364	67.657
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-363	-476
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		3.001	67.181

In overeenstemming met de overeenkomst waarbij de joint ventures en geassocieerde ondernemingen worden opgericht, zijn de Groep en de andere investeerders overeengekomen, indien nodig, aanvullende bijdragen te doen in verhouding tot hun belangen om eventuele verliezen te dekken, tot een maximumbedrag van 33.543 duizend EUR. In deze geconsolideerde jaarrekening zijn noch voor geassocieerde ondernemingen, noch voor joint ventures waarin de Groep gezamenlijke zeggenschap heeft, toezeggingen opgenomen.

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
WAARDE OP 1 JANUARI		144.891	156.532
Aandeel in het resultaat		3.001	67.181
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		33.142	40.233
Wijzigingen van de consolidatiekring		-5.624	15.456
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-8.303	-43.587
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-605	-83.680
Terugbetaling kapitaal		-3.342	-8.827
Overige wijzigingen		4.152	1.583
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		22.421	-11.641
WAARDE OP 31 DECEMBER 2023 / 31 DECEMBER 2022		167.312	144.891

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

	ACTIVA - EUR ('000)		PASSIVA - EUR ('000)	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
WAARDE OP 1 JANUARI	114.977	114.833	-29.570	-38.824
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	42.969	79.217	-75.536	-99.848
Terugbetaling kapitaal	-38.196	-67.291	74.418	90.174
Wijzigingen van de consolidatiekring		-12.800	5.456	17.005
Omrekeningsverschillen				2.202
Overige wijzigingen	10	1.018	-12	-279
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE	4.783	144	4.326	9.254
WAARDE OP 31 DECEMBER 2023 / 31 DECEMBER 2022	119.760	114.977	-25.244	-29.570

Aangezien er geen aanwijzingen van bijzondere waardevermindering zijn, is er geen onderzoek op waardevermindering uitgevoerd voor de deelnemingen die administratief verwerkt worden volgens de vermogensmutatiemethode. De gewogen gemiddelde rentevoet op leningen aan/van joint ventures en geassocieerde ondernemingen bedraagt 3,7% op 31 december 2023 en 3,6% op 31 december 2022. Het aflossingsschema voor leningen wordt vastgesteld op de einddatum van de projecten.

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

NAAM	% BELANG		BOEKWAARDE VAN DE INVESTERINGEN - EUR (000)		AANDEEL IN DE GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN - EUR (000)	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Bella Vita	50%	50%	64	76	-13	28
BONDY CANAL	40%	40%		-37	93	
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	43	86	-42	-24
Brouckère Tower Invest	50%	50%	47.898	35.981	592	3.424
CBD International	50%	50%	1.788	2.310	-41	-243
Château de Beggen	50%	50%	9	13	-4	-3
Cityzen Holding	50%	50%	332	1.699		-9
Cityzen Hotel	50%	50%	6.869	3.017	-342	-179
Cityzen Office	50%	50%	19.813	8.180	622	-625
Cityzen Residence	50%	50%	2.762	2.756	-169	-192
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%		-1.424	-1.418	-577
CSM Development	50%	50%			-704	-1.603
CSM Properties		50%				62.023
Debrouckère Development	50%	50%	320	452	-132	-45
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	33	83	-50	-7
Debrouckère Leisure	50%	50%	2.172	2.253	-81	-30
Debrouckère Office	50%	50%	3.730	3.736	-6	-4
Gateway		50%				-3
Goodways SA	50%	50%	3.065	3.168	-102	-67
HOUILLES JJ ROUSSEAU	50%	50%			-1	
Ilot Ecluse	50%	50%	144	150	-6	-13
Immo Marial SàRL	50%	50%	1.421		71	-121
Immo PA 33 1	50%	50%	524	1.350	20	36
Immo PA 44 1	50%	50%	1.507	504	76	-177
Immo PA 44 2	50%	50%	80	1.430	-21	-993
Key West Development	50%	50%	99	292	-193	-95
Kiem 2050 SàRL	70%		-79		-149	
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	165	170	195	3.109
M1	33%	33%	3.296	2.034	4.483	1.426
M7	33%	33%	-12	-12	-1	-4
Mobius II	50%	50%	9	686	-28	19
Munroe K Luxembourg SA	50%	50%	7.965	8.085	-1.080	-311
NP_AUBER		50%				-10
NP_AUBER_VH		50%				-34
NP_AUBERVIL	50%	50%	2.759	1.022	1.737	698
NP_BESSANC2		50%				86
NP_BESSANCOU		50%				-56
NP_CHARENT1	51%	50%	736		-66	-263
NP_CRETEIL		50%		-1		-3
NP_EPINAY		33%				-34
NP_VAIRES		33%				-131
ODD Construct	50%	50%	581	1.292	-212	128
Oxy Living	50%	50%	3.919	1.047	-352	-3
PA_VILLA	51%	51%	-492	107	13	147
Plateau d'Erpent	50%	50%	778	2.290	-11	467
RAC3	40%	40%	3.681	3.536	145	133
RAC4	40%	40%	1.313	1.317	-5	-3
RAC4 Developt	40%	40%	1.495	1.544	-49	-23
RAC5	40%	40%		5.858	168	207
RAC6	40%	40%	1.730	4.223	-92	2.040
Surf Club Hospitality Group SL	50%	50%	5.497	5.485	12	-15
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21.656	21.312	344	-83
TRELAMET	40%	40%	198	94	49	46
ULB Holding	60%	60%		-5.782	-210	-10
Unipark	50%	50%	4.289	4.108	181	42
Universalis Park 2	50%	50%	-75		-145	-133
Universalis Park 3	50%	50%	-155		-304	-280
Universalis Park 3AB	50%	50%	2.060	1.988	72	14
Universalis Park 3C	50%	50%	430	418	12	1
Urban Living Belgium	30%	30%	2.589	8.600	508	189
TOTAAL JOINT VENTURES			157.003	135.495	3.364	67.657
277 SH	10%	10%	5.155	4.423	-28	-22
Arlon 75	20%	20%	2.944	1.364	-1	-5
Beiestack SA	20%	20%	776	1.308	-71	-16
Belux Office Development Feeder CV	27%	26%	12	64	-9	-6
DHR Clos du Château	33%	33%	19	23	-4	-3
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	20%	19%		1.213	-323	-399
MONTLHERY 2 BIS	20%	20%	4		14	-25
RICHELIEU	10%	10%	1.398	1.001	60	
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			10.309	9.396	-363	-476
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			167.312	144.891	3.001	67.181

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

NAAM	VOORSCHOTTEN VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VASTE ACTIVA		VOORSCHOTTEN AAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - EUR (000) VLOTTENDE ACTIVA	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Bella Vita						
BONDY CANAL			3.626			
Boralina Investments, S.L.						
Brouckère Tower Invest			1.500			
CBD International			24.143	24.388		
Château de Beggen			7			
Cityzen Holding				522		
Cityzen Hotel				2.612		
Cityzen Office		1.575		3.543		
Cityzen Residence				2.633		
CP Development Sp. z o.o.						
CSM Development		50	507	57		844
CSM Properties						
Debrouckère Development			5.290	2.957		63
Debrouckère Land (ex-Mobius I)		494	2.357	349		486
Debrouckère Leisure	99		2.888	2.260		
Debrouckère Office	-3.547	-2.881		138		180
Gateway						
Goodways SA		125	4.109	3.256		30
HOUILLES JJ ROUSSEAU			4		-1	
Ilot Ecluse						
Immo Marial SàRL	-1.688					2.514
Immo PA 33 1	-510	-1.601				
Immo PA 44 1	-1.465	-419				-50
Immo PA 44 2		-1.185			3.428	-150
Key West Development			7.448	6.644		
Kiem 2050 SàRL					6.112	
Les Deux Princes Develop.	-921	-1.001				-300
M1	-3.479	-6.061				
M7						
Mobius II						
Munroe K Luxembourg SA			14.454	14.752	692	226
NP_AUBER				251		
NP_AUBER_VH				158		
NP_AUBERVIL			3.158	2.945		
NP_BESSANC2				1.329		
NP_BESSANCOU				60		
NP_CHARENT1	-54		-278	475		
NP_CRETEIL				405		
NP_EPINAY				1.176		
NP_VAIRES						
ODD Construct				584		
Oxy Living						
PA_VILLA			68	31		
Plateau d'Erpent				47		1.701
RAC3	-3.473	-2.990				
RAC4	-1.747	-2.165	80	200		
RAC4 Developt		320	1.125	57		507
RAC5		-6.107				
RAC6	-1.700	-1.337		1.320		-3.983
Surf Club Hospitality Group SL						
Surf Club Marbella Beach, S.L.						
TRELAMET						
Unipark					320	206
ULB Holding	-4.413	-4.141				
Universalis Park 2			6.899	5.869		
Universalis Park 3			9.689	9.305		
Universalis Park 3AB	-1.984	-1.901				
Universalis Park 3C	-361	-346				
Urban Living Belgium			19.968	21.773		1.178
TOTAAL JOINT VENTURES	-25.243	-29.570	107.041	110.097	10.551	3.450
277 SH			60			
Arlon 75						
Beiestack SA						
Belux Office Development Feeder CV						
DHR Clos du Château						
Immobel Belux Office Development Fund SCSP						
MONTLHERY 2 BIS			375			
RICHELIEU	-1		1.733	1.430		
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-1		2.168	1.430		
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	-25.244	-29.570	109.209	111.527	10.551	3.450

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

PER 31 DECEMBER 2023	CIJFERGEGEVENS AAN 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEGEREKEND AAN DE GROEP	LENINGEN AANDEELHOUDERS DOOR DE GROEP
	OMZET	GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL PASSIVA	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	0	-25	148	21	127	64	0
BONDY CANAL	0	-233	8.391	8.148	242	0	3.626
Boralina Investments, S.L.	0	-85	55.580	158	55.422	43	0
Brouckère Tower Invest	0	1.184	259.795	164.000	95.795	47.898	1.500
CBD International	0	-82	71.281	75.440	-4.159	1.788	24.143
Château de Beggen	0	-8	33	15	19	9	7
Cityzen Holding	0	1	73.107	4.657	68.450	332	0
Cityzen Hotel	0	-685	28.756	15.018	13.738	6.869	0
Cityzen Office	301	1.243	86.381	46.755	39.626	19.813	0
Cityzen Residence	0	-338	22.704	17.181	5.523	2.762	0
CP Development Sp. z o.o.	0	-2.835	84.122	95.470	-11.348	0	0
CSM Development	0	-1.407	11	4.646	-4.636	0	507
Debrouckère Development	156	-265	11.538	10.899	639	320	5.290
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	-100	25.930	25.865	65	33	2.357
Debrouckère Leisure	0	-162	10.427	6.083	4.344	2.172	2.888
Debrouckère Office	261	-12	15.009	7.549	7.460	3.730	0
Goodways SA	0	-205	23.799	20.359	3.440	3.065	4.109
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	-2	1	1	-1	0	3
Ilot Ecluse	0	-13	290	3	287	144	0
Immo PA 33 1	0	142	3.383	541	2.842	524	0
Immo PA 44 1	52	40	1.056	7	1.049	1.507	0
Immo PA 44 2	156	153	3.025	12	3.013	80	3.428
Immobel Marial SàRL	0	-42	7.034	7.434	-400	1.421	0
Key West Development	0	-386	15.111	14.913	198		7.448
Kiem 2050 S.à.r.l.	0	-213	8.620	8.733	-113	-79	6.112
Les Deux Princes Develop.	518	390	2.056	1.525	531	165	0
M1	25.052	13.450	12.338	4.322	8.016	3.296	0
M7	0	-2	187	224	-37	-12	0
Mobius II	0	-56	-38.356	-38.375	18	9	0
Munroe K Luxembourg SA	0	-2.161	131.233	115.302	15.931	7.965	15.146
NP_AUBERVIL	28.647	3.467	20.372	14.866	5.506	2.759	3.158
NP_CHARENT1	-9	-129	1.398	500	899	736	-278
ODD Construct	-9	-424	1.319	158	1.161	581	0
Oxy Living	0	-705	8.601	764	7.837	3.919	0
PA_VILLA	0	26	-501	464	-965	-492	68
Plateau d'Erpent	21	-23	2.766	1.209	1.557	778	0
RAC3	1	362	9.213	12	9.202	3.681	0
RAC4	0	-12	31.603	28.322	3.282	1.313	80
RAC4 Developt	13	-123	6.586	2.849	3.737	1.495	1.125
RAC5	0	420	0	0	0	0	0
RAC6	7	-230	5.957	1.631	4.326	1.730	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	25	11.010	16	10.994	5.497	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	688	46.557	3.245	43.313	21.656	0
TRELAMET	0	121	358	2	356	198	0
ULB Holding	0	-349	18.287	19.768	-1.481	0	0
Unipark	0	362	10.252	1.675	8.577	4.289	320
Universalis Park 2	0	-290	26.426	29.226	-2.800	-75	6.899
Universalis Park 3	0	-609	36.179	42.321	-6.143	-155	9.689
Universalis Park 3AB	0	145	4.338	218	4.120	2.060	0
Universalis Park 3C	0	23	1.037	178	859	430	0
Urban Living Belgium	61.169	1.309	177.363	170.444	6.919	2.589	19.968
TOTAAL JOINT VENTURES	116.338	11.808	1.342.112	934.773	407.339	157.004	117.592
277 SH	107	-281	129.442	77.893	51.550	5.155	60
Arlon 75	0	-7	35.408	20.788	14.620	2.936	0
Beiestack SA	0	-352	20.224	14.078	6.146	776	0
Belux Office Development Feeder CV	0	-35	31.212	3	31.209	12	0
DHR Clos du Château	0	-11	74	16	58	19	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	-1.616	37.824	3.246	34.578	0	0
MONTLHERY 2 BIS	0	68	9.438	9.493	-55	4	375
RICHELIEU	0	602	70.417	56.435	13.982	1.398	1.733
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	107	-1.632	334.039	181.952	152.087	10.309	2.168
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	116.445	10.176	1.676.151	1.116.725	559.526	167.313	119.760

PER 31 DECEMBER 2022	CIJFERGEGEVENS AAN 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEGEREKEND AAN DE GROEP	LENINGEN AANDEELHOUDERS DOOR DE GROEP
	OMZET	GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL PASSIVA	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	0	56	155	2	152	76	0
BONDY CANAL	0	-1	8.058	8.048	9	-37	0
Boralina Investments, S.L.	0	-48	55.585	78	55.507	86	0
Brouckère Tower Invest	659	6.848	231.577	159.615	71.962	35.981	0
CBD International	0	-486	60.999	65.404	-4.405	2.310	24.388
Château de Beggen	0	-6	42	15	27	13	0
Cityzen Holding	0	-18	35.022	1.048	33.975	1.699	522
Cityzen Hotel	0	-358	23.532	17.499	6.033	3.017	2.612
Cityzen Office	0	-1.251	65.036	48.676	16.360	8.180	3.543
Cityzen Residence	0	-383	22.762	17.250	5.512	2.756	2.633
CP Development Sp. z o.o.	1.482	-1.154	84.158	87.006	-2.847	-1.424	0
CSM Development	0	-3.205	1.168	4.397	-3.229	0	901
CSM Properties	0	-6.040	0	0	0	0	0
Debrouckère Development	0	-89	10.246	9.342	904	452	3.020
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	-14	23.994	23.829	165	83	835
Debrouckère Leisure	0	-59	9.240	4.733	4.507	2.253	2.260
Debrouckère Office	0	-9	15.306	7.835	7.471	3.736	318
Garden Point	0	0	0	0	0	0	0
Gateway	0	-7	0	0	0	0	0
Goodways SA	0	-133	22.683	19.039	3.644	3.168	3.286
HOUILLES JJ ROUSSEAU	0	.0	1	0	1	0	0
Ilot Ecluse	0	-26	302	2	300	150	0
Immo PA 33 1	0	71	3.216	516	2.700	1.350	0
Immo PA 44 1	1.348	-354	1.060	52	1.009	0	-50
Immo PA 44 2	4.043	-1.986	3.027	166	2.861	1.430	-150
Immobel Marial SàRL	0	-241	5.052	5.410	-358	0	2.514
Key West Development	0	-191	14.022	13.439	584	292	6.644
Les Deux Princes Develop.	-824	6.218	4.557	4.216	341	170	-300
M1	19.267	4.278	23.690	17.589	6.101	2.034	0
M7	0	-12	194	230	-35	-12	0
Mobius II	0	39	-36.261	-37.632	1.372	686	0
Munroe K Luxembourg SA	0	-622	126.857	110.688	16.169	8.085	14.978
NP_AUBER	0	-138	425	708	-282	0	251
NP_AUBER_VH	0	-35	733	739	-6	0	158
NP_AUBERVIL	21.499	1.393	15.394	13.355	2.039	1.022	2.945
NP_BESSANCOU	3.461	-351	2.661	2.387	274	0	1.329
NP_BESSANCOU	0	99	603	211	392	0	60
NP_CHARENT1	929	-516	1.764	2.215	-451	0	475
NP_CRETEIL	0	-6	-2	0	-2	-1	405
NP_EPINAY	-6.518	-116	1.857	1.802	54	0	1.176
NP_VAIRES	0	-134	1.535	1.560	-25	0	0
ODD Construct	6.400	257	5.246	2.661	2.585	1.292	584
Oxy Living	0	-6	2.439	344	2.095	1.047	0
PA_VILLA	0	288	820	610	209	107	31
Plateau d'Erpent	853	933	10.890	6.310	4.580	2.290	1.748
RAC3	1	333	8.851	11	8.840	3.536	0
RAC4	0	-8	31.588	28.295	3.294	1.317	200
RAC4 Develop	0	-57	6.142	2.282	3.859	1.544	564
RAC5	0	516	15.275	631	14.644	5.858	0
RAC6	33.386	5.100	12.228	1.672	10.556	4.223	-2.663
Surf Club Hospitality Group SL	0	-31	11.014	44	10.970	5.485	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	-166	46.428	3.803	42.624	21.312	0
TRELAMET	0	115	289	55	234	94	0
ULB Holding	0	-350	18.260	19.391	-1.132	-5.782	0
Unipark	0	84	10.309	2.093	8.216	4.108	206
Universalis Park 2	0	-266	24.954	27.464	-2.510	0	5.869
Universalis Park 3	0	-559	35.178	40.712	-5.534	0	9.305
Universalis Park 3AB	0	27	4.176	201	3.975	1.988	0
Universalis Park 3C	0	2	1.009	173	836	418	0
Urban Living Belgium	30.885	602	202.633	197.023	5.609	8.600	22.951
TOTAAL JOINT VENTURES	116.870	8.531	1 287.980	945.246	342.734	135.495	113.547
277 SH	0	-217	113.600	69.369	44.230	4.423	0
Arlon 75	0	-26	32.782	26.008	6.774	1.364	0
Beiestack SA	0	-82	21.157	14.660	6.497	1.308	0
Belux Office Development Feeder CV	0	-21	31.416	2	31.414	64	0
DHR Clos du Château	0	-10	85	16	69	23	0
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	0	-1.993	36.291	786	35.505	1.213	0
MONTHLERY 2 BIS	0	-123	1.055	1.179	-123	0	0

RICHELIEU	0	0	64.724	54.714	10.010	1.001	1.430
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	0	-2.472	301.110	166.734	134.376	9.396	1.430
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	116.870	6.059	1.589.090	1.111.980	477.110	144.891	114.977

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

PER 31 DECEMBER 2023

Belangrijkste onderdelen van activa en passiva:		Belangrijkste projecten en financiële schulden		VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	140.646	Cityzen Hotel		25.599	13.940
Overige vaste activa	215.828	Cityzen Office		82.008	40.120
Voorraden	1.054.772	Cityzen Residence		21.501	13.940
Geldmiddelen en kasequivalenten	59.821	Goodways SA		20.870	12.500
Schuldvorderingen en overige activa	203.013	RAC4		24.456	28.000
Overige financiële activa	2.073	Universalis Park 2		24.584	12.700
Vaste financiële schulden	442.946	Universalis Park 3		35.795	15.930
Vlottende financiële schulden	184.955	Urban Living Belgium		143.419	71.458
Uitgestelde belastingverplichtingen	4.530	Debrouckère Land (ex-Mobius I)		25.094	21.150
Aandeelhoudersleningen	160.661	CP Development Sp. z o.o.		78.270	24.936
Overige passiva	323.337	Brouckère Tower Invest		230.173	142.489
Overige financiële verplichtingen	.296	Overige		483.649	230.738
Totaal	1.676.151	Totaal		1.195.418	627.901

PER 31 DECEMBER 2022

Belangrijkste onderdelen van activa en passiva:		Belangrijkste projecten en financiële schulden		VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	143.336	Cityzen Hotel		20.732	13.940
Overige vaste activa	183.059	Cityzen Office		59.863	40.120
Voorraden	952.986	Cityzen Residence		20.415	13.940
Geldmiddelen en kasequivalenten	98.127	RAC4		23.287	28.000
Schuldvorderingen en overige activa	211.582	Universalis Park 2		23.412	12.700
Vaste financiële schulden	343.130	Universalis Park 3		34.358	15.930
Vlottende financiële schulden	277.443	Urban Living Belgium		144.734	74.352
Uitgestelde belastingverplichtingen	5.071	Debrouckère Land (ex-Mobius I)		23.973	21.150
Aandeelhoudersleningen	157.052	CP Development Sp. z o.o.		77.964	25.975
Overige passiva	329.284	Brouckère Tower Invest		205.395	142.336
Totaal	1.589.090	Beiestack SA		20.196	11.779
		Overige		441.991	220.351
		Totaal		1.096.322	620.573

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		241.239	175.951
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		425.357	299.004

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

16) Uitgestelde belastingen

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

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

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

	('000) EUR	UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN		UITGESTELDE BELASTINGVERPLICHTINGEN	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Fiscale verliezen		23.031	34.501		
Tijdsverschil bij de waardering van projecten		4.476	2.151	36.882	36.164
Afgeleide instrumenten					
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten				-61	-61
Overige elementen		3	55	-89	7
Netting (netto tax positie per entiteit)		-14.055	-14.974	-14.055	-14.974
Totaal		13.455	21.733	22.676	21.136
WAARDE OP 1 JANUARI			21.733		21.136
Uitgestelde belastingen geboekt in het eigen vermogen toekomstend aan de aandeelhouders van de vennootschap		-200		-11.603	
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat		-8.078		13.143	
WAARDE OP 31 DECEMBER 2023		13.455		22.676	

Met het uitboeken van de uitgestelde belastingvorderingen op Frankrijk voor een bedrag 8.9 MEUR vanwege lagere winstverwachtingen als gevolg van de huidige marktomstandigheden, is Immobel Frankrijk niet meer de belangrijkste bijdrager aan de uitgestelde belastingvorderingen. Immobel en Infinito dragen voor het grootste deel bij tot de uitgestelde belastingverplichtingen.

Immobel heeft voor 113 MEUR aan fiscale verliezen waarvoor geen uitgestelde belastingvordering is erkend.

Alle erkende fiscale verliezen zijn onbeperkt overdraagbaar in de tijd, behalve in Polen, waar fiscale verliezen slechts 5 opeenvolgende belastingjaren kunnen worden overgedragen, met de beperking dat niet meer dan 50% van het bedrag van het fiscale verlies van een bepaald vorig jaar kan worden gebruikt in een enkel volgend belastingjaar.

TIJDELIJKE VERSCHILLEN OF FISCALE VERLIEZEN WAARVOOR EEN UITGESTELDE BELASTINGVORDERINGEN WORDEN GEBOEKT IN DE BALANS, WAARONDER:	('000) EUR
	6.992
Verstrijkend op het einde van 2024	533
Verstrijkend op het einde van 2025	898
Verstrijkend op het einde van 2026	1.763
Verstrijkend op het einde van 2027	1.305
Verstrijkend op het einde van 2028	2.493

17) Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en terreinen die zijn verworven voor ontwikkeling en wederverkoop.

Uitgesplitst per geografisch segment zien de voorraden er als volgt uit:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		484.530	436.740
Luxemburg		206.428	152.357
Frankrijk		210.005	218.021
Duitsland		111.617	112.465
Polen		102.887	64.229
Spanje		2.698	1.914
TOTAAL VOORRADEN		1.118.165	985.726

Gekruiste analyse per type project en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31.12.2023
België	175.558	237.282	71.690	484.530
Luxemburg	784	205.643		206.427
Frankrijk	162.497	47.508		210.005
Duitsland		111.617		111.617
Polen		102.887		102.887
Spanje		2.698		2.698
Totaal	338.840	707.635	71.690	1.118.165

Gekruiste analyse per type project en per geografische zone - EUR (000)	Kantoren	Residentieel	Verkaveling	31.12.2022
België	144.431	212.117	80.192	436.740
Luxemburg	1.335	151.022		152.357
Frankrijk	159.962	58.059		218.021
Duitsland		112.465		112.465
Polen		64.229		64.229
Spanje		1.914		1.914
Totaal	305.728	599.806	80.192	985.726

De belangrijkste veranderingen in de voorraden worden vooral bepaald door Gasperich in Luxemburg, de lopende ontwikkeling van Granaria in Polen en Proximus in België. ImmoBel en Proximus zijn overeengekomen om de termijn voor de verkoop van Proximus Towers te verlengen. ImmoBel heeft het exclusieve recht om de optie die aan deze transactie gekoppeld is uit te oefenen, waarvoor ImmoBel een onherroepelijke betaling van 30 MEUR heeft gedaan. Deze betaling dient als voorschot op de overnameprijs bij het lichten van de optie.

Tot de belangrijkste projecten in voorraden behoren Proximus, O'Sea, Infinito en Lebeau Sablon in België, Gasperich, Polvermillen en Cat Club in Luxemburg, Saint-Antoine, Tati in Frankrijk, Eden in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen. De gewogen gemiddelde rentevoet van de geactiveerde financieringskosten op Projectfinancieringskredieten en op Obligaties bedroeg 3,7% in 2023 en 3,6% in 2022.

De voorraden kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
VOORRADEN OP 1 JANUARI		985.726	698.623
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden		-13.853	103.462
Aankopen van het boekjaar		41.969	37.857
Ontwikkelingen		223.541	340.856
Overdrachten van het boekjaar		-137.430	-208.866
Kosten van leningen		23.685	15.553
Wijziging van de consolidatiekring		534	-1.759
Geboekte waardeverminderingen		-6.008	
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR		132.439	287.103
VOORRADEN OP 31 DECEMBER 2023 / 31 DECEMBER 2022		1.118.165	985.726

Het management heeft bij de beoordeling van de opbrengstwaarde rekening gehouden met de huidige marktomstandigheden voor onroerend goed en gaat ervanuit dat de huidige boekwaarde van de voorraden kan worden terugverdiend door toekomstige verkopen.

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone: ('000) EUR	Aankopen/ontwikkelingen	Verkopen	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatiekring	Geboekte waardeverminderingen	Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden	Netto
België	112.657	-75.479	10.562	58	-8		47.790
Luxemburg	64.983	-13.710	2.797				54.070
Frankrijk	53.116	-41.073	-206		-6.000	-13.853	-8.016
Duitsland	3.540	-6.340	1.952				-848
Polen	36.671	-627	2.138	476			38.658
Spanje	984	-200					784
Verenigd Koninkrijk							
Totaal	271.952	-137.429	17.243	534	-6.008	-13.853	132.439

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Binnen de 12 maanden		223.579	175.902
Langer dan 12 maanden		894.586	809.824
De verdeling van de voorraad per type			
Zonder vergunning		684.779	617.759
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling			
In ontwikkeling		433.386	367.967

De boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven voor schuldbewijzen in verband met vastgoedbeleggingen en de voorraad in zijn geheel bedroeg 1.041 MEUR, tegenover 893 MEUR eind 2022, wat neerkomt op een stijging met 148 MEUR.

Per 31 december 2023 bevestigde Immobel een betalingsverplichting voor een bedrag van 58.690 duizend EUR voor projecten.

18) Handelsvorderingen

Handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende operationele segmenten:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		10.547	7.737
Luxemburg		2.927	1.050
Frankrijk		6.899	5.133
Duitsland		3.120	3.072
Polen		194	179
Spanje		442	420
Verenigd Koninkrijk		69	
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN		24.198	17.591

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Vervallen < 3 maanden		5.758	1.609
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		3.462	710
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		431	333
Vervallen > 1 jaar		1.109	1.230

De toename van de handelsvorderingen is voornamelijk gelinkt aan het openstaand saldo op project Savigny-sur-Orge, dat na jaareinde ontvangen werd. Andere belangrijke posities hebben betrekking op lopende projecten St. Roch en Eden.

KREDIETRISICO

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

De bijzondere waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
TOESTAND OP 1 JANUARI		708	627
Toevoegingen			81
Kortingen		-131	
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-131	81
TOESTAND OP 31 DECEMBER 2023 / 31 DECEMBER 2022		577	708

19) Contractactiva

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		1.615	5.493
Luxemburg			1.867
Frankrijk		20.865	25.755
Duitsland			9.033
TOTAAL CONTRACTACTIVA		22.480	42.148
	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
TOESTAND OP 1 JANUARI		42.148	117.953
Toevoegingen		13.914	4.952
Kortingen		-33.582	-80.757
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-19.668	-75.805
TOESTAND OP 31 DECEMBER 2023 / 31 DECEMBER 2022		22.480	42.148

Activa uit hoofde van onderhanden projecten in opdracht van derden omvatten de bedragen waarop de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die zij reeds voor een klant heeft geleverd, maar waarvoor de betaling nog niet is verschuldigd of afhankelijk is van de vervulling van een specifieke voorwaarde die in het contract is vastgelegd. Wanneer een bedrag opeisbaar wordt, wordt het overgeboekt naar de debiteurenrekening. Een handelsvordering wordt opgenomen zodra de entiteit een onvoorwaardelijk recht heeft om een betaling te innen. Dat onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het tijdstip waarop de betaling verschuldigd wordt.

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

Per 31 december 2023 is de verandering in contractactiva voornamelijk het gevolg van de gedaalde operationele activiteit in Frankrijk en Duitsland.

20) Vooruitbetalingen en andere vorderingen

Deze post omvat de volgende componenten:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Overige vorderingen		44.623	51.304
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		29.418	33.567
vooruitbetalingen en te ontvangen dividenden		15.205	17.737
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten op projecten in ontwikkeling		4.419	4.913
over te dragen kosten		2.513	4.550
verkregen opbrengsten		1.906	363
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA		49.042	56.217

Deze schuldvorderingen hebben vooral betrekking op BTW-vorderingen voor het project Polvermillen in Luxemburg en Immo Savigny in Frankrijk en opgebouwde inkomsten in Immo nv en Compagnie Immobilière de Luxembourg.

21) Informatie over de netto financiële schuld

De netto financiële schuld van de Groep is het saldo van de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (op korte en op lange termijn). Het bedraagt -832 047 duizend EUR per 31 december 2023, tegenover -626 574 duizend EUR per 31 december 2022.

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		132.080	275.926
Langlopende financiële schulden (-)		787.946	722.777
Kortlopende financiële schulden (-)		176.181	179.723
NETTO FINANCIËLE SCHULD		-832.047	-626.574

De gearing ratio¹ van de Groep bedraagt 62,4% per 31 december 2023, tegenover 52,9% per 31 december 2022. Het beleid inzake kapitaalbeheer is erop gericht onder een ratio van 65% te blijven in de interne visie.

De toename van vaste financiële schulden wordt voornamelijk bepaald door de aankoop van een nieuw project in Luxemburg en de financiering van de bouw van een residentieel project in Polen.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De kasdeposito's en liquide middelen bedragen 132.080 duizend EUR tegenover 275.926 duizend EUR eind 2022, wat neerkomt op een daling met 143.846 duizend EUR. De geldmiddelen en kasequivalenten kunnen als volgt uitgesplitst worden:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden		81.392	137.804
Beschikbare geldmiddelen		50.688	138.122
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		132.080	275.926

De verklaring van de wijziging in beschikbare geldmiddelen is te vinden in het geconsolideerde kasstroomoverzicht. De geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor de financiering van projecten die eigendom zijn van de verschillende vennootschappen. 48 MEUR van de beschikbare liquide middelen is bestemd voor specifieke projecten om de lopende bouw af te werken.

Alle bankrekeningen zijn aangehouden bij banken met een 'investment grade'-rating (Baa1/A-rating of beter).

¹ De schuldratio wordt berekend door de netto financiële schuld te delen door de som van de netto financiële schuld en het eigen vermogen (aandeel) van de groep,.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stegen met 57 298 duizend EUR, van 902 500 duizend EUR per 31 december 2022 tot 964 128 duizend EUR per 31 december 2023. De financiële schulden bestaan uit de volgende bestanddelen:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR		50.000	50.000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR		75.000	75.000
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	125.000
- vervaldag 29-06-2026, rentevoet 4,75 % - nominale waarde van 125 MEUR		125.000	125.000
Leasecontracten		9.205	8.536
Bankleningen		403.741	339.241
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		787.946	722.777
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR			50.000
Bankleningen		166.165	119.843
Leasecontracten		1.626	2.316
Niet-vervallen rente		8.391	7.564
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN		176.182	179.723
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN		964.128	902.500
Financiële schulden met vaste rentevoet		375.000	425.000
Financiële schulden met variabele rentevoet		580.737	469.936
Niet-vervallen rente		8.391	7.564
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		476.199	409.558
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		1.041.645	893.009

De financiële schulden evolueren als volgt:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI		902.500	866.690
Verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-853	-8.536
Aangegane schulden		182.383	397.909
Terugbetaalde schulden		-131.370	-353.659
Mutaties obligaties - niet-vervallen rente		827	-7.468
Niet-vervallen rente op overige leningen		10.641	7.564
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		61.628	35.810
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER 2023 / 31 DECEMBER 2022		964.128	902.500

Alle financiële schulden luiden in EUR.

Met uitzondering van de obligaties verloopt de financiering voor de Groep en de financiering voor de projecten van de Groep op basis van een kortetermijnrente, de Euribor 1 tot 12 maanden, vermeerderd met de commerciële marge.

Per eind december 2023 mag IMMOBEL gebruikmaken van 545 MEUR aan bevestigde kredietlijnen voor het financieren van projecten, waarvan 404 MEUR werd gebruikt. Die kredietlijnen (kredieten voor het financieren van projecten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Bovendien beschikt Immobel over EUR 80,4 miljoen aan niet-opgenomen kredietlijnen.

Om haar kasmiddelenpositie nog verder te beschermen, ging Immobel een overbruggingslijn aan van 135 MEUR om potentiële tekorten in de kasstroom tot april 2025 te dekken.

Per 31 december 2023 bedroeg de boekwaarde van de activa van de Groep die als zekerheid voor het bedrijfskrediet en de projectfinancieringskredieten werden verstrekt, 1.041 MEUR.

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

Per 31 december 2023

VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen		50.000	125.000	75.000	125.000		375.000
Kredietlijnen project financiering	147.665	217.406	43.585				408.656
Corporate Credit lines	5.500	142.750					148.250
Commercial paper	13.000						13.000
Leasecontracten	1.626	3.227	1.680	1.079	792	2.425	10.830
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten	8.391						8.391
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	176.182	413.383	170.266	76.079	125.792	2.425	964.128

Per 31 december 2022

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

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

Per 31 december 2023

VERVALLEN IN DE PERIODE - EUR (000)	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	13.688	13.318	8.896	4.379	1.346		41.626
Kredietlijnen project financiering	19.357	9.328	1.188				29.873
Corporate Credit lines	8.219	5.291					13.510
Commercial paper	72						72
Leasecontracten	64	59	54	22	14	43	256
TOTAAL BEDRAG AAN RENDE	41.400	27.996	10.138	4.400	1.360	43	85.336

Per 31 december 2022

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

RENTERISICO

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

Rentebegrenzing

- In maart 2019 sloot de Vennootschap overeenkomsten om de rentevoet op 3% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een nominaal bedrag van 18 MEUR voor de periode van 22 mei 2019 tot 22 augustus 2026.
- In mei 2021 sloot de Vennootschap een andere overeenkomst om de rentevoet op 1,5% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een notioneel bedrag van 225 MEUR voor de periode van 1 juli 2023 tot 1 juli 2024.
- In januari 2023 sloot de Vennootschap twee overeenkomsten om de rentevoet op 4% te begrenzen voor een deel van de financiële schuld met betrekking tot een notioneel bedrag van 100 MEUR voor de periode van 1 juli 2024 tot 31 december 2024 en met betrekking tot een notioneel bedrag van 100 MEUR voor de periode van 1 januari 2025 tot 31 december 2025.

Renteswap

- De Vennootschap maakt gebruik van renteswapovereenkomsten om een deel van haar renterisico's om te zetten van variabele rentevoeten naar vaste rentevoeten, om zo het risico van een stijgende EURIBOR-rentevoet te beperken. De renteswaps vervangen het Euribor-tarief door een vaste rentevoet per jaar op het uitstaande bedrag.

Immobel heeft de volgende verschillende renteswaps afgesloten:

Renteswaps Bedrijf	EUR (000)	RESTEREND BEDRAG	VAST RENTEPERCENTAGE	BEGINDATUM	EINDDATUM
Immobel nv		25.500	5 bps	29.01.21	31.01.25
Infinito S.A.		5.000	9,4 bps	30.09.21	30.04.24
Infinito S.A.		5.000	9,4 bps	30.09.21	30.04.24
Infinito Holding S.R.L.		19.550	9,4 bps	30.09.21	30.04.24
Infinito Holding S.R.L.		19.550	9,4 bps	30.09.21	30.04.24
Arlon 75 S.A.		20.400	320 bps	27.06.23	27.12.25
CP Developments SP. Z O.O.		15.585	370,5 bps	28.02.23	10.03.25
Munroe K Luxembourg SA		56.927	240,8 bps	31.05.22	31.05.25
North Living SA		11.367	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Offices SA		19.433	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA		1.467	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Retail SA		1.467	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Public SA		2.933	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Living SA		11.367	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Offices SA		19.433	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA		1.467	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Retail SA		1.467	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Public SA		2.933	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Living SA		11.367	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Offices SA		19.433	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Student Housing SA		1.467	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Retail SA		1.467	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
North Public SA		2.933	301,5 bps	29.12.23	31.12.25
Immobel nv		200.000	304 bps	01.07.24	30.06.26
Immobel nv		100.000	243 bps	28.06.24	31.12.26
Infinito S.A.		5.000	265 bps	30.04.24	31.10.26
Infinito S.A.		5.000	249 bps	30.04.24	31.10.26
Infinito Holding S.R.L.		19.550	265 bps	30.04.24	31.10.26
Infinito Holding S.R.L.		19.550	249 bps	30.04.24	31.10.26

Zowel de CAP's als de renteswaps zijn formeel toegewezen en kwalificeren als kasstroomafdekkingen en zijn opgenomen in de geconsolideerde balans onder overige financiële vaste en vlottende activa voor een totaalbedrag van EUR 4.118 duizend en onder afgeleide financiële instrumenten voor een totaalbedrag van EUR 4.943 duizend.

De verschillende renteswaps en rentecaps zorgen ervoor dat de totale uitstaande financiële schuldpositie van ImmoBel voor 88% is afgedekt. Een stijging van de rentevoet met 1% zou leiden tot een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schulden met 1.207 duizend EUR.

INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

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

De reële waarde van financiële instrumenten wordt als volgt bepaald:

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

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

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

('000) EUR	Erkende bedragen in overeenstemming met IFRS 9					
	Niveau van de reële waarde	Boekwaarde 31.12.2023	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde door winst of verlies	Reële waarde 31.12.2023	Cash flow hedging 31.12.2023
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten		132.080	132.080		132.080	
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	2.696			2.696	
Overige vaste financiële activa	Niveau 2	1.422			1.422	
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Niveau 2	119.760	119.760		119.760	
TOTAAL		255.958	251.840		255.958	
PASSIVA						
Rentedragende schulden	Niveau 1	375.000	375.000		375.000	
Rentedragende schulden	Niveau 2	589.128	589.128		589.128	
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	4.943			4.943	
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Niveau 2	25.244	25.244		25.244	
TOTAAL		994.315	989.372		994.315	

('000) EUR	Erkende bedragen in overeenstemming met IFRS 9 (weergegeven)					
	Niveau van de reële waarde	Boekwaarde 31.12.2022	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde door winst of verlies	Reële waarde 31.12.2022	Cash flow hedging 31.12.2022
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten		275.926	275.926		275.926	
Overige vlottende financiële activa	Niveau 2	3.689			3.486	203
Overige vaste financiële activa	Niveau 2					
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Niveau 2	114.977	114.977		114.977	
TOTAAL		394.592	390.903		394.389	203
PASSIVA						
Rentedragende schulden	Niveau 1	425.000	425.000		405.127	
Rentedragende schulden	Niveau 2	477.500	477.500		477.500	
Voorschotten van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	Niveau 2	29.570	29.570		29.570	
TOTAAL		932.070	932.070		912.197	

De Groep veranderde in 2023 niets aan haar beleid inzake het beheer van financiële risico's.

LIQUIDITEITSRISICO

Immobel gebruikt sterk gecentraliseerde structuren voor het poolen van geldmiddelen en kasequivalenten op Groepsniveau. De centrale liquiditeitspositie wordt maandelijks berekend op basis van een bottom-upmethode over een vlottende periode van 12 maanden. De liquiditeitsplanning wordt aangevuld met maandelijks stresstests. Er zijn beperkte kapitaalverplichtingen en geen belangrijke kredietlijnen of obligaties die in de loop van 2024 vervallen.

FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is, voor de hierboven genoemde obligaties en kredietlijnen, onderworpen aan een aantal financiële verbintenissen. Bij deze covenants wordt rekening gehouden met het eigen vermogen, de netto financiële schuld en de verhouding daarvan tot het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2023 voldeed de Groep, net als voor de voorgaande jaren, aan al deze financiële verplichtingen. Er hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden met de gevolgen van de schending van het covenant inzake classificatie. Immobel heeft voldoende speelruimte om zulke schendingen te vermijden. Bijgevolg wordt niet verwacht dat Immobel één van haar financiële covenants zou schenden tijdens de volgende twee testmomenten in 2024.

RISICO VAN SCHOMMELINGEN IN VREEMDE VALUTA

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

Valutaswap:

- In december 2023 sloot de Vennootschap een overeenkomst om het valutarisico op de omrekening van 40 miljoen PLN naar EUR op 31 oktober 2024 te ruilen tegen een overeengekomen wisselkoers.

22) Eigen vermogen

	2023	2022
Aantal aandelen op 31 DECEMBER	9.997.356	9.997.356
Volstort aantal aandelen	9.997.356	9.997.356
Eigen aandelen op 31 DECEMBER	25.434	25.434
Nominale waarde per aandeel	9,740	9,740
Aantal aandelen op 1 januari	9.997.356	9.997.356
Aantal eigen aandelen op 1 januari	-25.434	-26.965
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht		1.531
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 DECEMBER	9.971.922	9.971.922

RISICOBEEHER IN VERBAND MET HET KAPITAAL

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

23) Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

De pensioenen en soortgelijke verplichtingen dekken de verplichtingen van de Groep wat betreft de groepsverzekering. Het in de balans opgenomen bedrag vertegenwoordigt de contante waarde van de verplichtingen uit hoofde van toegezegd-pensioenregelingen, verminderd met de reële waarde van fondsbeleggingen.

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE			
Voorzieningen			
Huidige waarde van de verplichtingen		1.253	1.662
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode		-1.109	-1.095
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN		144	567
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT			
Kost van verleende diensten		-86	-159
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd		173	
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen		-55	-16
Interestopbrengsten op de activa van het plan		41	11
Administratieve kosten		-3	-3
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING		70	-167
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:			
- wijzigingen van financiële hypothesen		-68	582
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten)		-10	-351
- aanpassingen ten gevolge van ervaring		349	-120
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		271	111
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN		341	-57
HUDIGDE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI			
Kost van verleende diensten		86	159
Rentelasten		55	16
Bijdragen van de werknemers		4	4
Actuariële (winsten) / verliezen		-281	-461
Betaalde voordelen		-100	-52
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd		-173	
HUDIGDE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER		1.253	1.662
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI			
Interestopbrengsten		41	11
Bijdragen van de werkgever		82	88
Bijdragen van de werknemers		4	4
Actuariële (winsten) / verliezen		-100	-52
Betaalde voordelen		-10	-351
Administratieve kosten		-3	-3
Schikking of bedrijfscombinatie			
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER		1.109	1.095
BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2023/2022		88	67
ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN			
Actualisatiepercentage		3,23%	3,75%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen		3,60%	3,56%
Gemiddeld inflatiepercentage		2,10%	2,20%
Gehanteerde overlevingstafel		MR-5/FR-5	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14- 16 (FR)

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2021

Actualisatiepercentage	2,73%	3,25%
Bedrag van de verplichtingen	1.308	1.766

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

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

24) Voorzieningen

De voorzieningen bestaan uit de volgende bestanddelen:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Voorzieningen betreffende de verkopen		1.489	1.823
Overige voorzieningen		2.313	2.006
TOTAAL VOORZIENINGEN		3.802	3.829

	('000) EUR	In verband met verkoop	Overige	Totaal
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI		1.823	2.006	3.829
Wijzigingen in de consolidatiekring				
Toevoegingen		292	1.331	1.623
Gebruiken/Terugname's		-626	-1.024	-1.650
WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE		-334	307	-27
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER		1.489	2.313	3.802

De uitsplitsing per operationeel segment ziet er als volgt uit:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		105	105
Luxemburg			500
Frankrijk		3.697	3.224
TOTAAL VOORZIENINGEN		3.802	3.829

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

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

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

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

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

25) Handelsschulden

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		27.971	41.955
Luxemburg		7.407	3.889
Frankrijk		24.833	27.534
Duitsland		16.164	16.044
Polen		255	2.202
Spanje		4.088	4.175
Verenigd Koninkrijk			2.585
TOTAAL HANDELSCHULDEN		80.718	98.384

De handelsschulden hebben voornamelijk betrekking op de projecten O'Sea en St Roch in België, Saint Antoine en Paris Lannelongue in Frankrijk en Eden in Duitsland.

26) Contract verplichtingen

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
België		12.130	10.254
Luxemburg		8.607	7.778
Frankrijk		2.670	4.987
Duitsland			
Polen		58.142	28.466
Spanje			
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN		81.549	51.485

De toename van de verplichtingen uit hoofde van contracten is voornamelijk toe te schrijven aan Liewen in Luxemburg.

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

Alle bedragen die zijn opgenomen in de verplichtingen uit hoofde van contracten hebben betrekking op residentiële activiteiten waarvoor de inkomsten worden verwerkt in de tijd, behalve voor het project Granaria in Polen waar de inkomsten worden opgenomen bij oplevering, waardoor er dus discrepanties ontstaan tussen de betalingen en de verwezenlijking van de baten.

27) Sociale schulden, btw, toe te rekenen kosten en andere schulden

Deze rekening omvat de volgende componenten:

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Sociale schulden		1.167	3.015
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		11.319	17.005
Ontvangen voorschotten op verkopen			
Toe te rekenen kosten		14.467	13.026
Dividenden betaalbaar			163
Overige		4.115	2.732
Overige verplichtingen bij zakenpartners		10.189	18.419
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		41.257	54.360

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

28) Voornaamste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Waarborgen van derden in naam van de Groep met betrekking tot:			
- voorraden		487.512	480.376
- overige activa			
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN IN NAAM VAN DE GROEP		487.512	480.376
Deze waarborgen bestaan uit:			
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)		86.898	26.493
- waarborgen "Wet Breyné" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)		1.750	300
- waarborgen "Beëindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)		398.864	453.583
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN IN NAAM VAN DE GROEP		487.512	480.376
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving		147.887	83.899
HYPOTHECAIR MANDAAT - BEDRAG VAN DE INSCHRIJVING		147.887	83.899
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden		1.041.645	893.009
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA		1.041.645	893.009
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:			
- Langlopende financiële verplichtingen		260.991	299.465
- Kortlopende financiële verplichtingen		160.665	110.093
TOTAAL BEDRAG AAN SCHULDEN GEGARANDEERD		421.656	409.558

29) Wijziging in werkkapitaal

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Voorraden en vastgoedbeleggingen		-131.322	-183.641
Vorderingen op minder dan één jaar		13.077	96.330
Uitgestelde kosten en overlopende activa		7.276	-19.977
Handelsschulden		12.429	44.353
Te betalen bedragen inzake belastingen en sociale zekerheid		-7.534	3.591
Overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten		-4.846	-9.254
Overige schulden bij zakenpartners		-4.329	-4.585
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		-115.249	-73.183

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

30) Engagements

Per 31 december 2023 bevestigde ImmoBel een betalingsverplichting voor een bedrag van 58.690 duizend EUR voor een aantal projecten in België, Luxemburg en Frankrijk

31) Informatie over verbonden partijen

RELATIES MET AANDEELHOUDERS –BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31.12.2023	31.12.2022
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,99%
Immobel (Eigen aandelen)	0,25%	0,25%
Aantal representatieve kapitaal aandelen	9.997.356	9.997.356

RELATIES MET SENIOR (NIET-)EXECUTIVES

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

Op 31 DECEMBER 2023	('000) EUR	Uitvoerend voorzitter/CEO	Uitvoerend comité	Niet-uitvoerend comité
Basisbezoldiging		1.000	2.753	287
Variabele bezoldiging STI		102	473	Geen
Variabele bezoldiging LTI		Geen	1.203	Geen
Individuele pensioentoezegging		Geen	Geen	Geen
Andere		Geen	Geen	Geen

Op 31 DECEMBER 2022	('000) EUR	Uitvoerend voorzitter/CEO	Uitvoerend comité	Niet-uitvoerend comité
Basisbezoldiging		1.200	2.529	256
Variabele bezoldiging STI		120	1.297	Geen
Variabele bezoldiging LTI		Geen	1.500	Geen
Individuele pensioentoezegging		Geen	Geen	Geen
Andere		Geen	Geen	Geen

RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

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

	('000) EUR	31.12.2023	31.12.2022
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep		115.528	111.527
Overige vlottende activa		10.551	3.450
Overige kortlopende verplichtingen		-25.244	-29.570
Bedrijfsopbrengsten		4.766	4.474
Bedrijfskosten		-173	-504
Renteopbrengsten		5.177	3.679
Rentelasten		-1.602	-1.008

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

Zie toelichting 15 voor nadere informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen.

32) Gebeurtenissen na balansdatum

Er waren geen gebeurtenissen na balansdatum die significante gevolgen hadden voor de rekeningen van de Vennootschap.

33) Vennootschappen die eigendom zijn van de ImmoBEL-groep

Vennootschappen die deel uitmaken van de Groep per 31 december 2023:

DOCHTERONDERNEMINGEN – VOLLEDIG GECONSOLIDEERD

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
AIC IMMO OSNY	915079438	Parijs	60
ARQUEBUSIERS DEVELOPPEMENT S.À R.L.	9999999	Luxemburg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Brussel	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	Brussel	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Brussel	100
BRUSSELS HOLDING BV	0783276582	Brussel	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxemburg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Brussel	100
COLONEL STONE	0749467827	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
COSIMO S.A.	426 370 527	Brussel	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussel	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussel	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussel	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussel	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussel	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussel	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussel	100
FROUNERBOND DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxemburg	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	Luxemburg	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warschau	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warschau	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussel	100
HOLLERICH DEVELOPPEMENT S.À R.L.L	B269856	Luxemburg	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warschau	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussel	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussel	100
IMMOBEL BIDCO LTD	140 582	Jersey	100
IMMOBEL CAPITAL PARTNERS LTD	13 833 428	Londen	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Parijs	100
IMMOBEL GERMANY 1 GMBH	HRB 110201	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY 2 GMBH	HRB 110165	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100

IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Koln	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Koln	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100
IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Warschau	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussel	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxemburg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxemburg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Brussel	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussel	100
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Brussel	76,05
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussel	76,05
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussel	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussel	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussel	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussel	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussel	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warschau	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussel	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussel	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NORTH LIVING BV	786 740 670	Brussel	100
NORTH OFFICES BV	786 726 616	Brussel	100
NORTH PUBLIC BV	786 727 705	Brussel	100
NORTH RETAIL BV	786 740 472	Brussel	100
NORTH STUDENT HOUSING BV	786 726 814	Brussel	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Parijs	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Brussel	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Brussel	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussel	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussel	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Parijs	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Parijs	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Parijs	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Parijs	100
SCCV IMMO AVON 1	911 119 386	Parijs	100

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

SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Parijs	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Parijs	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Parijs	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Parijs	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Parijs	100
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Parijs	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Parijs	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Parijs	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Parijs	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Parijs	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Parijs	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Parijs	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Parijs	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Parijs	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Parijs	100
SNC IMMO ILM 2	913 859 013	Parijs	100
SNC IMMO MDB	882328339	Parijs	100
SQUARE DES HÉROS S.A.	843 656 906	Brussel	100
SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Parijs	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Parijs	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussel	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussel	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussel	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussel	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussel	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warschau	100

JOINT VENTURES – ADMINISTRATIEF VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussel	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Brussel	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Warschau	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussel	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussel	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussel	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussel	50

CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Warschau	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussel	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussel	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussel	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussel	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussel	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Brussel	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussel	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussel	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussel	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussel	50
KIEM 2050 S.À.R.L.	B277786	Luxemburg	70
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussel	50
M1 SA	B 197 932	Straßen	33,33
M7 SA	B 197 934	Straßen	33,33
MUNROE K LUXEMBOURG SA	B117323	Luxemburg	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
OXY LIVING SA	786 923 287	Brussel	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namen	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerpen	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussel	40
RAC 4 SA	819 593 481	Brussel	40
RAC 6 SA	738 392 110	Brussel	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Parijs	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Parijs	40
SCCV HOUILLES JJ ROUSSEAU	913 859 013	Parijs	50
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Parijs	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Parijs	50,98
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Parijs	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxemburg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussel	50
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Antwerpen	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Antwerpen	30

GEASSOCIEERDE DEELNEMINGEN – ADMINISTRATIEF VERWERKT VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

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

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

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

G. Verklaring van de verantwoordelijke personen

De ondergetekende personen verklaren dat, naar hun beste weten:

- de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV en zijn dochterondernemingen per 31 december 2023 werd opgesteld overeenkomstig de International Financial Reporting Standards ('IFRS') en een getrouw beeld geeft van het vermogen, de financiële positie en de resultaten van alle vennootschappen van de Immobel-groep en van de in de consolidatiekring opgenomen dochterondernemingen;
- het jaarverslag over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling, de resultaten en de positie van de Immobel-groep en van de in de consolidatiekring opgenomen dochterondernemingen, en het tevens een beschrijving geeft van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de Immobel-groep geconfronteerd wordt.

Namens de raad van bestuur:

Marnix Galle²

Voorzitter de raad van bestuur

² Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba



Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de "Vennootschap") en zijn dochterondernemingen (samen de "Groep"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

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

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 opgesteld in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2023, alsook de geconsolideerde resultatenrekening en niet-gerealiseerd resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing. Het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie bedraagt 1.728.289 KEUR en de geconsolideerde resultatenrekening sluit af met een verlies van het boekjaar van 37.587 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2023, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de IFRS boekhoudnormen zoals uitgegeven door de International Accounting Standards Board en zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Kernpunten van de controle

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

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

We verwijzen naar waarderingsregels E.5.11) 'Bedrijfsopbrengsten' en E.5.14) 'Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen' en toelichtingen F.1) 'Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment en F.2) 'Omzet' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), heeft de Groep tijdens boekjaar 2023 189.820 KEUR aan omzet ('project ontwikkelingsopbrengsten') gerealiseerd waarvan 37.205 KEUR toe te rekenen is aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode (die niet opgenomen zijn in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening).

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

toepassing van de relevante boekhoudstandaarden en de hoge mate van inschattingsvermogen vereist bij de bepaling van het stadium van voltooiing.

Onze controle werkzaamheden

Voor een selectie van projecten hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

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

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

We verwijzen naar waarderingsregels E.5.8) 'Vorraden' en E.5.14) 'Voornaamste oordelen en voornaamste bronnen van onzekerheden in verband met de ramingen' en toelichtingen F.1) 'Operationeel segment – financiële informatie per geografisch segment, F.17) 'Vorraden' en F.15) 'Investerings in joint ventures en geassocieerde ondernemingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), bedragen de voorraden ('project ontwikkelingsvoorraden') op 31 december 2023 1.538.276 KEUR, waarvan 420.111 KEUR betrekking heeft op project ontwikkelingsvoorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen dewelke verwerkt worden via de vermogensmutatiemethode (en dus niet inbegrepen in de rubriek 'voorraden' in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie). Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde op balansdatum. De realiseerbare waarde is de geschatte verkoopprijs in de normale bedrijfsvoering min de geschatte kosten

van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Een afwaardering is noodzakelijk wanneer de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De bepaling van de realiseerbare waarde die toegepast wordt bij de beoordeling van de recupereerbaarheid van de project ontwikkelingsvoorraden vereist een beoordeling van het management aangezien deze beoordeling gebaseerd is op toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig is aan wijzigingen en onzekerheid.

Omwille van de hoge graad van het beoordelingsvermogen voor het vaststellen van de realiseerbare waarde van project ontwikkelingsvoorraden, hebben wij de beoordeling van de netto realiseerbare waarde, en meer bepaald voor deze projecten waarvoor een impairment indicator aanwezig is, als een kernpunt van controle aangemerkt.

Onze controle werkzaamheden

Voor een selectie van projecten, die we als een hoger risico op onjuistheid beschouwen, hebben wij de volgende controle werkzaamheden uitgevoerd:

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de geconsolideerde jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden

die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

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

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

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

- Boodschap van de uitvoerend voorzitter

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Europees uniform elektronisch formaat (ESEF)

Wij hebben ook, overeenkomstig het ontwerp van norm inzake de controle van de overeenstemming van de financiële overzichten met het Europees uniform elektronisch formaat (hierna "ESEF"), de controle uitgevoerd van de overeenstemming van het ESEF-formaat met de technische reguleringsnormen vastgelegd door de Europese Gedelegeerde Verordening nr. 2019/815 van 17 december 2018 (hierna: "Gedelegeerde Verordening").

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

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

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van oordeel dat het formaat van en de markering van informatie in de officiële Nederlandstalige versie van de digitale geconsolideerde financiële overzichten, opgenomen in het jaarlijks financieel verslag van Immobel NV per 6 maart 2024, in alle van materieel belang zijnde opzichten, werden opgesteld in overeenstemming met de ESEF-vereisten krachtens de Gedelegeerde Verordening.



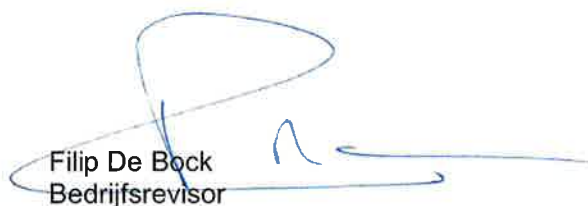
Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

Andere vermelding

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

Zaventem, 18 maart 2024

KPMG Bedrijfsrevisoren
Commissaris
vertegenwoordigd door

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Filip De Bock', written over a horizontal line. The signature is stylized and includes a large loop at the top.

Filip De Bock
Bedrijfsrevisor

II. Verkorte statutaire jaarrekening

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

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

Ze zijn op verzoek verkrijgbaar bij:

ImmoBel NV
 Boulevard Anspach 1
 BE - 1000 Brussel
 België
www.immobelgroup.com

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

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

ACTIVA	31.12.23	31.12.22
VASTE ACTIVA	913.461	824.784
Oprichtingskosten	110	136
Immateriële vaste activa	1.656	1.152
Materiële vaste activa	3.019	3.736
Financiële vaste activa	908.676	819.760
VLOTTENDE ACTIVA	120.299	256.995
Vorderingen op meer dan één jaar		
Voorraden	38.878	42.285
Vorderingen op ten hoogste één jaar	19.178	35.690
Eigen aandelen	1.137	1.137
Liquide middelen	58.780	175.411
Overlopende rekeningen	2.302	2.472
TOTAAL ACTIVA	1.033.736	1.081.779
PASSIVA	31.12.23	31.12.22
EIGEN VERMOGEN	419.995	331.941
Kapitaal	97.357	97.357
Reserves	107.076	107.076
Overgedragen winst	215.562	127.508
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	262	514
Voorzieningen voor risico's en kosten	262	514
SCHULDEN	613.503	749.324
Schulden op meer dan één jaar	560.572	479.427
Schulden op ten hoogste één jaar	43.372	261.034
Overlopende rekeningen	9.534	8.863
TOTAAL DER PASSIVA	1.033.736	1.081.779

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

	31.12.23	31.12.22
Bedrijfsopbrengsten	25.157	28.495
Bedrijfskosten	-77.147	-33.183
BEDRIJFSRESULTAAT	-51.990	-4.688
Financiële opbrengsten	167.747	118.251
Financiële kosten	-26.921	-67.555
FINANCIEEL RESULTAAT	140.826	50.696
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	88.836	46.008
Belastingen	-781	-664
WINST VAN HET BOEKJAAR	88.055	45.344
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	88.055	45.344

C. Resultatenverwerking (in duizenden EUR)

	31.12.23	31.12.22
TE BESTEMMEN WINST		
Te bestemmen winst van het boekjaar	215.562	157.922
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	88.055	45.344
	127.507	112.577
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN		
Aan de overige reserves		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	203.596	127.508
Over te dragen winst	203.596	127.508
UIT TE KEREN WINST		
Vergoeding van het kapitaal	11.966	30.414
Andere rechthebbenden	11.966	30.414

D. Samenvatting van de grondslagen voor financiële verslaggeving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schulden worden geboekt tegen hun nominale waarde.