



*Creating  
opportunities.  
Building the future.*

---

JAARVERSLAG 2015



---

IMMOBEL  
since 1863

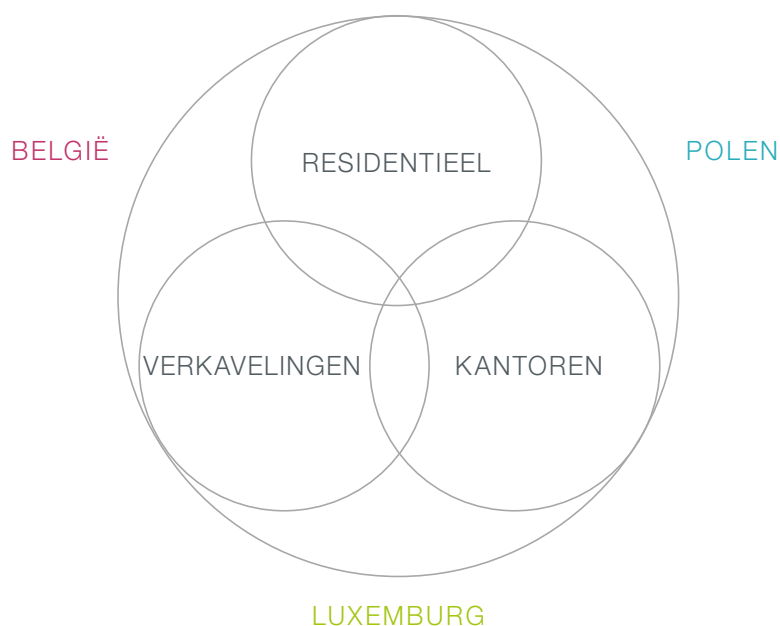
# *Creating opportunities. Building the future.*

IMMOBEL, genoteerd op de Beurs van Brussel sinds 19 september 1863, is al meer dan 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België.

Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen.

IMMOBEL is bedrijvig in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentiële vastgoed en de verkavelingen, wat een gediversifieerde projectportefeuille garandeert.

Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise, is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren. Vastgoedprojecten die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.



# Strategie

Sinds haar oprichting in 1863 staat vastgoedontwikkeling centraal in de strategie van IMMOBEL. De vennootschap volgt nauwlettend de marktevoluties en diversifieerde in dat opzicht haar activiteiten rond drie krachtlijnen – kantoorvastgoed, residentiële ontwikkeling en verkavelingen – in drie landen – België, Luxemburg en sinds 2011 in Polen.

De klanten waarop ze zich richt zijn institutionele beleggers, privé of publieke beleggers en de particulieren. Het doel van de vennootschap is het creëren van een portefeuille van duurzame ontwikkelingen met een goede risicospreiding, dankzij de positionering op verschillende types en in het buitenland, en dit met het oog op een maximale waarde-creatie voor zijn aandeelhouders.

## DIVERSIFICATIE VAN ONZE ACTIVITEITEN

IMMOBEL oefende tot vandaag haar drie activiteiten uit in België, en ontwikkelde het residentieel en het kantoorsegment in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen.

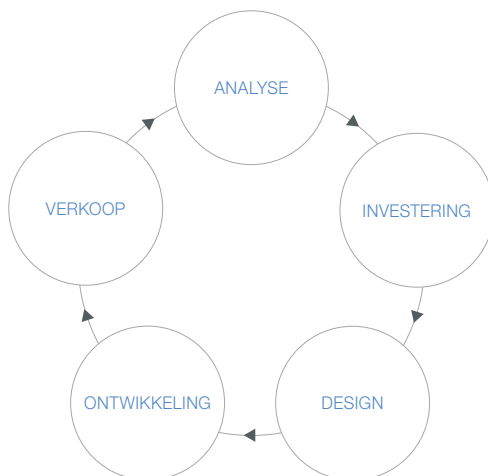
Deze diversificatie werpt nu haar vruchten af. Voorheen was bijna 90% van de marges die IMMOBEL gemiddeld over meerdere jaren genereerde, toe te schrijven aan het kantoorsegment. Intussen namen de residentiële sector en de verkavelingen in België en Luxemburg een alsmaar groter deel in. Vandaag genereren ze samen, gemiddeld 40% van de marges van de vennootschap.

Dankzij deze geografische en marktdiversificatie beheert IMMOBEL nu een evenwichtige portefeuille, die minder onderhevig is aan economische cycli en aan de lokale markt specificaties, waardoor ze haar vaste kosten kan dekken in periodes van lage activiteit in het kantoorsegment.

## EVENWICHTIGE RISICO'S

IMMOBEL hanteert een voorzichtige aanpak bij de aankoop en de ontwikkeling van haar projecten, op basis van nauwgezette selectiecriteria. Deze criteria omvatten o.a. de ligging, de omvang en de fasering, de architecturale kwaliteit die er mogelijk is, de milieukennissen waaraan het project moet voldoen, de vlotte vervoermogelijkheden en de nabijheid van verkeersassen, en de rentabiliteit op basis van het ingeschatte risico.

IMMOBEL gaat voor grootschalige projecten of projecten die een specifieke toegevoegde waarde vereisen ook in zee met partners. De partnerschappen kaderen in de doelstelling van de diversificatie.



# Overzicht van onze activiteiten

	BELGIË	GROOTHERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN
HOOGTEPUNTEN			
Kantoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Overeenkomst voor de verkoop van Gateway aan Befimmo voor € 140 miljoen (100%)</li> <li>▶ Herdefiniëring van het project Brussels Tower (Möbius) in 2 torens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Lopende bouwwerken van Galerie Kons, voornamelijk verhuurd aan ING Luxemburg and voorverkocht aan AXA Belgium</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Start van de bouw van het project Cedet dat 22.400 m<sup>2</sup> toelaat</li> <li>▶ Aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor het project CBD One</li> </ul>
Residentieel	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor fase 1 van Universalis Park voor de bouw van 140 woningen</li> <li>▶ Verkoop van bijna alle residentiële eenheden van Belair (RAC 3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Verwerving, in partnerschap, van het project Route d'Esch dat de ontwikkeling van +/- 27.000 m<sup>2</sup> toelaat</li> <li>▶ Verkoop van het laatste appartement van het project Green Hill</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ IMMOBEL won met haar partner de aanbesteding voor de ontwikkeling in publiek-private samenwerking van het project Granary Island in Gdańsk</li> </ul>
Verkavelingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het tweede beste jaar in termen van marge, een stijging met 53%</li> <li>▶ Een totaal portefeuille met ongeveer 416ha</li> <li>▶ Aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor Verger de Fayenbois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ N.v.t.<sup>1</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ N.v.t.<sup>1</sup></li> </ul>
VOORUITZICHTEN	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Het maximaliseren van de waarde van de ontwikkelingsportefeuille</li> <li>▶ Focus op gemengde projecten en de inrichting van compactere appartementen</li> <li>▶ Verruiming van de activiteitsperimeter naar andere steden dan Brussel, zowel in Vlaanderen als in Wallonië</li> <li>▶ Aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor Chien Vert en de indiening van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor Parc Seny en Brussels Tower (Möbius)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Indiening van de stedenbouwkundige vergunning voor het project Route d'Esch</li> <li>▶ Oplevering van het project Galerie Kons gepland voor Q1 2017</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Identificatie van de ontwikkelingsmogelijkheden in secundaire steden</li> <li>▶ De bevestiging van voor-verhuringen in het project CBD One</li> <li>▶ Start van de bouw van de eerste fase van Granary Island</li> <li>▶ Aflevering van de stedenbouwkundige vergunning voor het project Zielna</li> </ul>
KERNCIJFERS	 <p><b>67%</b> van de portefeuille</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 35% Kantoren</li> <li>■ 35% Residentieel</li> <li>■ 30% Verkavelingen</li> </ul>	 <p><b>17%</b> van de portefeuille</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 79% Kantoren</li> <li>■ 21% Residentieel</li> </ul>	 <p><b>16%</b> van de portefeuille</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 91% Kantoren</li> <li>■ 9% Residentieel</li> </ul>

1. N.v.t.: Niet van toepassing.



# INHOUD

- 02 — Gesprek met de Voorzitter en de Gedelegeerd Bestuurder
- 04 — 2015 in het kort
- 06 — Kerncijfers
- 08 — Informatie aan de aandeelhouder
- 10 — Vastgoedontwikkeling
  - 10 — België
  - 42 — Groothertogdom Luxemburg
  - 54 — Polen
- 66 — Beheersverslag
- 74 — Corporate Governance verklaring
- 83 — Bezoldigingsverslag
- 89 — Geconsolideerde Jaarrekening
- 128 — Verslag van de Commissaris
- 129 — Statutaire Jaarrekening (SA)
- 132 — Algemene inlichtingen



# GESPREK

## “ *Een duurzame verbintenis*”

ALEXANDER HODAC  
CEO

MARNIX GALLE  
Voorzitter

GESPREK MET DE VOORZITTER EN  
DE GEDELEGEERD BESTUURDER

### Welke impact had de algemene gespannen economische context op de activiteiten van IMMOBEL in 2015?

**Marnix Galle:** De vastgoedmarkt kadert in een complexe economische realiteit, die uiteraard verbonden is aan de conjunctuur op wereldschaal. Het is een schakel in een hele keten en onze activiteiten staan uiteindelijk onder invloed van een ganse reeks factoren. De groeiemarkten stagneren. China vertraagt, terwijl het land tegen een enorme schuldenberg aankijkt. De grondstofprijzen nemen een duik, wat investeringen afremt. En Europa kampt met verontrustende geopolitieke situaties. De investeerders nemen liever

niet al te veel risico's meer. Toch blijven de groeivoorzichten voor Europa stabiel. Het investeringsvolume in het Europees vastgoed bedroeg € 263 miljard in 2015, een record.

**Alexander Hodac:** Onze projecten evolveren met de conjunctuur. Wij passen ons aan de markt aan. We geven voorrang aan gemengde projecten en de inrichting van compactere appartementen die aan de huidige vraag beantwoorden. De kantoren die wij aanbieden, kunnen de beste BREEAM-normen voorleggen en zijn efficiënt wat de ruimte betreft. De markt blijft globaal veelbelovend. De opgemerkte komst van grote

Aziatische fondsen op de Belgische markt toont hoe aantrekkelijk ons land is en blijft op het vlak van vastgoedontwikkeling.

### Hebben de drie polen waarin IMMOBEL aanwezig is dezelfde prestaties neergezet?

**A.H.:** In Brussel hinken de kantoren iets achterop. De privésector laat het soms wat afweten, behalve om huurovereenkomsten te heronderhandelen. Aanbod en vraag zijn zwak. De institutionele klanten, waaronder Europa, komen wel terug op de markt, maar met nieuwe vragen op het vlak van de benutting van de ruimte. Anderzijds verstrijken veel

grote huurovereenkomsten in de volgende vijf jaar. Dat zijn evenveel nieuwe kansen. Maar de gebouwen worden kleiner. Vandaag is de norm eerder 15.000 m<sup>2</sup> terwijl dat vroeger meer dan 20.000 m<sup>2</sup> was.

**M.G.:** De residentiële markt doet het goed. De macro-economische grondslagen van de Belgische markt verbeterden in 2015. In Brussel groeide de activiteit met bijna 5% ten opzichte van 2014. De prijzen blijven lichtjes de hoogte ingaan in de hoofdstad, in Vlaanderen en in Wallonië. De reconversie van kantoren tot residentiële ruimte heeft de wind in de zeilen. In Brussel wordt jaarlijks gemiddeld 80.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte omgebouwd, vooral tot woningen. De zeer concurrerende Luxemburgse markt blijft gezond, met prijzen die in stijgende lijn gaan. De prijs voor nieuwbouwwoningen ligt 10% hoger dan in 2014. We hebben er een nieuw project lopen: Route d'Esch.

### Hebben de resultaten van IMMOBEL voor 2015 uw verwachtingen ingelost?

**M.G.:** Het uitstel van een ondertekening van een grootscheeps project kan kunstmatig wegen op een boekjaar. Dat hebben we vorig jaar meegemaakt. We willen in de toekomst niet meer zo afhankelijk zijn van het cyclische karakter van onze portefeuille. We hebben geen enkel kantoorgebouw verkocht in 2015, wat een impact had op onze resultaten. We streven ernaar om nu sterker aanwezig te zijn in de residentiële sector, om zo constante resultaten te boeken.

**A.H.:** We zijn echter zeer blij met de recordresultaten van het departement Landbanking. Dit is het op één na beste jaar wat de marge betreft.

### Hoe evolueerde de strategie van IMMOBEL met de komst, eind 2014, van haar nieuwe referentie-aandeelhouder: Allfin Group?

**A.H.:** Onze strategie evolueert omdat de markt evolueert. De kantoorinvesteerders spelen liever op veilig. Ze zoeken nieuwe duurzame kantoren met langlopende huurovereenkomsten die met befaamde institutionele huurders of privé-bedrijven afgeslo-

ten werden. Ze kunnen dan een rendement van 4 tot 4,5% verwachten. De strategie van IMMOBEL bestaat er in om de meest veelbelovende locaties te identificeren, te bouwen, een huurder te vinden en dan te verkopen.

**M.G.:** Wij geven de voorkeur aan een betere rotatie en liquiditeit van onze portefeuille. Er werden acties opgezet om cash te genereren en zo nieuwe operaties op stapel te kunnen zetten. We zullen het vastgoed waarover we beschikken activeren en de projecten doen evolueren om ze maximaal aan te sluiten op de verwachtingen van de kopers op een markt in mutatie. We volgen het hele verkoopproces met de grootste aandacht. Onze commercialiseringsstrategie zal evolueren.

### U hebt gecommuniceerd rond uw voornemen om transparanter te zijn in de berichtgeving over de resultaten en activiteiten van IMMOBEL...

**A.H.:** Transparantie betekent communicatie in zowel de positieve momenten in het leven van een bedrijf als in slechtere tijden. Het komt erop aan de informatie perfect toegankelijk te maken voor onze aandeelhouders. Dat is al te merken in al onze financiële communicatie en dan vooral in dit nieuw jaarverslag waarin wij onze portefeuille in de vorm van fiches voorstellen.

### Welke zijn de vooruitzichten voor 2016?

**A.H.:** 2016 is een overgangsjaar. We zullen marges halen en cash flow genereren die ons in staat stellen om nieuwe acquisities te doen in de drie landen waar we actief zijn.

**M.G.:** We zullen minder op het gevoel afgaan in onze aankopen, strenger zijn en erop toezien dat we voldoen aan onze financiële criteria inzake marge en return on equity. We willen ons toeleggen op grote complexe projecten. We zullen meer voor gemengde projecten gaan: residentieel, hotel, studentenkantoren, retail, kantoren.

**A.H.:** We zullen trouwens de perimeter van onze activiteiten in België verruimen naar andere steden dan Brussel, zowel in Vlaanderen, in Gent en Antwerpen bijvoorbeeld, als in Wallonië. En in Polen, een markt die nog altijd veel te bieden heeft, zullen we de secundaire steden onder de loop nemen.

### Hoe oogt de toekomst van IMMOBEL in deze nieuwe context?

**A.H.:** We hebben een business plan 2016-2020 opgemaakt dat onze leidraad wordt voor de volgende jaren. Dit geeft ons een goede kijk op de eventuele lacunes in onze portefeuille en op de dippen waar we rekening moeten mee houden. Dat biedt ons ook een kader om efficiënt te werken ten bate van onze aandeelhouders. We willen de huidige cyclische beweging vermijden, die gekoppeld is aan de afhankelijkheid van onze 'kantoorportefeuille'. We zullen het residentiële aandeel in onze projecten flink vergroten, om het dividend veilig te stellen. We zouden graag

onze aandeelhouders een minimale drempel willen aanbieden voor de dividenden die we in de komende jaren zullen uitkeren. We verbinden er ons toe om duurzaam waarde te creëren voor onze aandeelhouders.

### Er wachten de teams van IMMOBEL tal van uitdagingen.

**M.G.:** Er wordt veel gevraagd van onze teams, die we momenteel versterken, maar ze zijn ook erg gemotiveerd en kennen hun vak door en door. In deze moeilijke maar boeiende overgang zijn we ze erg dankbaar voor hun energie en inzet. We willen ook onze aandeelhouders danken voor hun vertrouwen in ons. De bestuurders en het management zijn zich bewust van hun verantwoordelijkheid en geloven vast dat IMMOBEL door hun beslissingen een nieuwe kaap zal kunnen ronden in haar al lange geschiedenis.

€ 263 miljard  
investeringsvolume  
in het Europees vastgoed  
in 2015



# 2015 IN HET KORT

## Q1

### Gateway

IMMOBEL en haar partner hebben zich verbonden om het project Gateway gelegen aan de luchthaven van Brussel te verkopen aan Befimmo. Het gebouw is volledig verhuurd aan Deloitte voor een vaste periode van 18 jaar en wordt in 2016 opgeleverd.

### Granary Island

Ingevolge de aanbesteding van de Stad Gdańsk, werden IMMOBEL en haar partner geselecteerd als Private Partner voor de ontwikkeling van Granary Island in Gdańsk.

### Cedet

De start van de constructie van dit zeer bekende historisch gebouw van 22.400 m<sup>2</sup> in het hartje van Warschau is begonnen.



CEDET



GATEWAY

## Q2

### Galerie Kons

Eerste steenlegging van het gebouw van 22.700 m<sup>2</sup>, Galerie Kons, toekomstige zetel van ING Luxemburg en voorverkocht aan AXA Belgium.

### Middelkerke

IMMOBEL diende de aanvraag tot verkavelingsvergunning in voor het ontwikkelen van betaalbare woningen in Middelkerke. Op de site komen 60 sociale woningen en 119 betaalbare woningen.



GALERIE KONS



GRANARY ISLAND



# Q3

## Route d'Esch en Differdange

IMMOBEL heeft in partnership de projecten Route d'Esch en Differdange in het Groothertogdom Luxemburg overgenomen. Deze projecten laten respectievelijk de bouw van circa 26.900 m<sup>2</sup> en 5.700 m<sup>2</sup> toe.



# Q4

## Vergers de Fayenbois

Start van de commercialisatie van het project Vergers de Fayenbois in Grivegnée. Het project ontwikkelt zich op een oppervlakte van meer dan 16 hectaren, die de bouw zal toelaten van 151 eengezinswoningen verdeeld over 115 kavels en 36 appartementen in 2 gebouwen.

## Domaine des Vallées

De Grondregie van Waals-Brabant, IMMOBEL en haar partner vangen aan met de bouw van het project Domaine des Vallées in Grez-Doiceau. Met het oog op de groeiende vraag naar gronden in Waals-Brabant wil deze publiek-private samenwerking 203 residentiële betaalbare eenheden aanbieden.

## Green Hill

Het laatste appartement van dit project van 174 appartementen in Dommeldange (Luxemburg) werd verkocht.

## Nieuwe CEO

Op 1 december heeft Alexander Hodac<sup>1</sup> officieel de leiding genomen als CEO van IMMOBEL.

1. Permanent vertegenwoordiger van AHO Consulting bvba.

# KERNCIJFERS

*Belangrijkste elementen van de  
geconsolideerde staten (€ miljoen)<sup>1</sup>*

## RESULTATENREKENING

	2011	2012	2013	2014	2015
Bedrijfsopbrengsten	81,1	133,7	65,1	183,1	103,6
Bedrijfskosten	-58,6	-114,3	-54,5	-151,8	-93,2
<b>Bedrijfsresultaat</b>	<b>22,6</b>	<b>19,4</b>	<b>10,6</b>	<b>31,2</b>	<b>10,5</b>
Financieel resultaat	-5,4	-6,8	-9,3	-9,6	-8,9
Aandeel in het resultaat van de verbonden ondernemingen	0,3	0,0	0,2	-0,2	-0,3
<b>Resultaat vóór belastingen</b>	<b>17,5</b>	<b>12,6</b>	<b>1,5</b>	<b>21,4</b>	<b>1,3</b>
Belastingen	-1,3	-0,9	0,0	-1,4	-0,6
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>16,2</b>	<b>11,7</b>	<b>1,5</b>	<b>20,0</b>	<b>0,7</b>
<b>Aandeel van IMMOBEL in het resultaat</b>	<b>16,2</b>	<b>11,7</b>	<b>1,5</b>	<b>20,0</b>	<b>0,7</b>

€103,6 miljoen  
operationele inkomsten in 2015

## FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Vaste activa</b>	<b>5,8</b>	<b>7,7</b>	<b>6,5</b>	<b>5,0</b>	<b>4,6</b>
Immateriële vaste activa en goodwill	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2
Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	2,5	3,9	3,6	3,6	3,6
Financiële vaste activa	1,3	2,4	1,1	0,8	0,4
Overige	1,0	1,4	1,7	0,5	0,5
<b>Vlottende activa</b>	<b>401,0</b>	<b>409,9</b>	<b>520,4</b>	<b>492,2</b>	<b>506,9</b>
Voorraden	327,9	359,9	464,7	423,5	456,8
Thesaurie	47,0	26,9	31,4	32,0	24,5
Overige	26,1	23,1	24,4	36,7	25,6
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>406,8</b>	<b>417,6</b>	<b>527,0</b>	<b>497,2</b>	<b>511,6</b>

457 miljoen  
projecten in portefeuille

+8%  
in 2015

EIGEN VERMOGEN EN PASSIVA	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>182,8</b>	<b>187,7</b>	<b>183,2</b>	<b>196,7</b>	<b>194,4</b>
<b>Langlopende verplichtingen</b>	<b>112,6</b>	<b>136,2</b>	<b>152,4</b>	<b>166,8</b>	<b>156,9</b>
Financiële schulden	109,3	135,5	151,5	164,5	155,0
Overige	3,3	0,7	0,9	2,3	1,8
<b>Kortlopende verplichtingen</b>	<b>111,4</b>	<b>93,7</b>	<b>191,4</b>	<b>133,7</b>	<b>160,3</b>
Financiële schulden	74,3	51,8	148,8	99,4	110,4
Afgeleide financiële instrumenten	1,8	2,1	0,5	0,1	0,1
Overige	35,2	39,8	42,2	34,2	49,8
<b>TOTAAL DER PASSIVA EN EIGEN VERMOGEN</b>	<b>406,8</b>	<b>417,6</b>	<b>527,0</b>	<b>497,2</b>	<b>511,6</b>

1. Conform de IFRS-regels past de Maatschappij sinds 1 januari 2014 de IFRS-norm 11 toe. Deze norm verandert in belangrijke mate de lectuur van de financiële staten van de Maatschappij, zonder evenwel het nettoresultaat en het eigen kapitaal te wijzigen. De Raad van Bestuur is van oordeel dat de financiële gegevens, waarop de methode van proportionele consolidatie van toepassing is (zonder IFRS 11) een beter beeld geeft van de activiteiten en financiële staten.

## Geconsolideerde kerncijfers

### KERNCIJFERS IMMOBEL GROEP (€ MILJOEN)

	2011	2012	2013	2014	2015
Cashflow <sup>2</sup>	14,0	8,0	0,0	25,1	3,7
Nettowinst, aandeel van de Groep	16,2	11,7	1,5	20,0	0,7
Eigen vermogen, aandeel van de Groep	182,8	187,7	183,2	196,7	194,4
Beurskapitalisatie	101,8	116,4	148,4	177,5	174,2

### GEGEVENS PER AANDEEL (€)

	2011	2012	2013	2014	2015
Aantal aandelen (duizenden) aan het einde van het boekjaar	4 122	4 122	4 122	4 122	4 122
Cashflow	3,4	1,9	0,0	6,1	0,9
Nettowinst, aandeel van de Groep	3,9	2,8	0,4	4,9	0,2
Waarde van het geconsolideerde eigen vermogen	44,4	45,6	44,4	47,7	47,2
Gewoon bruto dividend	1,75	1,40	0,00	2,40	0,00
Gewoon netto dividend	1,31	1,05	0,00	1,80	0,00

€42,25  
/aandeel  
op 31 december 2015

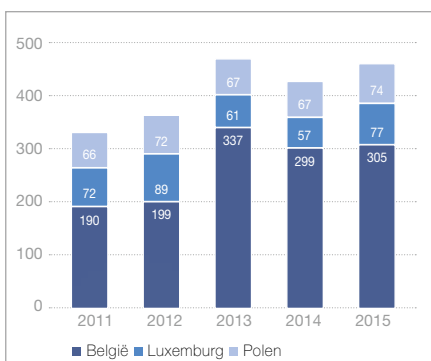
### BEURSCIJFERS

	2011	2012	2013	2014	2015
Koers op 31 december (€)	24,7	28,3	36,0	43,1	42,3
Hoogste notering (€)	34,0	28,9	37,4	44,5	52,7
Laagste notering (€)	23,9	24,2	28,4	36,5	40,1
Koers/netto boekwaarde	56%	62%	81%	90%	90%
Bruto return op 1 jaar <sup>3</sup>	-18%	22%	32%	24%	0,0%
Bruto dividend/koers	7,1%	5,0%	0,0%	5,6%	0,0%
Netto dividend/koers	5,3%	3,7%	0,0%	4,2%	0,0%

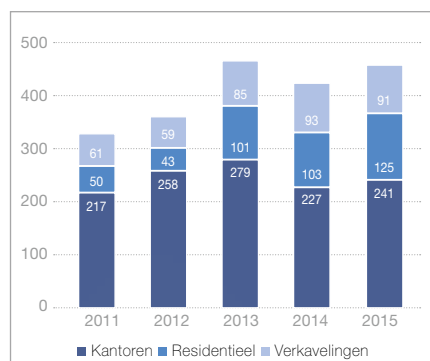
2. Nettoresultaat zonder de niet uitbetaalde kosten (afschrijvingen, waardeverminderingen, voorzieningen, ...) en de niet geïnde opbrengsten (reële waarden, ...).
3. Bruto return op 1 jaar: (laatste slotkoers + dividenden betaald tijdens de laatste 12 maanden - eerste koers van de periode)/eerste koers van de periode.

## Portefeuille

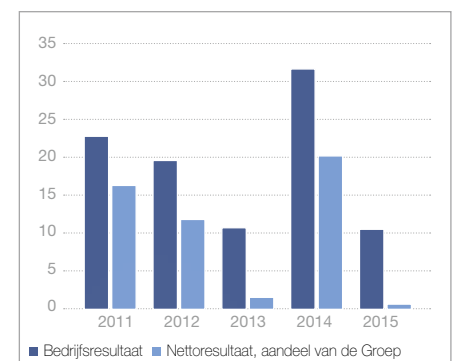
### EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER LAND (€ MILJOEN)



### EVOLUTIE VAN DE PORTEFEUILLE PER ACTIVITEIT (€ MILJOEN)



### BEDRIJFSRESULTAAT / NETTORESULTAAT (€ MILJOEN)



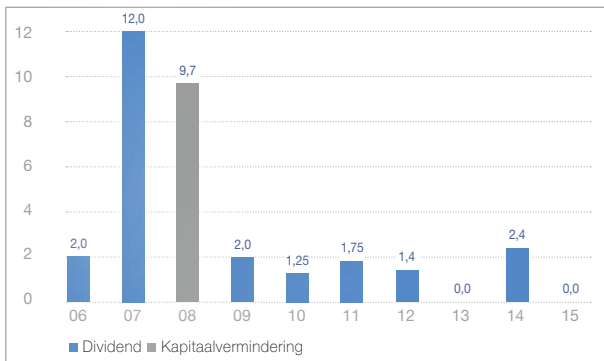
## Resultaat



# INFORMATIE AAN DE AANDEELHOUDER

## Dividendbeleid

EVOLUTIE VAN HET DIVIDEND OVER 10 JAAR (€)



De Raad van Bestuur legde in 2008 volgend dividendbeleid vast: IMMOBEL zal tussen 40% en 50% van het geconsolideerd jaarlijks nettoresultaten uitkeren.

Sommige voorwaarden die bepaald werden in de twee obligatie-uitgiftes van december 2011 en maart 2013 stelden dat de vennootschap niet meer dan 50% van haar jaarlijks nettoresultaat mocht uitkeren.

Naar aanleiding van de resultaten van 2015, heeft de Raad van Bestuur geen uitbetaling van dividenden voorzien.

Ter herinnering, in de jaren voordien werden volgende bedragen gestort: € 2,40 voor 2014, niets voor 2013, € 1,40 voor 2012, € 1,75 voor 2011 en € 1,25 voor 2010. Voor de periode 2010-2015 zal het gemiddelde brutodividend zo uitkomen op € 1,11 bruto per aandeel.

## Evolutie van het aandeel

EVOLUTIE VAN HET AANDEEL OVER VIJF JAAR (€)



EVOLUTIE VAN HET AANDEEL IN 2015 (€)

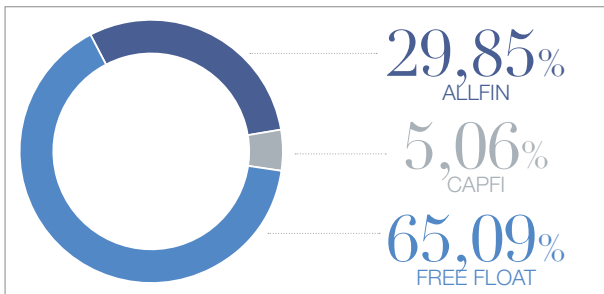


“We willen blijvend waarde creëren voor onze aandeelhouders.”

Alexander Hodac, CEO

## Aandeelhoudersstructuur

AANDEELHOUDERSCHAP OP 31-12-2015 (%)



In uitvoering van artikel 29 van de Wet van 2 mei 2007 op de openbaarmaking van de deelnemingen in emittenten waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereglementeerde markt, werd IMMOBEL door volgende Aandeelhouders op de hoogte gebracht dat ze volgende deelneming hadden (op 22 september 2014).

Aandeelhouders	Stemrechten	% V/H aandelen-totaal
ALLFIN GROUP COMM. VA met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kolonienstraat 56	1.230.398	29,85%
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	208.516	5,06%
FREE FLOAT	2.683.073	65,09%
<b>Totaal</b>	<b>4.121.987</b>	<b>100,00%</b>

## Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2015	24 maart 2016
Gewone Algemene Vergadering 2016	26 mei 2016
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2016	6 september 2016
Bekendmaking van de jaarresultaten 2016	Vóór 31 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering 2017	25 mei 2017

“We geven voorrang aan een betere rotatie en liquiditeit van onze portefeuille.”

Marnix Galle, Voorzitter

# BELGIË

+/- 115.100 M<sup>2</sup>  
oppervlakte kantoren<sup>1</sup>

+/- 3.000  
wooneenheden<sup>2</sup>

+/- 416<sup>HA</sup>  
verkavelingen<sup>3</sup>

1. Totale oppervlakte inclusief partnerships.

2. Totale eenheden inclusief partnerships.

3. De aankopen onder voorwaarden zijn inbegrepen.





SHAPING THE  
FUTURE

# BELANGRIJKSTE PROJECTEN



## BLACK PEARL

BRUSSEL  
11.000 m<sup>2</sup>

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kende de Prijs "Voorbeeldgebouw 2012" toe. Het is ook beoordeeld als "Passiefgebouw" door het PHP en zal een BREEAM "Excellent" certificatie krijgen.

## UNIVERSALIS PARK

BRUSSEL  
110.000 m<sup>2</sup>

Nieuwe grote stedelijke ontwikkeling rond de universitaire faciliteiten van de ULB en de VUB, die de ontwikkeling van 110.000 m<sup>2</sup> mogelijk zal maken, op twee terreinen voor een totaal van 8ha50a.



## GATEWAY

ZAVENTEM  
34.600 m<sup>2</sup>

Gateway ligt op de site van de Brusselse luchthaven, naast de vertrekhal. Het gebouw is volledig verhuurd aan Deloitte voor 18 jaar vast.



## DOMAINE DES VALLÉES

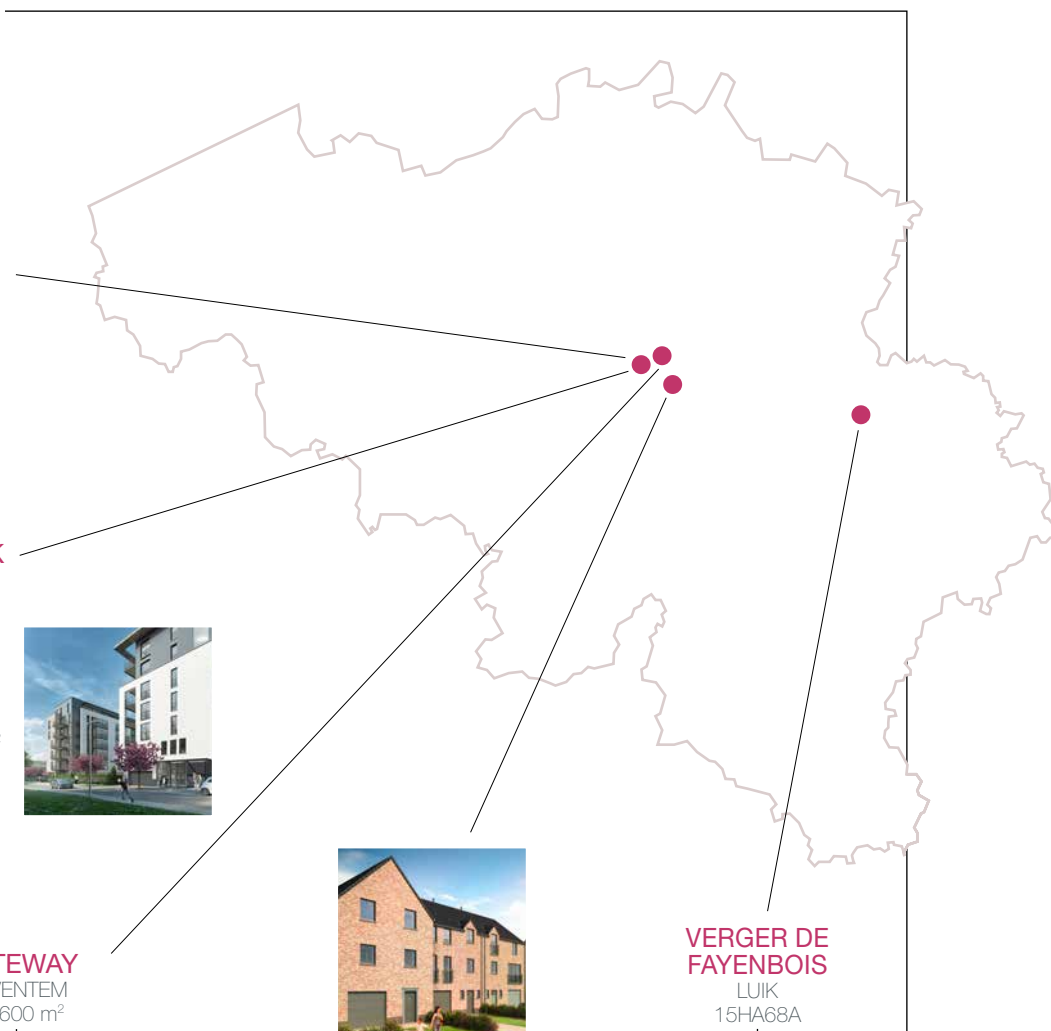
GREZ-DOICEAU  
37.000 m<sup>2</sup>

Dit grootscheeps project op een kavel van 10ha, omvat 45 appartementen, 158 eengezinswoningen en 7 handelseenheden.

## VERGER DE FAYENBOIS

LUIK  
15HA68A

Modelproject op het vlak van duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit, met woningen en tal van kwalitatieve groene ruimtes, waaronder de aanleg van een boomgaard.



# CONTEXT

## *Kantoren*

De investeringen haalden in 2015 wel recordvolumes, maar er werd 15% minder oppervlakte opgenomen. De optimalisering van de ruimtes is momenteel een algemene trend.

2015 was een vrij teleurstellend jaar voor de gebruikersmarkt in België. Dat is vooral toe te schrijven aan de teruglopende opname in Brussel, in de meeste Vlaamse steden en, in mindere mate, in de Waalse steden die beter presteerden dan in 2014.

In het hele land werd in totaal 537.000 m<sup>2</sup> opgenomen, wat 15% minder is dan in 2014. De algemene trend in de vraag kenmerkt zich door optimalisering, minder oppervlakte per werknemer en bereikbaarheid.

Door de lage rentevoeten op korte en lange termijn die vastgoedbeleggingen stimuleren, haalden de investeringsvolumes in België recordniveaus in 2015. We registreerden inderdaad een totaal volume van € 4,4 miljard, het op één na hoogste niveau dat in België werd gehaald sinds 2007. Ten opzichte van 2014 is dit een stijging met 30%. Vooral de retail transacties ondersteunden de markt, met een aantal winkelcentra die aan zowel internationale als lokale investeerders verkocht werden. De rendementen vertonen nog altijd een dalende tendens, voor alle activa categorieën. De liquiditeit is groot en de internationale investeringsfondsen beschikken over aanzienlijke middelen die in 2016 voor levendigheid kunnen zorgen op de markt.

# 537.000 M<sup>2</sup>

opname van kantoren  
in België in 2015

# +30%

immobiliën investeringsvolumes  
in België t.o.v. 2014



BLACK PEARL  
Brussel  
– Art & Build

### De huurmarkt in Brussel

#### Kerncijfers

In 2015 bleef het erg rustig op de huurmarkt in Brussel, met een totale opname van 299.200 m<sup>2</sup>. Op jaarbasis betekent dit een krimp met 29%. Het is meteen de geringste opname sinds 1990. De reden is te zoeken bij de economische conjunctuur, maar vooral ook bij het uitblijven van transacties van meer dan 15.000 m<sup>2</sup>. Terwijl er voor 2015 vier transacties met Europese instellingen verwacht waren, kreeg er maar één concreet vorm, namelijk de voorverhuur van het Treurenberg-gebouw in de Vijfhoek (9.700 m<sup>2</sup>) aan de Single Resolution Board. Het relatieve aandeel van Europa in de totale opname bedroeg dus maar 4%, tegen gemiddeld 12% in de vorige vijf jaren. Daarnaast waren de lokale besturen heel wat minder actief dan in 2014, een recordjaar voor deze categorie van gebruikers. De belangrijkste transactie was de verhuur aan het OCMW van Schaarbeek van 10.000 m<sup>2</sup> in het Silver-gebouw aan de Reyerslaan, in de gedecentraliseerde zone. De Belgische openbare sector droeg zo voor 16% bij tot het totaal, vergeleken met 38% in 2014 en een gemiddelde van 19% in de voorgaande vijf jaren. De corporates domineerden dus de markt fors, met een aandeel van 77% in de totale opname, tegen 53% in 2014 en gemiddeld 65% in de vorige vijf jaar.





## DE HUURMARKT IN BRUSSEL

	2014	2015	Tendens 2016
Voorraad (miljoen m <sup>2</sup> )	13,2	13,1	↗
Totale opname (m <sup>2</sup> )	419.000	299.000	↗
Leegstandspercentage	10,3%	9,7%	↘
CBD	6,1%	5,4%	↘
Buiten CBD	17,8%	17,2%	↘
Opleveringen (m <sup>2</sup> )	88.000	112.000	↗
Prime huurprijs (€/m <sup>2</sup> /jaar)	275	275	→
Hoger kwartiel huurprijs (€/m <sup>2</sup> /jaar)	208	205	↗
Gewogen gemiddelde huurprijs (€/m <sup>2</sup> /jaar)	165	154	↗

GATEWAY  
Zaventem –  
Jaspers-Eyers Architects  
& A2RC

**Beschikbaarheid en aanbod**

In 2015 zakte de leegstand voor het eerst sinds 2008 onder de lat van 10%. Dat bleef zo het hele jaar, ondanks enkele speculatieve opleveringen en tweedehandsgebouwen die weer op de markt kwamen na het vertrek van hun gebruiker. Eind 2015 lag de leegstand op 9,7%, voor een totale oppervlakte van 1.269.686 m<sup>2</sup>.

Momenteel is 427.000 m<sup>2</sup> in ontwikkeling (nog niet gestarte projecten inbegrepen). Voor 31% gaat het om renovatie. Slechts 22% is speculatief, wat nog maar eens aantoonde dat de risico-afkerigheid zeer groot blijft in Brussel. Voor 2016 verwachten we speculatieve opleveringen voor zowat 57.000 m<sup>2</sup>.

**Vooruitzichten**

Een aantal omvangrijke transacties die in 2015 werden onderhandeld, zullen pas begin 2016 afgerond worden. Het gaat onder meer om minstens drie omvangrijke transacties met Europese instellingen voor ten minste 35.000 m<sup>2</sup> (Commissie en Parlement) en een transactie van 30.000 m<sup>2</sup> met de Regie der Gebouwen (gebouw Pacheco in de Vijfhoek). Begin januari tekende DKV ook voor 10.000 m<sup>2</sup> in het gebouw Central Plaza in de Vijfhoek en er lopen momenteel nog enkele middelgrote transacties met corporates. We denken dus dat 2016 heel wat beter zal zijn dan vorig jaar en dat de grote transacties die toen ontbraken de markt weer zullen doen opleven. Deze transacties zullen de leegstand zeker nog verkleinen. Wij schatten dat de beschikbaarheid in het CBD onder de 5% zal gaan in het eerste halfjaar, terwijl dit percentage in Groot-Brussel maar slechts 9% zou moeten bedragen, het laagste niveau sinds 2002. Momenteel stelt het geringe aantal speculatieve opleveringen op de beste locaties een probleem. Er kan soms niet voldaan worden aan de huidige corporate vraag omdat er geen gepast aanbod is.

427.000 M<sup>2</sup>  
in ontwikkeling

+/- 57.000 M<sup>2</sup>  
verwachte speculatieve opleveringen voor 2016

## Vlaanderen

De totale voorraad, met uitzondering van enkele Vlaams-Brabantse gemeenten die deel uitmaken van de Brusselse rand, wordt op ongeveer 5 miljoen m<sup>2</sup> geraamd, waarvan 40% in Antwerpen en 26% in Gent.

In 2015 lag de totale opname in Vlaanderen op 216.352 m<sup>2</sup>, een stijging met 9% vergeleken met 2014. In Antwerpen slonk het volume met 4,7% tot 85.212 m<sup>2</sup>, terwijl Gent een stijging met 43% naar 49.722 m<sup>2</sup> noteerde. De belangrijkste transacties in Antwerpen betroffen de voorverhuring aan Crelan van 4.600 m<sup>2</sup> in het Post X-project, de verhuring van 2.537 m<sup>2</sup> aan de Vlaamse Gemeenschap op het Kievitplein en ook de voorverhuring aan Kuhne & Nagel van

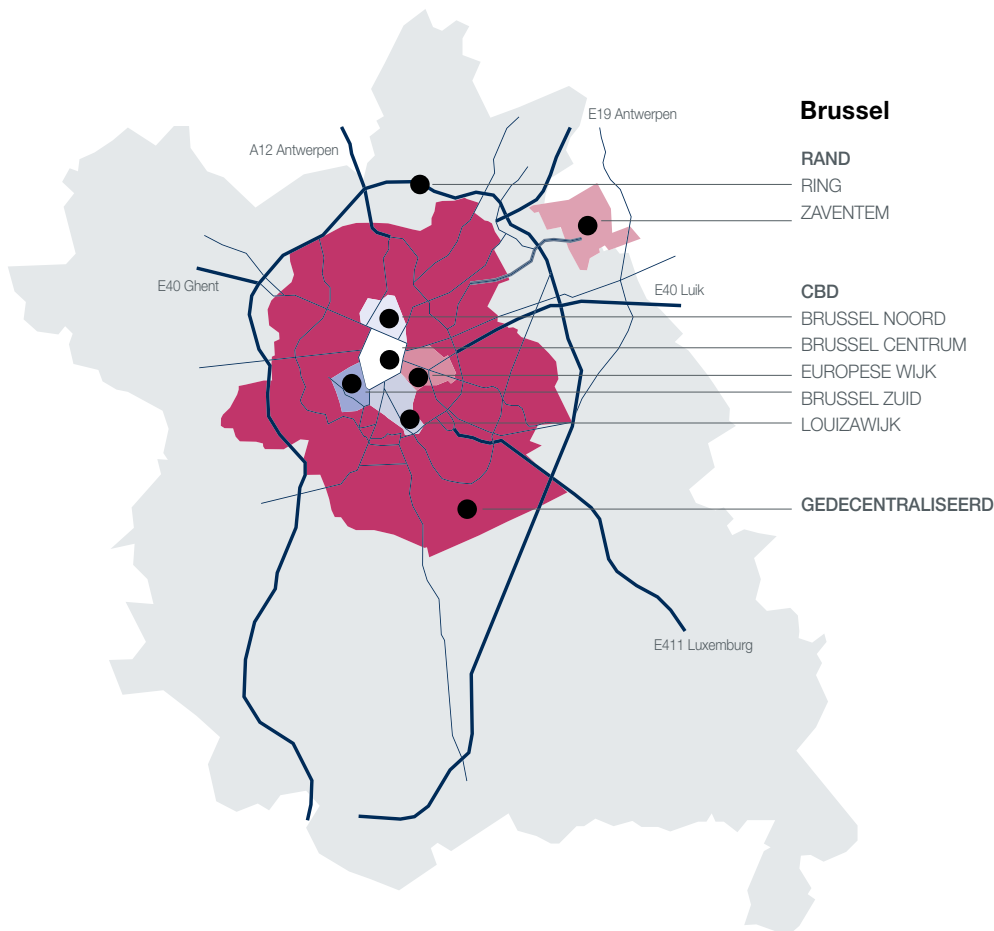
2.264 m<sup>2</sup>, ook in het Post X-project. In Gent kocht Optima Bank het gebouw Keizer Karel in het stadscentrum (8.780 m<sup>2</sup>), terwijl 2.979 m<sup>2</sup> voorverhuurd werd aan Electrabel / Engie in het project MG City Station naast het Sint-Pietersstation.

Volgens ons beschikt Antwerpen over een groot potentieel aan mogelijke residentiële reconversies en zal de trend van de herontwikkeling van structureel leegstaande gebouwen tot appartementen in de volgende jaren aanhouden, vooral in het centrum.

## Wallonië

Voor ons behoort een deel van de Waals-Brabantse vastgoedmarkt tot de Brusselse rand. Bijgevolg zijn Luik, Charleroi en Namen de drie grootste markten voor kantooroppervlaktes in Wallonië, met een gecombineerde voorraad van ongeveer 1,5 miljoen m<sup>2</sup>.

De totale opname in 2015 nam op jaarbasis met 21% toe tot 20.755 m<sup>2</sup>. Dat is vooral het gevolg van de voorverhuring van een nieuw gebouw van 8.000 m<sup>2</sup> in Namen aan CBC Banque. Buiten deze toptransactie was het vrij rustig op de markt, met enkele transacties rond de 1.000 m<sup>2</sup> in Namen en in het bedrijvenpark Nivaxis in Nijvel.



# 216.352 M<sup>2</sup>

totale opname in Vlaanderen

— + —

# +21%

totale opname in Wallonië



GATEWAY  
Zaventem –  
Jaspers-Eyers Architects  
& A2RC

#### INVESTERINGSMARKT (€ MILJOEN)

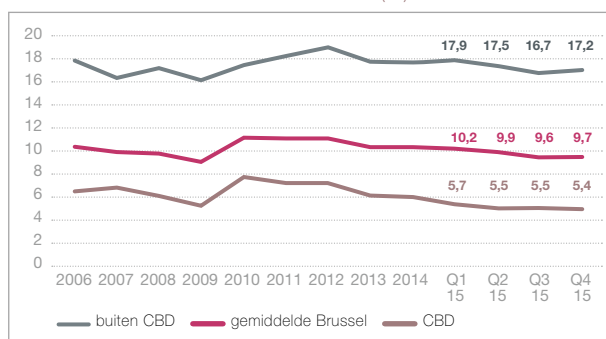
	2014	2015	Gemiddeld op 10 jaar	Tendens 2016
Kantoren	2.226	1.358	1.456	↗
Industrie	239	340	239	↘
Retail	584	2.086	691	↘
Rusthuizen	183	371	174	→
Andere	166	274	101	→
<b>Totaal</b>	<b>3.398</b>	<b>4.429</b>	<b>2.833</b>	→

### Investeringsmarkt

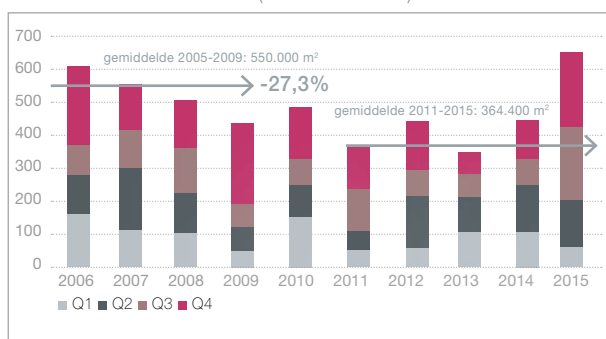
#### Kerncijfers

Over heel 2015 werd een investeringsvolume van € 4,4 miljard geregistreerd, of 30% meer dan in 2014. Dit is het op één na beste jaar ooit in België, na 2007. Het was vooral voor de retail een uitzonderlijk jaar, dankzij de verkoop van het Wijnegem Shopping Center (50%) en het Waasland Shopping Center voor € 825 miljoen. Deze twee winkelcentra maakten deel uit van de Celsius-portefeuille van CBRE Global Investors, die aan het Chinese staatsfonds CIC verkocht werd, in partnerschap met de Franse fund manager AEW. Daarnaast werden tijdens het jaar nog drie andere winkelcentra verkocht: de Basilix in Brussel (€ 64 miljoen, gekocht door: Primonial), de Galeries Saint-Lambert in Luik (€ 135 miljoen, gekocht door AG Real Estate) en de Espace Sain Michel in Luik (€ 55 miljoen, gekocht door Benson Elliot). Met 47% overtreft het aandeel van de retail in het totale volume de kantoren (31%). De grootste transactie in kantooroppervlakte was de verkoop van Gateway (Brusselse rand) aan Befimmo voor een bedrag van € 140 miljoen. Dit gebouw, dat Codic en IMMOBEL in partnerschap ontwikkelen, zal ingenomen worden door Deloitte. Nog andere transacties van

#### EVOLUTIE VAN DE BESCHIKBAARHEID (%)



#### OPNAME PER KWARTAAL (DUIZENDEN M<sup>2</sup>)





€ 4,4 miljard  
 investeringsvolume in 2015

van 5,35% tot  
 6,50%  
 rendementen voor hoogwaardige  
 kantoren in het CBD

meer dan € 100 miljoen werden uitgevoerd: de Bastiontoren in de Europese wijk werd verkocht aan Schroders voor € 110 miljoen en Leasinvest verwierf het Koninklijk Depot in de Noordwijk voor € 108 miljoen. 2015 was ook een goed jaar voor de industriële investeringen, waarvan het volume met 44% aandikte tot € 340 miljoen.

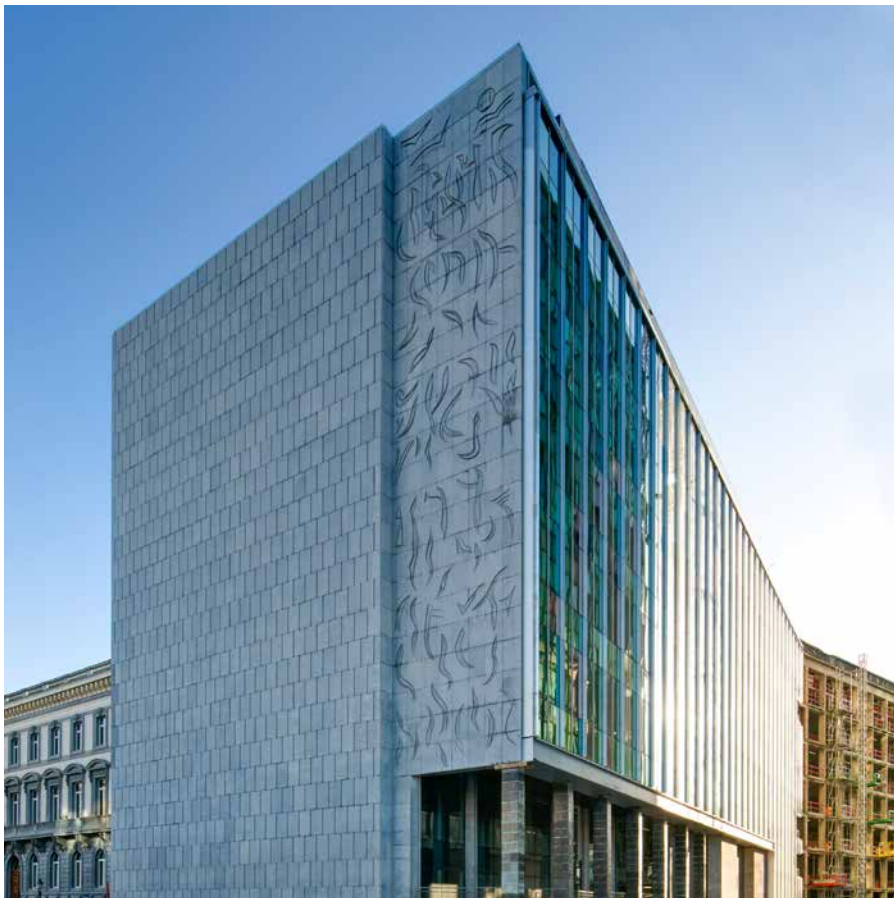
De toenemende zin voor risico bij investeerders, die zich midden 2014 al aankondigde, hield aan in 2015. Op een totaal volume van € 4,4 miljard, betrof 62% “core” transacties, tegen 68% in 2014. De transacties van het “opportunistische” type vertegenwoordigden 17%, deze van het type “value added” 12% en de “core+” transacties 9%.

De investeerders in België worden nog altijd meer en meer internationaal. In 2015 hadden de Belgen nog maar een aandeel van 48% in het totale volume, tegen gemiddeld 67%

over de periode 2010-2014. De Chinezen droegen voor 19% bij, maar wel met slechts één transactie: de winkelcentra Wijnegem en Waasland. De Britse en Amerikaanse investeerders volgen met respectievelijk 11% en 10%.

#### Rendement

In Brussel staan de rendementen voor hoogwaardige kantoren met standaard huurcontracten onder druk in het CBD en schommelen nu tussen 5,35% en 6,50%, wat 40 basispunten minder is dan in 2014. Omdat de liquiditeit van het vastgoed buiten het CBD toenam, breidde de druk op de rendementen zich uit tot de gedecentraliseerde zone en in mindere mate de rand. In de gedecentraliseerde zone krompen de rendementen zo met 75 basispunten tot 6,75% en we registreerden zelfs een transactie tegen 6,15%, dicht bij het niveau van enkele wij-



BRUSSELS TOWER  
 (MOBIUS)  
 Brussel –  
 Assar Architects

BELAIR (RAC 2)  
 Brussel –  
 Jaspers-Eyers Architects



BLACK PEARL  
Brussel –  
Art & Build

7,75%

"prime" yield voor de kantoren  
in de buitenrand

ken in het CBD. In de rand liepen de "prime yields" met 25 basispunten terug tot 7,75%. De tweedehandsproducten gaan echter eerder van de hand tegen 10% of zelfs nog iets hoger.

In Antwerpen en Gent worden de beste gebouwen verhandeld tegen 6,25% tot 7,5%, net als in 2014, omdat er geen transacties van formaat zijn. In België staan de rendementen voor de kantoorgebouwen met langlopende huurcontracten ook onder druk en gingen in een jaar tijd van 5% naar 4,25%. We verwachten rendementen rond de 4%, of zelfs lager, in de loop van het eerste halfjaar van 2016, omdat er bij de institutionele investeerders of internationale fondsbeheerders nog altijd veel vraag naar is.

De rendementen voor hoogwaardig logistiek vastgoed gingen met 50 basispunten naar beneden, om in 2015 op 6,5% te belanden, maar de liquiditeit wordt beperkter.

Ook de rendementen van de winkelcentra namen fiks af, van 4,25% tegen 5% voordien. Dit is het niveau dat de Wijnegem en Waasland shopping centers haalden. Voor de "high streets" bleven de rendementen onveranderd op 3,75%. Het is echter mogelijk om tot 3% te gaan, voor een "super prime", dit wil zeggen uitzonderlijke locaties op de beste assen met een zeer vermaarde huurder. Tot slot is het segment "retail warehousing" geen uitzondering op de algemene krimp in de rendementen en haalt nu 5,75%, tegen 6% een jaar geleden.

De markt van de rusthuizen en zijn liquiditeit zijn vrij recent. De rendementen worden op 5% tot 6,5% geraamd. Dit geldt ook voor de studentenkamers, een recent marktsegment dat professioneler wordt met de opzet van gespecialiseerde fondsen.

#### Vooruitzichten

Terwijl de investeringsvolumes in andere landen wat inzakken, zou de activiteit in België in 2016 aangehouden moeten blijven, met onder meer andere transacties van formaat. Er zullen in de eerste helft van 2016 inder-

daad enkele kantoorgebouwen verkocht worden, namelijk de Ellipse building, de Astro Tower en de Meander in de Noordwijk. In de retailcategorie zou ook het winkelcentrum Médiacité in Liège, na heel wat verwikkelingen, eindelijk verkocht kunnen geraken, net als de Gulden Vliesgalerij in Brussel, die onder meer de eerste Apple Store van België huisvest.

Deze megatransacties zullen hoofzakelijk met internationale investeerders worden uitgevoerd. Toch menen wij dat de Chinese en meer nog de investeerders uit het Midden-Oosten hun activiteit op een lager pitje zullen zetten om zich vooral toe te leggen op hun eigen regio's, waar de economie momenteel vertraagt of waar geopolitieke spanningen heersen. De Amerikanen en Britten zullen echter zeer actief blijven en verder concurreren met de lokale investeerders.

# Residentieel

De Belgische residentiële markt blijft mooi stabiel. In de drie regio's van het land neemt de activiteit toe en gaan de prijzen licht de hoogte in.

De Belgische bevolking blijft groeien, omdat de levensverwachting toeneemt, er meer kinderen geboren worden en het migratiesaldo hoog ligt.

Tegen 2030 zou ons land 11.950.000 inwoners tellen, tegen momenteel 11.200.000. Dat komt neer op een stijging van meer dan 6,5%. België behoort tot de meest dynamische Europese landen wat de bevolkingsgroei betreft.

De groei is het grootst in Brussel, vergeleken met de twee andere regio's van het land:

- ▶ de Brusselse bevolking zou in de komende jaren inderdaad met meer dan 10% moeten toenemen, tot 1.300.000 inwoners in 2030;
- ▶ voor Vlaanderen wordt een groei van 5% verwacht (+ 400.000 inwoners ongeveer);
- ▶ Wallonië ligt tussen deze twee uitersten, met een vooropgestelde groei van zowat 7% tegen 2030, of + 270.000 inwoners vergeleken met vandaag.

Het is belangrijk om te noteren dat deze demografische druk gepaard gaat met een snellere toename van het aantal nieuwe gezinnen in België. Dat is het gevolg van de vergrijzing van de bevolking (het percentage afhankelijke ouderen zou in de komende jaren fors moeten verhogen) en van het ontstaan van nieuwe samenlevingsvormen.

Het Planbureau schat dat het aantal gezinnen zal stijgen van 4,8 miljoen in 2013 naar zowat 5,3 miljoen in 2030 (+ 11%). Dit betekent een jaarlijkse groei van meer dan 33.000 gezinnen op het nationale grondgebied.

De gemiddelde gezinsgrootte zou verder moeten verkleinen, van 2,26 individuen per gezin in 2013 naar 2,17 in 2030. Deze evolutie is te verklaren door een stijging van het aantal alleenstaanden en eenoudergezinnen. Het aantal gezinnen neemt het minst toe in Brussel, met 9% tegen 2030, vergeleken met 10% in Vlaanderen en 13% in Wallonië.

De druk is het grootst in Brussel, waar jaarlijks meer dan 3.500 tot 5.000 nieuwe woningen ter beschikking zouden moeten gesteld worden om de bevolkingsgroei te kunnen opvangen, terwijl de grondreserves beperkt zijn.

Ook in Vlaanderen is de situatie gespannen. Het kondigde trouwens al enkele keren aan dat het maatregelen zou moeten nemen op het vlak van woondichtheid en een rem zou moeten zetten op de klassieke vrijstaande bouw. De situatie is minder gevoelig in Wallonië, dat nog over heel wat bouwgrond

beschikt. Toch zet ook hier de overheid aan tot waakzaamheid, gezien de toenemende demografische druk.

Alle macro-economische indicatoren evolueerden heel 2015 door positief. De groei van het BBP wordt bevestigd, terwijl de werkloosheid lichtjes afneemt. De economische vooruitzichten voor 2016-2019 ogen positief.

Gezien deze resultaten verbeterde het consumentenvertrouwen fors in 2015, om zijn hoogste niveau te halen sinds begin 2011. De consumenten hebben meer vertrouwen in hun financiële mogelijkheden en hun spaarvooruitzichten.

De rentevoeten bleven historisch laag heel 2015 door, wat het aantrekkelijker maakt om schulden aan te gaan. Ook de banken soepelden lichtjes de kredietvoorwaarden, zelfs al wordt nog altijd een grote eigen inspanning van kandidaat-kopers gevraagd. Deze lage

EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE WONINGPRIJZEN (€)

	2013	2014	2015	Δ 2014-2015
<b>Woning</b>				
Vlaanderen	252.864	250.000	259.349	+ 3,74%
Wallonië	175.796	176.000	176.478	+ 0,27%
Brussel	448.923	440.000	437.547	- 0,56%
België	234.686	233.000	235.502	+ 1,07%
<b>Appartementen</b>				
Vlaanderen	206.036	204.402	209.615	+ 2,55%
Wallonië	157.002	155.000	155.373	+ 0,24%
Brussel	214.113	228.000	225.504	- 1,09%
België	201.295	204.101	205.125	+ 0,50%



**+6,7%**  
 voor de woonhuisprijzen  
 geregistreerd in het Brussels  
 Gewest

**-1%**  
 voor de gemiddelde  
 appartementenprijzen in  
 Brussel

rentevoeten leidden tot een sterke activiteit het hele jaar door, met een stijging van 15% ten opzichte van 2014, zowel voor nieuwe aankopen als voor herfinancieringen van bestaande kredieten.

De verbetering van de economische context en vooral de lage rentevoeten gaven heel 2015 een boost aan de activiteit. Op Belgische schaal nam ze inderdaad met 6,5% toe ten opzichte van 2014.

In tegenstelling tot in 2014 registreerden de drie regio's een hogere activiteit.

Alle vastgoedindexen bevestigen deze sterke activiteit die in België werd opgetekend. De notarisbarometer, de index van de vastgoedprijzen van Eurostat, de TREVI-index liggen op hun hoogste niveau sinds maanden of zelfs jaren.

In 2015 bleven de prijzen op Belgisch niveau vrij stabiel, zowel voor eengezinswoningen als voor appartementen. De gemiddelde prijs van een eengezinswoning ligt 1% hoger dan in 2014, appartementen kosten 0,5% meer dan vorig jaar.

Zo lag de gemiddelde prijs voor een gewoon woonhuis op € 235.000 en voor een appartement op € 205.100.

De genoteerde trends verschillen per regio of per type goed in kwestie.

Voor woonhuizen registreert het Brussels Gewest de hoogste prijsstijging, namelijk met 6,7% vergeleken met 2014. Vlaanderen volgt met een prijsstijging van zowat 3,3%, terwijl de gemiddelde prijzen in Wallonië met amper 0,2% stegen.

De trend is anders voor de markt van de appartementen. De prijzen stegen het sterkst in Vlaanderen, namelijk met zowat 2,5% vergeleken met 2014. De prijzen blijven stabiel in Wallonië, met + 0,2% ten opzichte van vorig jaar. In Brussel daalde de prijs voor de appar-

tementen, in tegenstelling tot voor de woonhuizen, met 1% in de loop van het jaar.

De trage maar aanhoudende groei van de residentiële prijzen in België, geëvalueerd sinds 2010, worden bevestigd.

### Markt van de appartementen in het Brussels Gewest

Hoewel de demografische druk in Brussel minder groot is dan in de periode 2010 – 2014 (toen er per jaar meer dan 6.000 nieuwe gezinnen geregistreerd werden), toch blijft hij sterk. De demografische vooruitzichten wijzen op een toenemende groei van het aantal gezinnen en bijgevolg van het aantal nodige bijkomende woonegelegenheden om deze bevolking te kunnen huisvesten. Zo zullen er zowat 3.000 woonegelegenheden per jaar nodig zijn tijdens de periode 2016 – 2018 en deze vraag zou tegen 2030 zelfs meer dan 4.000 eenheden moeten bedragen.

Die vraag staat in contrast met het jaarlijks nieuw aanbod op het Brussels grondgebied. In de periode 2003 – 2010 werd voor zowat 4.000 nieuwe woningen een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, maar sinds 2011 ligt het aantal nieuwe vergunde wooneenheden eerder rond de 3.200 – 3.500 per jaar. De procedures voor de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning, die vaak lang aanslepen en complex zijn, kunnen deze daling verklaren maar de schaarste aan grond en het opnamevermogen van

dergelijke projecten – die veel duurder zijn dan secundair vastgoed – hebben ook een impact.

De markt van de nieuwbouwwoningen blijft veel interesse wekken, zowel bij de ontwikkelaars als bij de kopers en zowel op Belgische schaal als in Brussel. Zo worden er nationaal jaarlijks stedenbouwkundige vergunningen uitgereikt voor zowat 45.000 nieuwe woningen. Ongeveer 40% van de vraag betreft een eengezinswoning, de resterende 60% dus gebouwen met minstens twee wooneenheden.

Voorals in Brussel, waar de gebouwen oud zijn en de energieprestatienormen hogere eisen stellen, neemt de belangstelling voor zogenaamde “secundaire” woningen af, omdat ze vaak veel energie vreten en duur zijn om te renoveren.

Het blijkt echter dat de prijsverschillen tussen secundair en nieuw vastgoed vaak een rem is voor een bevolking die hoofdzakelijk bestaat uit gezinnen met een standaard inkomen.

Zo ligt de gemiddelde prijs voor nieuwbouwwoningen, ten opzichte van een gemiddelde prijs van € 2.200 tot € 2.300/m<sup>2</sup> in Brussel (nieuwbouw en secundaire bouw samen), hoger:

- ▶ de gemiddelde prijs voor nieuwbouw op een standaard ligging en met een standaard afwerking draait rond € 2.500 en € 3.000/m<sup>2</sup>;
- ▶ in de meer gevraagde wijken en/of voor projecten van kwaliteit, ligt de gemiddelde prijs hoger, tussen € 3.000 en € 3.500/m<sup>2</sup>;
- ▶ voor de beste locaties en de meest kwalitatieve projecten, gaat de prijs over de € 4.000/m<sup>2</sup>. Deze projecten zijn echter schaarser en de commercialiseringstermijnen lopen langer.

BELLA VITA  
Waterloo –  
Baudouin Courtens,  
Jaspers-Eyers Architects  
& FCM Architects

De reconversie van kantoren tot woongebouwen, die in het verleden naar voren werd geschoven als een oplossing voor de demografische groei en ook als redmiddel voor de kantorenmarkt (toen stond meer dan 13% leeg), gaat verder.

Dit blijkt echter zijn piek te hebben gehaald 18 tot 24 maanden geleden. Momenteel krijgt jaarlijks ongeveer 80.000 m<sup>2</sup> verouderde kantooruimte een nieuwe bestemming, vooral als woonruimte.

Dergelijke projecten lijken zich eerder te richten tot meer gegoede klanten die meer dan € 3.500/m<sup>2</sup> kunnen betalen, want reconversie kost veel en dat moet natuurlijk doorgekend worden in de verkoopprijzen van de projecten.

### Vooruitzichten

De Belgische residentiële markt kan sinds vele jaren een mooie stabiliteit voorleggen. De prijzen gaan sinds 2010 voortdurend ietwat naar boven en de activiteit is bijzonder dynamisch sinds 18 maanden. Het jaar 2015 kon partij trekken van de historisch lage rentevoeten en van een mooie economische opklaring.

Er moet echter rekening worden gehouden met een aantal zowel positieve als negatieve elementen voor de evolutie van de residentiële markt in 2016:

- ▶ de demografische groei zal verder gaan in België, op een aanhoudend ritme;
- ▶ de vluchtelingencrisis werpt tal van vragen op inzake hun opvang en hun toekomstige huisvesting;
- ▶ de rentevoeten zullen waarschijnlijk stijgen in de komende maanden, wat de residentiële activiteit kan afzwakken;



- ▶ de recente schokken op de Aziatische beurzen, de evolutie van de economische groei in China en de evolutie van de olieprijs kunnen ook de Europese markten beïnvloeden.

We mogen echter niet vergeten dat België altijd goed stand heeft gehouden in woeelige economische tijden. Het duidelijk kader waarover het beschikt, het feit dat er geen verkiezingen zijn tot in 2019 en de sterke demografische groei zijn evenveel elementen die een zekere stabiliteit kunnen brengen op de residentiële markt.



PARC SAINTE-ANNE  
Brussel –  
Assar Architects

# Verkavelingen

Volgens de voorlopige statistieken verminderde het aantal stedenbouwkundige vergunningen aanzienlijk vergeleken met 2014. Het Vlaams Gewest, waar de daling het meest uitgesproken is, neemt 72% van de vergunde woningen voor zijn rekening, terwijl we er 24% rekenen in Wallonië en 4% in het Brussels Gewest.

In tegenstelling tot de vorige jaren waren de statistieken over de vastgoedtransacties van het boekjaar 2015, die de FOD Economie op basis van het Kadaster van de FOD Financiën publiceert, niet beschikbaar toen deze tekst werd opgemaakt. Het is dus moeilijk om enige uitspraak te doen over het aantal bouwgrondtransacties en over de evolutie van de prijzen.

Wat de verkoop van bouwgrond in 2014 betreft, was het vierde trimester 2014, zoals in het vorig jaarverslag was vooropgesteld, actiever. Er werden toen immers niet minder dan 4.824 bouwgrondtransacties afgerond, of 30,5 % van het totaal aantal over het hele jaar van 15.822 transacties. Het totaal aantal transacties slonk echter eens te meer, dit keer met 3% ten opzichte van 2013. Wel ligt de globale omzet over 2014 bijna 2% hoger en ging de gemiddelde prijs met 5% naar boven vergeleken met 2013.

Vlaanderen is veruit de meest actieve regio, met 10.244 transacties, of 64,7% voor een verkoopcijfer van meer dan € 1,65 miljard. Dit komt neer op 77 % van het jaarcijfer.

Wallonië tekent 5.461 transacties op voor een verkoopcijfer van € 0,46 miljard, of 21,3% van het jaarvolume.

Met 117 transacties vertegenwoordigt het Brussels Gewest slechts 1,7% van het jaarcijfer, maar het overtreft ruim de twee andere wat de gemiddelde prijs betreft. Met € 619/m<sup>2</sup>

gaat het 3,5 keer boven de gemiddelde prijs in Vlaanderen en 12 keer boven de gemiddelde prijs in Wallonië.

Over heel 2014 vertegenwoordigden de verkochte oppervlaktes in 2014 in Wallonië 49% van de totale uitwisselingen, of 903ha voor 21,3% van de waarde. Voor Vlaanderen komen ze op een totale oppervlakte van 50,5%, of 926ha voor 77% van de globale waarde.

2015 zal waarschijnlijk dezelfde trend vertonen als 2014, namelijk een lichte krimp in het aantal bouwgrondtransacties terwijl de prijzen ietwat zullen stijgen of misschien stagneren.

De statistieken 2015 inzake de verleende stedenbouwkundige vergunningen zijn bekend voor de eerste drie trimesters van 2015. Er werden heel wat minder vergunningen afgeleverd dan in 2014. Ze namen met 18% af, om op een totaal van 16.907 te komen (tegen 20.634 over de eerste drie trimesters 2014 en 25.481 voor heel 2014). Het betreft 35.171 wooneenheden, of 21% minder dan de 44.720 vergunde eenheden voor dezelfde periode in 2014. De knik is meer uitgesproken in Vlaanderen, dat een daling met 22% van het aantal vergunningen en met 23% van het aantal wooneenheden noteerde. In Wallonië verminderde het aantal toegekende vergunningen slechts met 6% en het aantal woningen met 11%.

## 15.822

afgeronde bouwgrondtransacties  
in 2014

## 64,7%

van de transacties  
in Vlaanderen



GINGELOM –  
Limburg



MONTZEN  
(PLOMBIÈRES) – Luik



WATERLOO CARAUTE –  
Waals-Brabant



VERGER DE  
FAYENBOIS – Luik

De hoeveelheid afgeleverde vergunningen is het grootst in het Vlaanderen, met 72% van de vergunde woningen, terwijl het percentage voor Wallonië 24% en voor het Brussels Gewest 4% bedraagt.

Als we het type woning bekijken, werden in het Brussels Gewest 71 vergunningen uitgereikt voor eengezinswoningen en 83 voor 1.265 appartementen (of een gemiddelde van 15 appartementen per vergunning).

In Vlaanderen werden 10.560 vergunningen afgeleverd voor eengezinswoningen en 1.432 voor 14.790 appartementen (of een gemiddelde van 10 eenheden per vergunning). In

Wallonië werden 4.147 vergunningen afgeleverd voor eengezinswoningen en 614 voor 4.311 appartementen (of een gemiddelde van 7 eenheden per vergunning).

Voor heel 2014 werden 25.481 vergunningen toegekend, voor een totaal van 54.791 woningen, namelijk 32.581 appartementen en 22.210 eengezinswoningen.

De invoeging van de CoDT (Code de développement territorial – Waals Wetboek van Ruimtelijke Ordening), die al uitgesteld werd van januari tot oktober 2015, werd opnieuw verschoven naar een nog niet nader bepaalde datum.

# ACTIVITEITENVERSLAG

De Belgische markt, die historisch centraal staat in de activiteit van IMMOBEL, blijft veelbelovend wat de residentiële sector betreft.

In kantoren wordt de vertraging bevestigd. In 2015 had de vennootschap 22 ontwikkelingsprojecten, voor een totaal van +/- 450.000 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>.

## Kantoren

### BRUSSELS TOWER (MÖBIUS)

**60.000 M<sup>2</sup> BRUSSEL**



#### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Herontwerp van het project met Assar Architects (2 onafhankelijke kantoorgebouwen).

#### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Het project ligt in de Noordwijk, die aan het Noordstation paalt.
- > De vorm van de gebouwen.

<b>ADRES</b>	Koning Albert II-laan, 1000 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Assar Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Gascondensatieketels / Zonnepanelen / Groen dak / BREEAM "Excellent" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Lage-energieverlichting / Afwerking van hoge kwaliteit / Aan- en afwezigheidsdetectoren
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	N.v.t.
<b>PROGRAMMA</b>	2 kantoorgebouwen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	310 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2005
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	<b>Stedenbouwkundige vergunning:</b> Nieuwe stedenbouwkundige vergunning aangevraagd <b>Milieuvergunning:</b> Nieuwe stedenbouwkundige vergunning aangevraagd
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	N.v.t. / N.v.t.
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

1. Totale oppervlakte met inbegrip van partnerships.

## GATEWAY

**34.600 M<sup>2</sup> VLAAMS-BRABANT**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Verkocht aan Befimmo.
- > Het gebouw is volledig verhuurd aan Deloitte voor 18 jaar vast.
- > De bouwwerken lopen.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Gateway ligt op de site van de Brusselse luchthaven, naast de vertrekhallen.

<b>ADRES</b>	Brussels National Airport - Gebouw 1j, 1930 Zaventem
<b>ARCHITECTEN</b>	Jaspers-Eyers Architects & A2RC
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / BREEAM "Excellent" in ontwerpfase / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Aan- en afwezigheidsdetectoren
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Gateway NV - Joint venture Codic - IMMOBEL
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	398 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	THV CIT Blaton - Van Laere
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2012
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2014 / Q3 2016
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	Verkocht aan Befimmo

## BLACK PEARL

**11.000 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > De verhuurprocedure met de EU werd midden 2015 onderbroken, omdat een concurrent beroep aantekende.
- > De procedure werd opnieuw gestart in het najaar.
- > Het gebouw werd door de EU geselecteerd voor de eindfasen (technisch en juridisch).

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kende de Prijs "Voorbeeldgebouw 2012" toe.
- > Het is ook beoordeeld als "Passiefgebouw" door het PHP en zal een BREEAM "Excellent" certificatie krijgen.

<b>ADRES</b>	Montoyerstraat 15, 1000 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Art & Build
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Passiefgebouw / Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Geothermische putten en pompen / Dubbelstroomventilatie / Gasverwarming / Groen dak / BREEAM "Excellent" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Lage-energieverlichting / Driedubbele beglazing / Aan- en afwezigheidsdetectoren / Laadpalen voor elektrische wagens
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	The Green Corner NV
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	55 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Herpain Entreprise NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2010
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2012 / Q4 2014
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL



## BELAIR (RAC 2)

**9.500 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Voorlopige oplevering in juni.
- > Het verhuur- en verkoopproces loopt.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Het C de Ligne kantoorcomplex is het esthetische resultaat van de volledige herontwikkeling van een gebouw dat in 1958 opgetrokken werd.

<b>ADRES</b>	De Lignestraat 40, 1000 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Jaspers-Eyers Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleströmventilatie / Gasverwarming / Warmtekrachtkoppeling op gas / Zonnepanelen / Groen dak / BREEAM "Very Good" / Opvang van regenwater / Lage-energieverlichting/ Aanden afwezigheidsdetectoren
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	RAC 2 NV
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw, 3.750 m <sup>2</sup> ondergrondse archiefruimte
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	35 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	THV RACAIR (Cordeel - De Waele - Kumpen - Willemen)
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2003
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2012 / Q2 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	40% IMMOBEL

# Residentieel

## UNIVERSALIS PARK

**110.000 M<sup>2</sup> BRUSSEL**

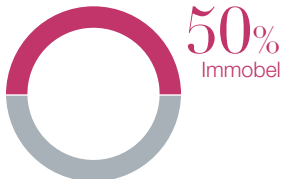
### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Aflevering van de vergunning voor de bouw van een eerste fase van 140 eenheden op LOT 3.
- > Tegen de vergunning werd een annulatieprocedure ingesteld.
- > Indiening van een vergunningsaanvraag voor de opdeling van LOT 2 in december.
- > Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het centraal park van LOT 3.
- > Het ontwerp-BBP van de gemeente Elsene zou moeten goedgekeurd worden in de eerste helft van 2016.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Nieuwe grote stedelijke ontwikkeling rond de universitaire faciliteiten van de ULB en de VUB, die de ontwikkeling van 110.000 m<sup>2</sup> mogelijk zal maken, op twee terreinen voor een totaal van 8ha50a.



<b>ADRES</b>	Triomflaan, 1050 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Art & Build
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Groen dak / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Universalis Park NV
<b>EENHEDEN</b>	+/- 1.260
<b>PROGRAMMA</b>	Vooral residentieel (+/- 600 appartementen), studentenhuysvesting (+/- 650 eenheden), 2 zorgcentra, retail (+/- 8 units) en eventueel kantoren
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	N.v.t.
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2007
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja (Fase 1) Milieuvergunning: Ja (Fase 1)
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	Q2 2016 / Q1 2023
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	

# 110.000 M<sup>2</sup>

# +/- 1.260

eenheden

## BELAIR (RAC 4)

55.600 M<sup>2</sup> BRUSSEL**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

Vergunningsaanvraag is in voorbereiding.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

RAC 4 is het resterende deel van het vroeger Rijksadministratief Centrum en zal herontwikkeld worden tot residentiële ruimte, faciliteiten en retail.

<b>ADRES</b>	De Lignestraat 40, 1000 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Jaspers-Eyers Architects & Archi 2000
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	N.v.t.
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	RAC 4 NV
<b>EENHEDEN</b>	+/- 460
<b>PROGRAMMA</b>	5.000 m <sup>2</sup> retail, 6.100 m <sup>2</sup> openbare uitrusting, 15.000 m <sup>2</sup> geconventioneerde woningen, 29.500 m <sup>2</sup> klassiek residentieel
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	N.v.t.
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	THV RACAIR (Cordeel - De Waele - Kumpen - Willemen)
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2003
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee Milieuv vergunning: Nee
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q3 2017 / Q2 2021
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	40% IMMOBEL

## DOMAINE DES VALLÉES

37.000 M<sup>2</sup> GREZ-DOICEAU**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > De verkavelingsvergunning werd afgeleverd in Q2.
- > De aannemer voor de infrastructuurwerken werd aangeduid.
- > De werken hebben in oktober gestart.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- > Dit grootscheeps project in partnership met een ontwikkelaar en de Grondregie van Waals-Brabant, op een kavel van 10ha, omvat 45 appartementen, 158 eengezinswoningen en 7 handelseenheden.
- > In dit project zijn 88 huizen voorbehouden voor inwoners die banden hebben met Waals-Brabant.
- > De voorwaarden voor de huisvesting van deze 88 huizen zijn onder meer gebaseerd op het inkomen van de kopers.

<b>ADRES</b>	Rue Joseph Decooman, 1390 Grez-Doiceau
<b>ARCHITECTEN</b>	L'Atelier Architects SCIV NV (Assar Architects)
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Gasverwarming / Opvang van regenwater
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	THV IMMOBEL - Thomas & Piron
<b>EENHEDEN</b>	210
<b>PROGRAMMA</b>	203 residentiële eenheden (158 huizen en 45 appartementen) en 7 retail-eenheden, waaronder 37 eenheden door de Grondregie van Waals-Brabant aangekocht
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	54 ondergronds + 14 buiten
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Thomas & Piron Home en Thomas & Piron Bâtiment
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2015
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuv vergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q4 2015 / Q4 2019
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	50% IMMOBEL



## BELLA VITA

**33.300 M<sup>2</sup> WAALS-BRABANT**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > De eerste gebruikers hebben hun intrek genomen.
- > Op de 269 residentiële eenheden (182 appartementen en 87 huizen) werden 39 notariële verkoopaktes getekend in 2015, wat de totale verkoop eind 2015 op 192 eenheden brengt.
- > Inhoudiging van de Orpea serviceflats.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Eerste intergenerationeel concept in België met diensten zoals kinderopvang, serviceflats, zorgcentra, sportzaal, zwembad, restaurant, winkel, bibliotheek, kantoren, vergaderzalen, ...

<b>ADRES</b>	Drève des Dix Mètres 36, 1410 Waterloo
<b>ARCHITECTEN</b>	Baudouin Courtens, Jaspers-Eyers Architects & FCM Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Opvang van regenwater / Stadsverwarming met gebruik van pellets/biomassa / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Bella Vita NV
<b>EENHEDEN</b>	269
<b>PROGRAMMA</b>	182 appartementen en 87 huizen, een kinderopvang, serviceflats, een zorgcentra, een zwembad, een restaurant, een winkel, een bibliotheek, een sportzaal, kantoren, vergaderzalen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	269 ondergronds, binnen en buiten
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	THV De Waele – Franki – CIT
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2005
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2013 / Q4 2015 (einde van de buitenaanleg en afwerking: Q2 2016)
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	50% IMMOBEL

## ÎLOT SAINT-ROCH

**TOT 25.500 M<sup>2</sup> WAALS-BRABANT**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Verder onderzoek van de bodemverontreiniging en het programma.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Afgedankt industrieterrein dat zal omgebouwd worden tot een mix van verschillende types gebouwen, met retailoppervlakte, kleine appartementsblokken en eengezinswoningen.
- > De hele site zal doorkruist worden door lokale wegen, voetpaden en groene zones.

<b>ADRES</b>	Rue des Combattants, 1400 Nivelles
<b>ARCHITECTEN</b>	DDS Partners
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	N.v.t.
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Espace Nivelles NV
<b>EENHEDEN</b>	+/- 200
<b>PROGRAMMA</b>	Mix van retail en residentieel
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	+/- 210 binnen en 140 buiten
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2000 en 2011
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee Milieuvergunning: Nee
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	N.v.t. / N.v.t.
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

## PARC SENY

**13.200 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Behandeling van een aantal beroepen tegen zowel de stedenbouwkundige vergunning als de milieuvergunning en start van de ontmantelingswerken.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Dit project zal nog sporen van de vroegere architectuur dragen, als een kantoorgebouw uit de zeventiger jaren met een exostructuur.

<b>ADRES</b>	Charles Lemairestraat 1, 1160 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	A2RC
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Gebouw met laag energieverbruik / Groen dak / Opvang van regenwater / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	In aanvraag
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	SPI Parc Seny NV
<b>EENHEDEN</b>	123
<b>PROGRAMMA</b>	121 appartementen en 2 eenheden voor vrije beroepen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	182 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2012
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja, definitief maar nog niet geïmplementeerd Milieuvergunning: Ja, definitief maar nog niet geïmplementeerd
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Ontmantelingswerken gestart in Q3 2015 / N.v.t.
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

## BELAIR (RAC 3)

**11.200 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > 55 eenheden verkocht op een totaal van 77.
- > Voorlopige oplevering vond plaats.
- > De eerste bewoners trokken er eind 2015 in.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Reconvertie van een kantoorgebouw tot residentiële ruimte.
- > Een nieuwe referentie voor IMMOBEL.

<b>ADRES</b>	Oratoriënberg 26-28, 1000 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Archi 2000
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Groen dak / Lage-energieverlichting
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	RAC 3 NV
<b>EENHEDEN</b>	78
<b>PROGRAMMA</b>	77 appartementen en 1 eenheid voor retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	73 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	THV RACAIR (Cordeel - De Waele - Kumpen - Willemen)
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2003
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2013 / Q4 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	40% IMMOBEL

## CLOS BOURGEOIS

**10.200 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > 46 appartementen verkocht op een totaal van 78.
- > De eerste appartementen werden opgeleverd in Q4.
- > De volledige site wordt in Q2 2016 opgeleverd.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

36 passieve appartementen en 42 lage-energieflats in het hart van Sint-Agatha-Berchem.

<b>ADRES</b>	Molenveldsteeg, 1082 Sint-Agatha-Berchem
<b>ARCHITECTEN</b>	Studiebureau Franz Dupont bvba
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Passiefgebouw (36 appartementen) met pelletketel / Lage energie (42 appartementen) / Dubbeleestroomventilatie / Groen dak / Driedubbele beglazing
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Noordwarande NV
<b>EENHEDEN</b>	78
<b>PROGRAMMA</b>	36 passieve en conventionele wooneenheden, de overige 42 appartementen zijn beschikbaar voor verkoop zonder specifieke voorwaarden
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	68 ondergronds en 10 parkeerplaatsen buiten
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	CDI NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2004
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2014 / Q1 2016
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	97% IMMOBEL

## LINDEPARK

**6.800 M<sup>2</sup> VLAAMS-BRABANT**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Alle appartementen van fase 1 werden opgeleverd en verkocht.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Appartementen met een hoge architecturale en milieuwaarde, op een toplocatie in het hart van Tervuren, dicht bij de winkels en verkeerswegen.

<b>ADRES</b>	Wandelaarstraat, 3080 Tervuren
<b>ARCHITECTEN</b>	Jaspers-Eyers Architects & A-Concept
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Groen dak / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Installatie van laadpalen voor elektrische wagens op aanvraag
<b>STATUS</b>	Fase 1 voltooid en verkocht Fase 2 in ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	IMMOBEL NV
<b>EENHEDEN</b>	60
<b>PROGRAMMA</b>	60 appartementen in 2 fasen van respectievelijk 45 (5.000 m <sup>2</sup> ) en 15 eenheden (1.800 m <sup>2</sup> )
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	91 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Willemen General Contractor
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2011
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2013 (Fase 1) / Q2 2015 (Fase 1)
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL



## KONINGSLAAN

**5.300 M<sup>2</sup> KNOKKE**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Na het openbaar onderzoek van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning bleek dat een buur een erfdienstbaarheid van zichten op de grond had.
- > De plannen van het nieuwe ontwerp zullen in 2016 ingediend worden bij de stad.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > De nieuwe plannen omvatten de bouw van 43 appartementen en 2 handelsoppervlakte op de benedenverdieping.
- > Deze PPS met AGSO Knokke is een partnership.

<b>ADRES</b>	Koningslaan, 8300 Knokke
<b>ARCHITECTEN</b>	Architectenbureau H-C Demyttenaere
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	In vergunningsaanvraag
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	ODD Construct
<b>EENHEDEN</b>	45
<b>PROGRAMMA</b>	43 appartementen en 2 handelszaken
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	39 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	N.v.t.
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee Milieuv vergunning: Nee
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	N.v.t. / N.v.t.
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	50% IMMOBEL

## DUINENZICHT

**5.200 M<sup>2</sup> BREDENE**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > De bouwfase van de tweede fase werd afgerond in Q3.
- > Er zijn 46 appartementen van de 49 verkocht.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Bouw van twee gebouwen van respectievelijk 24 en 25 appartementen in een hedendaagse architectuur.
- > Het project was een groot commercieel succes, dankzij onder meer de nabijheid van de zee.

<b>ADRES</b>	Duinenzichterf, 8450 Bredene
<b>ARCHITECTEN</b>	Architectenburo Berkein
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Gasverwarming / Opvang van regenwater / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	THV Duinenzicht
<b>EENHEDEN</b>	49
<b>PROGRAMMA</b>	49 appartementen, in 2 afzonderlijke gebouwen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	49 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	K&W Construction
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2011
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuv vergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	Q2 2012 / Q4 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	50% Lotinvest Development

## CHIEN VERT

**5.000 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Behandeling van de Stedenbouwkundige vergunning door de lokale overheid, twee openbare onderzoeken en Overlegcomités, die ertoe leidden dat de oorspronkelijke vergunningsaanvraag gewijzigd werd.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Het huidige gebouw is een kantooroppervlakte van de late jaren 80, dat zal omgebouwd worden tot een opvallend en hedendaags appartementsgebouw.

<b>ADRES</b>	Tervurenlaan 300, 1150 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	MDW Architecture
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Gebouw met laag energieverbruik / Groen dak / Opvang van regenwater / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Green Dog NV
<b>EENHEDEN</b>	46
<b>PROGRAMMA</b>	44 appartementen en 2 kantoreenheden, waarvan 1 bankagentschap verhuurd aan KBC Bank
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	57 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2014
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q3 2016 / 2019
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

## RÉSIDENCE GEORGE GRARD

**4.400 M<sup>2</sup> OOSTDUINKERKE**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Het verkoopproces en de bouwfase startten in Q2.
- > 5 appartementen op een totaal van 23 zijn verkocht.
- > Eind 2015 was het project gevorderd tot de vloerplaat van de tweede verdieping.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Dit project in een hedendaagse architectuur ligt dicht bij de Noordzee.
- > Het omvat 23 luxueuze en kwaliteitsvolle appartementen.

<b>ADRES</b>	Leopold II laan 147-149-151, 8860 Oostduinkerke
<b>ARCHITECTEN</b>	2.12 Architecten bvba
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Driedubbele beglazing / Geothermische putten en pompen
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Immobel NV
<b>EENHEDEN</b>	23
<b>PROGRAMMA</b>	23 appartementen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	34 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	P&J Maes Veurne
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2014
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2015 / Q1 2017
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

## CLOS DE LA CHARMERAIE

4.300 M<sup>2</sup> BRUSSEL**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > 12 van 14 appartementen en 5 van 8 huizen zijn verkocht.
- > Er wordt gewerkt aan een aangepaste verkavelingsvergunning die in Q1 2016 zal aangevraagd worden.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- > Ontwikkeling van een site langs een groen gebied van hoge biologische waarde.
- > Het project omvat de bouw van 32 appartementen en 39 villa's.

<b>ADRES</b>	Dolezlaan, Engelandstraat, 1180 Ukkel
<b>ARCHITECTEN</b>	Trio Architecture
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Driedubbele beglazing
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Immobel NV & Lotinvest Development NV
<b>EENHEDEN</b>	22
<b>PROGRAMMA</b>	14 appartementen en 8 huizen (Fase 1)
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	17 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Herpain Entreprise NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2001
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuv vergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	Q3 2012 / Q1 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (Grond) – 80% Lotinvest Development (Ontwikkeling)

## ZUR ALTEN BRAUEREI

3.800 M<sup>2</sup> EUPEN**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > Alle appartementen en 2 van de 3 kantooreenheden zijn verkocht.
- > De bouwwerken werden voltooid.
- > Er werd een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor de laatste fase van het project aan de Klosterstrasse.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- > Herontwikkeling in het stadscentrum van de oude site van de Brouwerij van Eupen.
- > Renovatie van beschermde gebouwen en bouw van een binnenplaats met een openbaar voetpad.

<b>ADRES</b>	Paveestrasse, Klosterstrasse, 4700 Eupen
<b>ARCHITECTEN</b>	Architekturbüro Radermacher
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie met 90% warmterugwinning / Gasverwarming / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	AM Zur Alten Brauerei
<b>EENHEDEN</b>	28
<b>PROGRAMMA</b>	25 appartementen en 3 kantooreenheden rond een extern atrium
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	69 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	J. Convents AG – W. Steffens AG
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2000
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuv vergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	Q4 2012 / Q3 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	33% IMMOBEL



## PARC SAINTE-ANNE

**3.500 M<sup>2</sup> BRUSSEL**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Begin van de saneringswerken (asbestverwijdering).
- > Start van de commercialisering in mei.
- > 6 van de 26 eenheden zijn verkocht.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

26 luxueuze en ruime appartementen, naast het Château Sainte-Anne, bij een Natura 2000-gebied.

<b>ADRES</b>	Oude Molenstraat 103, 1160 Brussel
<b>ARCHITECTEN</b>	Assar Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Groen dak / Opvang van regenwater / Lage-energieverlichting / Afwerking van hoge kwaliteit / Aan- en afwezigheidsdetectoren / Laadpalen voor elektrische wagens / Dubbele beglazing van hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	IMMOBEL NV
<b>EENHEDEN</b>	26
<b>PROGRAMMA</b>	1 residentieel gebouw bestaande uit 26 luxe-appartementen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	41 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Socatra NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2014
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2016 / Q1 2018
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

## RÉSIDENCES TROIS RUISSEAUX ET GRAND PRÉ

**2.200 M<sup>2</sup> CHASTRE**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > De kinderopvang en 9 appartementen van de 16 zijn verkocht.
- > De voorlopige oplevering van de Résidence Trois Ruisseaux vond plaats in oktober en van de Résidence Grand Pré in december.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Een opdeling in 24 kavels, waarvan 2 voorbehouden voor een appartementsgebouw.

<b>ADRES</b>	Rue du Chêne, 1450 Chastre
<b>ARCHITECTEN</b>	DS-Architecture
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Gasverwarming / Opvang van regenwater
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	IMMOBEL NV
<b>EENHEDEN</b>	16
<b>PROGRAMMA</b>	16 appartementen (waaronder 2 sociale) en een kinderopvang op 2 kavels van een site van 2ha, met ook 22 kavels voor huizen en villa's
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	8 ondergronds en 6 overdekt
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Cobardi NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2011
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2014 / Q4 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

## P.E. DEVROYE

1.900 M<sup>2</sup> BRUSSEL**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

> 10 van 12 appartementen zijn verkocht en  
1 kantoorruimte is nog te koop.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

Schitterende locatie, een project dat technisch moeilijk was, door de configuratie van de site, tussen twee gebouwen van meerdere verdiepingen.

<b>ADRES</b>	Pater Eudore Devroyestraat, 1040 Etterbeek
<b>ARCHITECTEN</b>	Accarain-Bouillot Architectes Associés
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Dubbeleestroomventilatie / Gasverwarming / Groen dak / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	DHR Clos du Château NV
<b>EENHEDEN</b>	14
<b>PROGRAMMA</b>	12 appartementen en 2 kantooreenheden
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	31 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Socatra NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2008
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2012 / Q4 2014
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	33% IMMOBEL

# Verkavelingen

## VERGER DE FAYENBOIS

**15HA68A LUIK**

### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

De stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegen werd afgeleverd en de infrastructuurwerken en de commercialisering zijn gestart.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Modelproject op het vlak van duurzaamheid en landschappelijke kwaliteit, met woningen en tal van kwalitatieve groene ruimtes, waaronder de aanleg van een boomgaard.



<b>ADRES</b>	Rue du Bois de Breux, 4030 Grivegnée
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Bureau Boland-Tailleur (Wandre)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	ZACC met RUE in 04/2009) - Verkavelingsvergunning 30/10/2013 - Stedenbouwkundige vergunning wegen 6/03/2015
<b>STATUS</b>	Aanleg van de wegen loopt
<b>PROGRAMMA</b>	115 kavels voor de bouw van 151 eengezinswoningen (2-3-4 gevels) en 2 kavels voor appartementsgebouwen (36 eenheden)
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q4 2016
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond) - Lotinvest Development (infra)

**15HA68A**  
totale oppervlakte

**117**  
loten

**187**  
eenheden





## MIDDELKERKE



### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Er werd een terrein van 2ha24a verkocht aan een huisvestingsmaatschappij voor de uitvoering van 60 sociale woningen.
- > De verkavelingsvergunning werd afgeleverd voor de rest van het terrein dat nog eigendom is van IMMOBEL.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Project van 119 huizen die beantwoorden aan de criteria voor “betaalbaar wonen”.

**6HA50A MIDDELKERKE**

<b>ADRES</b>	Zeelaan, Hoogstraat en Schoolstraat, 8434 Middelkerke
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Studiebureau Lobelle bvba (Jabbeke)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	RUP 19 Lombardsijde 12/06/2014 – Verkavelingsvergunning 24/11/2015
<b>STATUS</b>	Studie loopt
<b>PROGRAMMA</b>	60 kavels voor sociale woningen (verkocht) en 119 woningen “betaalbaar wonen”
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q1 2017
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond)

## MONTZEN (PLOMBIÈRES)



### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Terwijl de verkoop verder liep in de eerste fase van dit project, werden de wegen van fase 2 aangelegd en volledig afgewerkt, wat mogelijk maakte om te starten met de commercialisering van de tweede fase.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Mooie verkaveling in de gemeente Plombières.

**1HA34A LUIK**

<b>ADRES</b>	Rue Vicair Arnold en rue Gustave Demoulin, 4850 Plombières
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Bureau Boland-Tailleur (Wandre)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	Verkavelingsvergunning 25/11/2013
<b>STATUS</b>	In verkoop
<b>PROGRAMMA</b>	Fase 1: 34 kavels Fase 2: 15 kavels
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q3 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond) - Lotinvest Development (infra)

## WAREMME

**3HA50A LUIK**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > De uitrusting van de verkaveling is afgewerkt en werd voorlopig opgeleverd.
- > Er zijn reeds 9 verkopen gesloten.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Grote verkaveling, ontwikkeld in een zeer gegeerde regio, aan de inrit van de stad Borgworm en dicht bij het treinstation.

<b>ADRES</b>	Rue Hyacinthe Docquier, 4300 Borgworm
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Bureau Boland-Tailleur (Wandre)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	GOP 14/06/2010 – Verkavelingsvergunning 9/09/2013 en 19/05/2014 – Stedenbouwkundige vergunning wegen 22/08/2013 – Verkoopbaarheidsattest 2/03/2015
<b>STATUS</b>	In verkoop
<b>PROGRAMMA</b>	50 kavels voor eengezins- woningen (2-3-4 gevels)
<b>EINDE INFRASTRUCTUUR- WERKEN</b>	Q1 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond) - Lotinvest Development (infra)

## GEEL

**3HA20A ANTWERPEN**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

In de loop van het jaar werden 15 verkopen gesloten.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Very Good gelegen verkaveling in het centrum van Geel, op een boogschuit van het treinstation.

<b>ADRES</b>	Gansakker, Antwerpsedries, 2440 Geel
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Studiebureau Arcadis (Berchem)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	Verkavelingsvergunning 25/11/2013
<b>STATUS</b>	In verkoop
<b>PROGRAMMA</b>	69 kavels voor eengezinswoningen (2-3-4 gevels) en 1 kavel voor een appartementengebouw
<b>EINDE INFRASTRUCTUUR- WERKEN</b>	Q4 2014
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	50% IMMOBEL

## EGHEZÉE

3HA06A NAMEN



<b>ADRES</b>	Rue Sanson-Rue des Oiseaux, rue du Culot, 5310 Eghezée
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Studiebureau AGENAM (Vedrin)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	Verkavelingsvergunning 9/04/2013 – Uitrustingsattest 16/12/2015
<b>STATUS</b>	In verkoop
<b>PROGRAMMA</b>	34 kavels voor eengezinswoningen (3-4 gevels)
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q4 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond) - Lotinvest Development (infra)

**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > De infrastructuur zijn voltooid en werden eind 2015 voorlopig opgeleverd.
- > De eerste verkopen werden gesloten.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

De site ligt aan de inrit van het dorp Longchamps, dicht bij het centrum van Eghezée en de uitrit van de snelweg.

## WALHAIN

2HA96A WAALS-BRABANT



<b>ADRES</b>	Rue de Saint Paul en rue du Tilleul, 1457 Walhain
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	A3A Architecture (J. de Hulst)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	Stedenbouwkundige vergunning groepswoonbouw 18/09/2013 – Stedenbouwkundige vergunning wegen 28/08/2014
<b>STATUS</b>	In verkoop
<b>PROGRAMMA</b>	Fase 1: 8 huizen Fase 2: 8 huizen
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q4 2015
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond) - Lotinvest Development (infra)

**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > De infrastructuur en de uitrusting van de verkaveling zijn voltooid en werden op het eind van het jaar voorlopig opgeleverd.
- > In de lente 2016 start een partner-bouwfirma met de bouw van de huizen.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

Project dat ontwikkeld wordt in een groene Waals-Brabantse gemeente die erg in trek is.



## GINGELOM

**2HA58A LIMBURG**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Nadat het archeologisch onderzoekswerk werd afgerond, startten de infrastructuurwerken.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Project op een terrein met een natuurlijke helling, met mooie uitzichten op de omgevende hoogstamboomgaarden, die typisch zijn voor Haspengouw.

<b>ADRES</b>	Hekberg en Naamsestraat, 3890 Gingelom
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Studiebureau Arcadis (Berchem)
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	Verkavelingsvergunning 17/12/2013 – Provinciale vergunning 25/02/2015
<b>STATUS</b>	Aanleg van de wegen loopt
<b>PROGRAMMA</b>	31 kavels voor eengezinswoningen en 2 kavels voor cohousing
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q2 2016
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL (grond) – Lotinvest Development (infra)

## WATERLOO

**1HA64A WAALS-BRABANT**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

Elke fase van de verkaveling werd op een aangehouden ritme verkocht en de hele laatste fase werd in 2015 verkocht.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Verkaveling van 10ha die in vier opeenvolgende fasen ontwikkeld wordt.

<b>ADRES</b>	Clos du Cardinal, 1410 Waterloo
<b>ARCHITECT - STEDENBOUWKUNDIGE</b>	Etrax
<b>STEDENBOUWKUNDIGE STATUS</b>	Verkavelingsvergunning 13/06/2001 – Stedenbouwkundige vergunning wegen 12/11/2009 – Wijzigende verkavelingsvergunning 7/11/2014
<b>STATUS</b>	Verkocht
<b>PROGRAMMA</b>	Laatste fase A-B1: 21 kavels Vorige fasen: 46 kavels
<b>EINDE INFRASTRUCTUURWERKEN</b>	Q2 2011
<b>EIGENDOMSSTRUCTUUR</b>	72,5% IMMOBEL



# GROOT- HERTOGDOM LUXEMBURG

+/- 34.300 M<sup>2</sup>  
oppervlakte kantoren<sup>1</sup>

+/- 480  
wooneenheden<sup>2</sup>

1. Totale oppervlakte inclusief partnerships.

2. Totale eenheden inclusief partnerships.





STAYING  
AHEAD



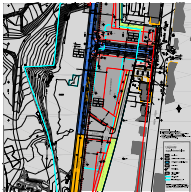
# BELANGRIJKSTE PROJECTEN



## WESTSIDE VILLAGE

CAPPELLEN  
11.600 m<sup>2</sup>

3 kantoorgebouwen, hedendaagse architectuur. Restaurant en kinderopvang. Vlot te bereiken vanuit België.



## ROUTE D'ESCH

LUXEMBURG  
26.900 m<sup>2</sup>

Ideaal gelegen in Gasperich, een wijk in volle expansie in de stad Luxemburg. Dit project zal partij trekken van een ligging aan de achterkant van een belangrijke verkeersas, namelijk de route d'Esch.



## GALERIE KONS

LUXEMBURG  
22.700 m<sup>2</sup>

Midden in het centrum van Luxemburg-stad, tegenover het station. IMMOBEL en haar partners verkochten hun participatie in het bedrijf dat eigenaar is van het Galerie KONS project in Luxemburg aan AXA Belgium.



## GREEN HILL

LUXEMBURG  
23.500 m<sup>2</sup>

Aanleg van een nieuwe wijk met hoge architecturale, technische en milieuwaarde en een uitstekende zichtbaarheid op de hoogtes van Luxemburg.

# CONTEXT

## *Kantoren*

De take-up van kantoren steeg met 15%. Er waren ook meer transacties van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. De “prime” rendementen staan echter in heel Europa onder druk.

### Kerncijfers

2015 was een uitstekend jaar voor de gebruikersmarkt in Luxemburg, met een opname van 231.000 m<sup>2</sup>, of 15% meer dan in 2014. Het is het op één na beste jaar ooit, na 2008, toen een opname van 246.000 m<sup>2</sup> werd geregistreerd.

Dit is onder meer te verklaren door een hoog aantal transacties van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>: In 2015 noteerden we er zeven, tegen drie in 2014 en één in 2013. Vier daarvan gingen uit van Europese instellingen. De Europese Investeringsbank (EIB) voerde twee grote transacties uit: de voorverhuring van het gebouw IAK op de Kirchberg (21.400 m<sup>2</sup>) en de verhuring van het gebouw Monnet 3 (ex-LB Lux) voor 10.750 m<sup>2</sup> in totaal op de Kirchberg. De Europese Commissie tekende voor twee gebouwen in de wijk Cloche d'Or: Ariane met een oppervlakte van 13.600 m<sup>2</sup> en 11.300 m<sup>2</sup> in het Laccolith.

Het aandeel van de Kirchberg in de totale opname steeg aanzienlijk tot 41%, tegen 22% in 2014. De gedecentraliseerde zone, voornamelijk Cloche d'Or, Strassen en Bertrange, doet het iets minder goed dan in 2014, met 23% tegenover 26%, onder meer met de twee transacties met de Europese Commissie. Er waren meer transacties in het CBD, dat 21% vertegenwoordigt (tegen 16%), terwijl de stationswijk heel wat ach-

# 231.000 M<sup>2</sup>

opname in 2015

# 4,15%

leegstand eind december 2015



WESTSIDE VILLAGE  
Luxemburg –  
Assar Architects

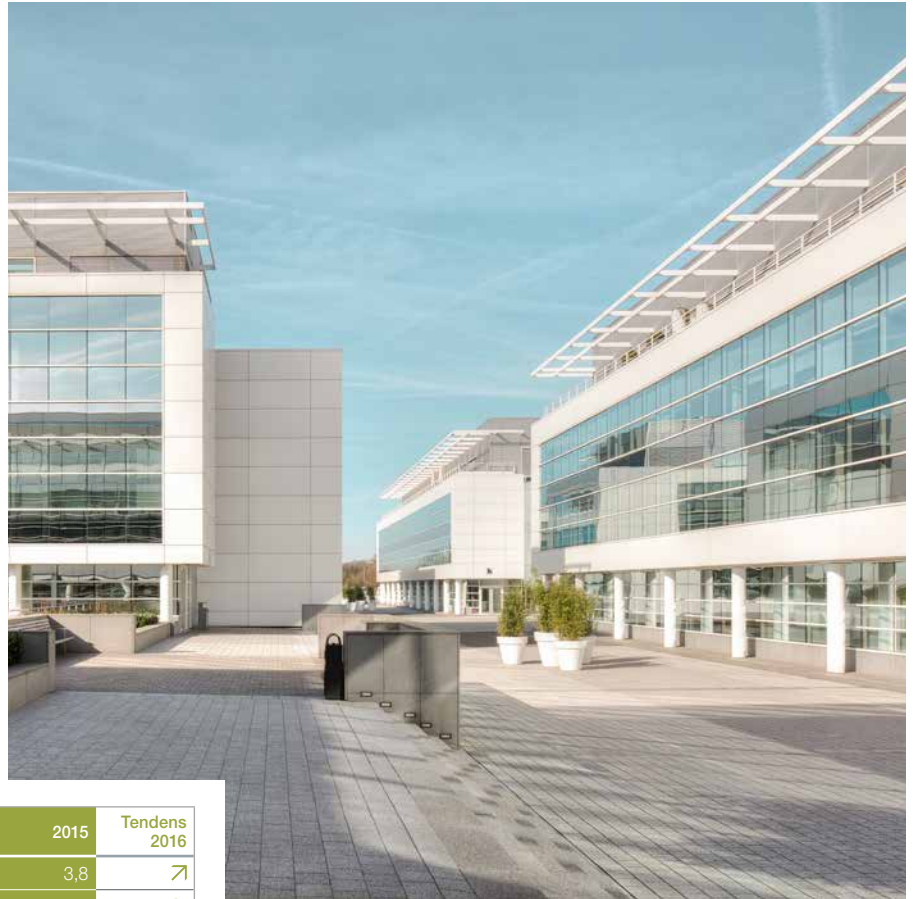
teruitging, met 4% tegen 13% een jaar eerder. Ook de rand moest een verzwakking noteren. In 2015 bedroeg het aandeel hier 9%, tegen 15% een jaar eerder. En tot slot werd een vermindering met 1% opgetekend in Esch en in de andere steden van het Groothertogdom.

Er werden voor ongeveer 116.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoren opgeleverd, waarvan 28.000 m<sup>2</sup> speculatief. De totale voorraad kantoorgebouwen ligt nu op 3.834.000 m<sup>2</sup>. Opmerkelijk is dat, met de levering zes maanden eerder dan gepland van het gebouw BGL BNP Paribas, de gebouwde voorraad op de Kirchberg nu meer dan een miljoen m<sup>2</sup> bedraagt en nog zou moeten toenemen, gezien er nog heel wat bouwplannen in de pijplijn zitten, waarvan maar een klein deel speculatief is.

Eind december 2015 was 159.000 m<sup>2</sup> onmiddellijk beschikbaar, wat neerkomt op een leegstand van 4,15%. Dat is over de 10.000 m<sup>2</sup> minder dan in 2014. In het begin van het jaar vreesden we dat het beschikbare aanbod zou opdrogen, omdat de Europese Commissie meer dan 50.000 m<sup>2</sup> zocht, of bijna 35% van de hele leegstaande oppervlakte in Luxemburg, de rand inbegrepen. Uiteindelijk konden nieuwe opleveringen, na een daling onder de 4% in het tweede trimester 2015, de markt ietwat verlichten en nam het risico van oververhitting iets af.



WESTSIDE VILLAGE  
Luxemburg –  
Assar Architects



#### RESIDENTIËLE MARKT IN LUXEMBURG

	2014	2015	Tendens 2016
Voorraad (miljoen m <sup>2</sup> )	3,6	3,8	↗
Totale opname (m <sup>2</sup> )	196.000	201.000	→
Leegstandspercentage (%)	4,7%	4,2%	↘
Opleveringen (m <sup>2</sup> )	104.000	116.000	→
Prime huurprijs (€/m <sup>2</sup> /maand)	42	45	↗
Investeringsvolume (€ miljoen)	889	979	→
Prime rendementen (%)	5,50	5,00	↘

De “prime” huurprijzen schoten in Luxemburg de hoogte in, tot € 45/m<sup>2</sup>/maand in het CBD, € 34/m<sup>2</sup>/maand op de Kirchberg, € 35/m<sup>2</sup>/maand in de stationswijk, € 29,5/m<sup>2</sup>/maand in de wijk Cloche d’Or en € 25/m<sup>2</sup>/maand in de rand. Deze niveaus liggen gemiddeld 5% hoger dan een jaar geleden (BTW niet inbegrepen).

2015 was een uitstekend jaar voor de vastgoedinvestering in Luxemburg. Er werd een totaal volume van € 979 miljoen geregistreerd, de verkoop van bouwgrond inbegrepen. Dat is 10% meer dan in 2014 en het beste jaar sinds 2007.

Een aantal omvangrijke transacties animeerden de markt in 2015. De belangrijkste was de aankoop door de Abu Dhabi Investment Authority van het gemengde project Royal Hamilius, dat momenteel in aanbouw is op de boulevard Royal. Nog een aanzienlijke transactie is de verwerving van het gebouw Vertigo in de wijk Cloche d’Or door het Amerikaans investeringsfonds Starwood, voor € 120 miljoen, en ook de aankoop door AG Real Estate van het gebouw LB-Lux op de Kirchberg, voor € 70 miljoen.

De “prime yields” staan overal in Europa onder druk en Luxemburg is geen uitzondering. Voor de kantoren liggen ze nu tussen 5% en 6%, of 50 basispunten lager dan een jaar geleden. Wij denken dat de rendementen in 2016 nog verder zullen krimpen, omdat de vraag van internationale investeringsfondsen groot blijft.



GALERIE KONS  
Luxemburg –  
M3 Architects



### Vooruitzichten

Er worden voor 2016 nog andere transacties van formaat verwacht. Zo verhuist RTL naar haar nieuwe zetel, in de noordoostelijke hoek van de Kirchberg en vestigt ook BGL BNP Paribas zich op de Kirchberg. De opname zou op het gemiddelde van de voorbije vijf jaar moeten liggen, namelijk tussen 175.000 m<sup>2</sup> en 190.000 m<sup>2</sup>. In de onmiddellijke toekomst zou de onzekerheid door de vertragende Chinese economie en de duik van de olieprijs geen impact moeten hebben op de vraag van de privé-sector in het Groothertogdom Luxemburg, die economisch gezond oogt met een economische groei van 5% in het derde trimester van 2015. Als deze crisis zou blijven duren of verergert, dan zal dit op de ene of andere manier wel een invloed hebben op de kantorenmarkt.

De tweedehandsgebouwen die weer op de markt komen en de speculatieve oplevering van een aantal gebouwen zullen de leegstand in de loop van het jaar waarschijnlijk doen toenemen naar 5%. Het gebrek aan evenwicht tussen vraag en aanbod zal groot blijven, wat inhoudt dat de huurprijzen waarschijnlijk nog zullen stijgen in 2016. De verwachte nieuwe opleveringen op de Boulevard Royal worden inderdaad gecommercialiseerd voor huurprijzen rond € 50/m<sup>2</sup>/maand.

€ 979 miljoen  
vastgoedinvestering  
in Luxemburg

+5%  
op de "prime yields"  
in Luxemburg



# Residentieel

Sinds enkele jaren neigen de prijzen naar boven, zowel voor bestaand vastgoed als voor nieuwbouw. Het economisch dynamisme van het land werkt positief in op de transacties.

Luxemburg wordt gekenmerkt door een stevige economische basis, die tot de beste op Europese schaal behoort.

Het groeipercentage van het BBP ligt boven de 3% en zou tot 2019 boven deze lat moeten blijven, terwijl de werkloosheid tegen de 4% aanleunt. Deze goede economische resultaten zijn terug te vinden in de vertrouwensindex van de consumenten, de hoogste sinds januari 2012.

In 2015 had Luxemburg 563.000 inwoners op zijn grondgebied. Ze waren met 380.000 in 1990 en dus nam de Luxemburgse bevolking in 25 jaar met bijna 50% toe.

De verwachte groei tegen 2030 is bijna 40%, wat overeenstemt met meer dan 220.000 inwoners extra in Luxemburg.

Het economisch dynamisme in Luxemburg is zeker één van de factoren die het land aantrekkelijk maakt. De grote demografische groei oefent een zekere druk uit op de prijzen op de residentiële markt, en ook op de bouw van nieuwe woningen in de komende jaren.

## De prijzen in 2015

Sinds 2012 stijgen de woningprijzen jaarlijks gemiddeld met 4% tot 6%. In 2015 namen ze met bijna 6% toe, voornamelijk als gevolg van de sterke stijging van de prijzen voor wooneenheden in aanbouw.

De gemiddelde prijs van nieuwe woningen verhoogde inderdaad met meer dan 10%, vergeleken met 2014, terwijl de stijging voor de bestaande woningen op 4% ligt.

+40%

verwachte bevolkingsgroei  
tegen 2030

+6%

stijging van de  
woningprijzen  
in 2015

DIFFERDANGE  
Luxemburg –  
Dewey-Muller

De prijs van de huizen en de prijs van de appartementen evolueren gelijklopend, met een iets hogere stijging van de prijzen voor huizen, namelijk + 4,5% tegen 3,4% voor de appartementen.

## De markt in 2015

Op het einde van 2014 kenden de transactievolumes een explosie, na de aankondiging van de BTW-verhoging. Dit effect breidde zich deels uit in het eerste trimester van 2015, maar de rest van het jaar is meer te vergelijken met de vorige jaren. Er worden elk trimester tussen de 1.300 en 1.600 transacties genoteerd in het segment van de appartementen, voor een financieel volume van € 500 tot 600 miljoen. Ter vergelijking: in het laatste trimester van 2014 werd een uitzonderlijk volume van bijna € 900 miljoen opgetekend, voor meer dan 2.000 transacties.

Over een langere periode blijven zowel het financieel volume als het aantal transacties betrekkelijk constant groeien.

Gemiddeld lag de verkoopprijs van appartementen in 2015 op € 4.400/m<sup>2</sup> voor een bestaand goed en op ongeveer € 5.400 /m<sup>2</sup> voor nieuwbouw.

Achter deze gemiddelde prijs gaan echter grote verschillen schuil naargelang de leeftijd, de grootte en/of de ligging van de appartementen. In het segment van de nieuwbouw ligt de prijs voor appartementen van minder dan 50 m<sup>2</sup> gemiddeld 10% boven de gemiddelde waarde, terwijl de prijs voor bestaande appartementen van meer dan 130 m<sup>2</sup> met 11% eronder gaat. De gemiddelde prijs per m<sup>2</sup>



GREEN HILL  
Luxemburg –  
Christian Bauer  
Architects

neemt dus af in verhouding tot de grootte van de bestaande appartementen.

Dit prijsverschil is veel minder uitgesproken in het segment van de nieuwbouw. Het verschil met de gemiddelde prijs schommelt tussen 4% en 8% naargelang de omvang van het betrokken goed. In dit specifieke segment zijn de appartementen van 70 tot 90 m<sup>2</sup> het goedkoopst per m<sup>2</sup>, rond € 5.150/m<sup>2</sup>, tegen gemiddeld € 5.800/m<sup>2</sup> voor de appartementen van minder dan 50 m<sup>2</sup>.

Het is geen verrassing dat de hoogste prijzen te vinden zijn in Luxemburg-Stad, namelijk € 5.600/m<sup>2</sup> voor bestaande appartementen (+ 27% ten opzichte van het gemiddelde voor het hele land) en bijna € 6.800/m<sup>2</sup> voor nieuwbouw (+ 25% ten opzichte van het landgemiddelde).

Verder van het stadscentrum zakken de prijzen vrij sterk. Zo bedragen de prijzen in Esch-sur-Alzette voor bestaand vastgoed € 3.900/m<sup>2</sup> en € 4.700/m<sup>2</sup> voor nieuwbouw. In de noordelijke kantons van het land duiken deze prijzen zelfs naar € 3.500/m<sup>2</sup> voor bestaande panden en € 4.100/m<sup>2</sup> voor nieuwbouw.

### Wijziging van het BTW-tarief

Op 1 januari 2015 werd het BTW-percentage aangepast in de bouw<sup>1</sup>. Voordien kreeg de koper van een nieuwbouw een verlaagd tarief van 3% tot een plafond van € 416.667, daarboven werd het normale BTW-tarief van 15% toegepast.

Sinds 1 januari 2015 hangt het BTW-tarief af van het gebruik van de woning. Zo krijgt een eigenaar die zijn pand zelf bewoont nog altijd



een verlaagd tarief van 3% tot een plafond van € 357.133. Daarboven wordt het nieuwe normale tarief van 17% toegepast. Voor eigenaars-investeerdere wordt eevnvvormig het normale tarief van 17% toegepast<sup>2</sup>.

Het is nog te vroeg om een duidelijke kijk te hebben op de impact van de wijziging in het BTW-stelsel op de woningprijzen in Luxemburg. In het eerste halfjaar van 2015 stegen de prijzen meer voor de eigenaars-investeerdere dan voor de eigenaars-bewoners, respectievelijk met 5% en 2%.

### Vooruitzichten

Het dynamisme van Luxemburg uit zich zowel macro-economisch als in de bevolkingsgroei. De economische indicatoren staan op groen, de demografische groei behoort tot de hoogste van Europa en zal waarschijnlijk in de komende jaren aanhouden.

De prijzen gaan nu al vele jaren in stijgende lijn, zowel in het segment van het bestaand als van het nieuw vastgoed. Deze evolutie zou moeten aanhouden in de toekomst, gezien de demografische druk en de verhoging van de grondprijzen.

De effecten van de wijziging van het BTW-stelsel zijn nog niet ten volle merkbaar. In de komende jaren kan deze BTW-wijziging leiden tot een verandering in de vraag naar woonruimte, bijvoorbeeld meer investeringen in aankoop en de renovatie van bestaande woningen.

Bron: Cushman & Wakefield.

1. De BTW wordt niet berekend op de uiteindelijke transactieprijs, maar enkel op de prijs van de bouw van de woning, de grondprijs niet inbegrepen.
2. Een overgangsmaatregel bepaalt dat er nog een verminderd tarief van 3% geldt voor de projecten die vóór eind 2014 vergund werden.

# ACTIVITEITENVERSLAG

## Kantoren

De - zeer gezonde - Luxemburgse markt blijft aantrekkelijke rendementen bieden. De prijzen gaan in stijgende lijn. IMMOBEL ontwikkelt er 5 residentiële en ook kantoorprojecten, voor een oppervlakte van +/- 90.000 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>.

### GALERIE KONS

**22.700 M<sup>2</sup> LUXEMBURG**

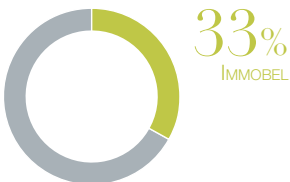


#### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > De bouwwerken lopen.
- > ING huurde een bijkomende oppervlakte van 2.600 m<sup>2</sup>.
- > IMMOBEL en haar partners verkochten hun participatie in het bedrijf dat eigenaar is van het Galerie Kons project in Luxemburg aan AXA Belgium. Deze verkoop is onderworpen aan de oplevering en goedkeuring van het gebouw, die gepland zijn voor Q1 2017.
- > Er werd een langlopende huurovereenkomst getekend met de ING Banque Luxembourg voor 75% van de kantoorruimte.

#### KENMERKEN VAN HET PROJECT

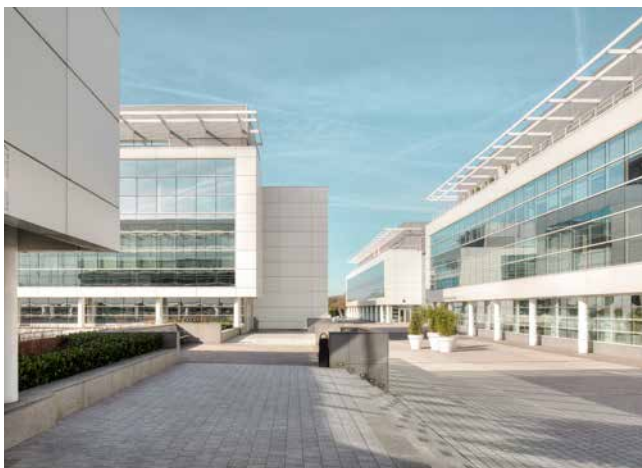
- > Midden in het centrum van Luxemburg-stad, tegenover het station.

<b>ADRES</b>	Place de la Gare 26, L-1616 Luxemburg
<b>ARCHITECTEN</b>	M3 Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Groen dak / BREEAM "Very Good" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Driedubbele beglazing / Aan- en afwezigheidsdetectoren / Aircosysteem met koelbalken / Warm plafond
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Pef Kons Investments NV
<b>PROGRAMMA</b>	15.200 m <sup>2</sup> kantoren, 4.400 m <sup>2</sup> retail, auditorium, ondergronds restaurant, 670 m <sup>2</sup> retail benedenverdieping, 2.430 m <sup>2</sup> residentieel (31 eenheden)
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	235 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	CLE - Besix - Lux TP
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2013
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2014 / Q1 2017
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	 <p>33% IMMOBEL</p>

1. Totale oppervlakte met inbegrip van partnerships.

## WESTSIDE VILLAGE

**11.600 M<sup>2</sup> LUXEMBURG**



### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Nieuwe huurders KBC Autolease, CLE (CFE Group).
- > Een bezettingsgraad van 92% op 31 december 2015.
- > Een ondertekening van een LOI in juli voor de verkoop van de aandelen in WestSide NV aan een vastgoedfonds.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

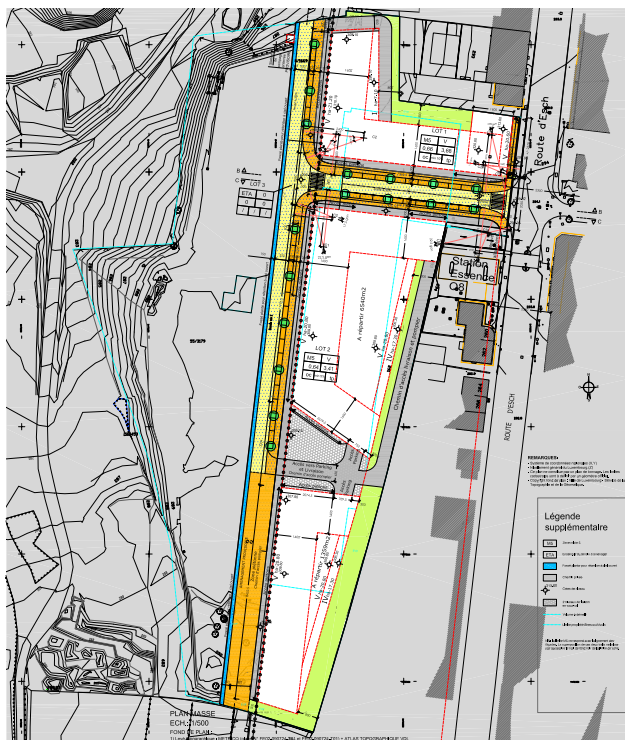
- > 3 kantoorgebouwen, hedendaagse architectuur.
- > Restaurant en kinderopvang.
- > Vlot te bereiken vanuit België.

<b>ADRES</b>	Rue Pafebruch 89, L-8308 Cappellen
<b>ARCHITECTEN</b>	Assar Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Gasverwarming / Warmtekrachtkoppeling op gas / Lage-energieverlichting / Aircosysteem met koelbalken
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	WestSide NV
<b>PROGRAMMA</b>	3 kantoorgebouwen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	457 binnen 77 buiten
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	De Waele L. Entreprises NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2007
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2008 / Q1 2010
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL



# Residentieel

## ROUTE D'ESCH

**26.900 M<sup>2</sup> LUXEMBURG**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Verwerving van het goed in juli.
- > Ondertekening van een overeenkomst met de Luxemburgse Staat om vluchtelingen te huisvesten in de bestaande loodsen tot eind 2016.
- > Organisatie van een architectuurwedstrijd voor een voorontwerp op de site.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Ideaal gelegen in Gasperich, een wijk in volle expansie in de stad Luxemburg.
- > Dit project zal partij trekken van een ligging aan de achterkant van een belangrijke verkeersas, namelijk de Route d'Esch.
- > Route d'Esch biedt een schitterend ongehinderd uitzicht op de Cessange-wijken.

<b>ADRES</b>	Route d'Esch 242-248, L-1471 Luxemburg
<b>ARCHITECTEN</b>	N.v.t.
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie (AAA) / Dubbeleströmventilatie / Groen dak / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Driedubbele beglazing / Aan- en afwezigheidsdetectoren / Laadpalen voor elektrische wagens
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	M1 NV
<b>EENHEDEN</b>	253
<b>PROGRAMMA</b>	22.200 m <sup>2</sup> residentieel, 2.200 m <sup>2</sup> residentieel (betaalbaar wonen), 2.500 m <sup>2</sup> retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	338
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	CLE and Giorgetti
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2015
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Enkel BPA Milieuv vergunning: Nee
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2017 / Q1 2021
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	<p><b>33%</b> IMMOBEL</p>

**26.900 M<sup>2</sup>**  
totale oppervlakte

**253**  
eenheden

## GREEN HILL

23.500 M<sup>2</sup> LUXEMBURG**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

De laatste appartementen werden opgeleverd en verkocht in oktober.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- > Aanleg van een nieuwe wijk met hoge architecturale, technische en milieuwaarde en een uitstekende zichtbaarheid op de hoogtes van Luxemburg.
- > Dit project is een prachtige referentie in Luxemburg.

<b>ADRES</b>	Rue Chingiz, Aitmatov 1-13, 6-20, L-1161 Luxemburg
<b>ARCHITECTEN</b>	Christian Bauer Architects
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie (AAB) / Dubbeleestroomventilatie / Groen dak / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Driedubbele beglazing / Aan- en afwezigheidsdetectoren
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Château de Beggen NV
<b>EENHEDEN</b>	174
<b>PROGRAMMA</b>	174 hoogwaardige appartementen in 14 gebouwen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	191 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	CLE (CFE Luxembourg)
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2010
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvrgunning: Ja
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2011 / Q4 2015
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	50% IMMOBEL

## DIFFERDANGE

5.700 M<sup>2</sup> LUXEMBURG**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > Verwerving van het goed in juli.
- > Wijzigingen aangebracht aan het ontwerp, om de appartementen te optimaliseren en zo aan te sluiten op de marktvrage.
- > Er werd een LOI getekend met Delhaize die een supermarkt wil vestigen op de benedenverdieping.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- > Dit project ligt in het centrum van de stad Differdange, de op 3 na grootste stad van het Groothertogdom Luxemburg, aan de Place des Alliés, die onlangs volledig gerenoveerd werd en ondergrondse parkeerterrein biedt.
- > Er zal retail oppervlakte zijn op de benedenverdieping met onder meer een supermarkt.

<b>ADRES</b>	Place des Alliés 4-10, L-3754 Differdange
<b>ARCHITECTEN</b>	Dewey-Muller
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	N.v.t.
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	M7 NV
<b>EENHEDEN</b>	50
<b>PROGRAMMA</b>	3.600 m <sup>2</sup> residentieel, 2.100 m <sup>2</sup> retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	60 ondergronds (residentieel) 73 ondergronds (retail)
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	CLE and Giorgetti
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2015
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja, niet definitief Milieuvrgunning: Nee
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2016 / Q2 2018
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	33% IMMOBEL

# POLEN

+/- 58.200 M<sup>2</sup>  
oppervlakte kantoren<sup>1</sup>

+/- 780  
wooneenheden<sup>2</sup>

1. Totale oppervlakte inclusief partnerships.
2. Totale eenheden inclusief partnerships.





THINKING  
AHEAD



# BELANGRIJKSTE PROJECTEN



**GRANARY ISLAND**  
GDAŃSK  
60.000 m<sup>2</sup>

Gemengde ontwikkeling met vooral een residentiële functie. Retail op de benedenverdieping, parkeerruimte op 2 ondergrondse verdiepingen en een viersterrenhotel in de noordelijke top van het eiland, als een hoeksteen van het plan.



**CEDET**  
WARSCHAU  
22.400 m<sup>2</sup>

Cedet is een kantoorgebouw met een retailgedeelte. Het ligt in het centrum van Warschau, op de belangrijkste openbaar vervoernetten. Het project omvat de restauratie van het historische, beschermde en gemoderniseerde gebouw, evenals een nieuw ontworpen deel.



**ZIELNA**  
WARSCHAU  
9.200 m<sup>2</sup>

Gebouw van 30 meter hoog, met drie ondergrondse verdiepingen voor parkeerplaatsen en technische voorzieningen, retail op de benedenverdieping, de verdiepingen 1 tot 7 zijn voor kantoren bestemd.



**CBD ONE**  
WARSCHAU  
18.700 m<sup>2</sup>

CBD One is gelegen in het hart van Warschau, vlak naast de kruising van twee metrolijnen. Het zal een gebouw van hoge kwaliteit zijn, met een mix van kantoren en retail.



# CONTEXT

## *Kantoren*

De take-up op de Warschause huurmarkt ligt 36% hoger, terwijl het volume kantoortransacties in het land een record haalt en over de drempel van € 4 miljard gaat.

### Kantoorhuurmarkt van Warschau

Eind 2015 ligt de totale voorraad moderne kantoren in Warschau op 4,68 miljoen m<sup>2</sup>.

De huurmarkt in Warschau ondervond een explosieve groei en bereikte in 2015 een recordopname van 834.000 m<sup>2</sup>, wat resulteert in een toename van 36% t.o.v. 2014.

De opname werd in het bijzonder aangewakkerd door de nieuwe huurtransacties en door de "corporates" die beslisten hun huurovereenkomsten te verlengen. Deze hoge cijfers zijn in grote mate ondersteund door de opname in de zone Upper South (Mokotów) die sinds enkele jaren behoort tot de favoriete wijken van de gebruikers (229.300 m<sup>2</sup> verhuurd), en de opname in het centrum van Fringe, een zakencentrum in volle expansie. Deze expansie wordt onderbouwd door de ontwikkeling van de infrastructuur, het toenemend aantal gebruikers en het vertrouwen van de bedrijven (227.000 m<sup>2</sup> verhuurd). Samen vertegenwoordigen deze zones bijna 55% van de vraag in Warschau. De opname in het CBD dikte in 2015 ook flink aan tot 88.200 m<sup>2</sup>.

De actiefste sectoren waren de dienstverlenende bedrijven en de IT & Telecom. Zij namen respectievelijk 24% en 19% van de vraag voor hun rekening. Dit komt neer op een opname van meer dan 313.300 m<sup>2</sup>. In 2015 werd ongeveer 379.000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte verhuurd in bestaande gebouwen.

4,68 miljoen M<sup>2</sup>  
totale voorraad moderne kantoren

+36%

opname in Warschau t.o.v. 2014



OKRAGLAK  
Poznań – RKW Rhode  
Kellerman Wawrowsky

Daarnaast werd 124.400 m<sup>2</sup> van de kantoorruimte voorverhuurd en 60.500 m<sup>2</sup> waren uitbreidingen. De netto-opname vertegenwoordigde 68% van de totale vraag. Deze positieve markttrend wordt bevestigd door de netto-opname van bijna 280.000 m<sup>2</sup> in 2015.

### Vooruitzichten

Deze positieve tendens zou in 2016 en 2017 moeten aanhouden.

In 2015 werd ongeveer 277.600 m<sup>2</sup> moderne kantoorruimte aangeboden op de Warschause markt. De belangrijkste openingen waren Postępu 14 (34.300 m<sup>2</sup>) en Royal Wilanów (29.800 m<sup>2</sup>).

In 2016 zal waarschijnlijk meer dan 400.000 m<sup>2</sup> nieuw opgeleverd worden, terwijl nog ongeveer 300.000 m<sup>2</sup> in de pijplijn zit voor 2017. De grootste geplande ontwikkelingen voor 2016 zijn Warschau Spire A (59.100 m<sup>2</sup>) en Q22 (48.000 m<sup>2</sup>).

Het leegstandspercentage nam in 2015 lichtjes af tot 12,3% (15,8% in het CBD, 11,9% in het City Centre Fringe en 11,8% buiten het CBD). Wij verwachten een groei van deze percentages gezien de geplande opleveringen van nieuwe kantoren in 2016 en de daaropvolgende jaren. Als we echter de kantoorruimtes uitsluiten die reeds meer dan twee jaar leeg staan, dan komt het leegstandspercentage neer op 8,5%.

CEDET  
Warschau – AMC  
Andrzej Chodźzyski,  
RKW Rhode Kellermann  
Wawrowsky



#### KANTOORHUURMARKT VAN WARSCHAU

	2014	2015	Tendens 2016
Voorraad (miljoen m <sup>2</sup> )	4,4	4,68	↗
Totale opname (m <sup>2</sup> )	612.000	834.000	↗
Leegstandspercentages	13,3%	12,3%	↗
CBD	15,2%	15,8%	↗
Buiten het CBD	12,4%	11,8%	↗
Opleveringen (m <sup>2</sup> )	277.000	277.600	↗
Prime huurprijzen (€/m <sup>2</sup> /maand)	22-24	22-24	→

**+30%**  
groei in het volume  
kantoortransacties  
t.o.v. 2014

De “prime” faciale huurprijzen zijn in Warschau lichtjes gezakt in de loop van 2015 en schommelden tussen € 22-24/m<sup>2</sup>/maand tot € 21-23,5/m<sup>2</sup>/maand in het CBD en € 11-18/m<sup>2</sup>/maand daarbuiten.

De aangeboden “incentives” zorgen voor een neerwaartse druk op de faciale huurprijzen van gemiddeld 15-20% en zelfs meer voor bepaalde strategische gebruikers.

#### Regionale markt

De belangrijkste regionale kantorenmarkten buiten Warschau blijven op een aangehouden ritme groeien, met een opname in 2015 die klimt tot 682.900 m<sup>2</sup>. Dit is het beste resultaat ooit, met een stijging van 54% ten opzichte van de opname in 2014 van 444.600 m<sup>2</sup>.

De moderne dienstverlenende bedrijven waren weeral de belangrijkste sector in 2015, met een opname van 56%, hetzij de meerderheid van de opmerkelijkste transacties van het jaar.

In 2015 kwam ongeveer 365.000 m<sup>2</sup> nieuwe kantoorruimte op de markt buiten Warschau. Dit betekent een stijging van 13% tegenover het totaal van 2014. De belangrijkste openingen in 2015 betreffen Business Garden in Poznań (40.500 m<sup>2</sup>), Dominikański in Wrocław (35.700 m<sup>2</sup>) en Alchemia II in Gdańsk (21.500 m<sup>2</sup>). Bovendien is momenteel nog 768.000 m<sup>2</sup> in aanbouw (waarvan 25% al voorverhuurd is). Kraków en Wrocław behouden hun voorsprong op dat vlak, met elk ongeveer 24% van dit totaal.

#### Poznań

In Poznań werd de totale voorraad aan moderne kantoren van 387.500 m<sup>2</sup> bereikt, waarvan er 57.000 m<sup>2</sup> in 2015 op de markt werden aangeboden.

De opname vertegenwoordigt ongeveer 65.000 m<sup>2</sup>.

Het leegstandspercentage in Poznań nam toe en bedraagt op vandaag 15,9%. De faciale huurprijzen bleven stabiel en zijn op vandaag € 14 tot 14,50/m<sup>2</sup>/maand.

### Tri-City

Op dit ogenblik heeft Tri-City een totale voorraad moderne kantoren van 573.000 m<sup>2</sup>. Daarvan werd 79.000 m<sup>2</sup> in 2015 opgeleverd. De opname van kantoorruimte heeft een belangrijke stijging gekend van ongeveer 107.000 m<sup>2</sup>. Dit betekent een groei van 61% ten opzichte van vorig jaar. Vandaag ligt het leegstandspercentage op 10,8%.

De faciale huurprijzen situeren zich rond de € 12,75 - 13,50/m<sup>2</sup>/maand.

### Investment market

Het volume kantoortransacties ging boven de € 4,0 miljard. Dat is het op één na hoogste resultaat in de geschiedenis van de Poolse investeringsmarkt (het recordniveau van € 4,7 miljard werd in 2006 genoteerd). Dit impliceert een groei van 30% vergeleken met 2014. In het laatste trimester van 2015 werd het hoogste trimestriële cijfer ooit geboekt in Polen met ruim over de € 2,0 miljard aan transacties.

De resultaten van vorig jaar werden gestimuleerd door twee grote transacties: de overname van de participatie van 41,55% in Echo Investment SA door Oaktree en PIMCO - beheerd door Griffin Real Estate - in juni 2015, en de acquisitie van bepaalde SPV's van TriGranit door TPG Real Estate in november 2015.

De transacties in de retailsector overheersten op het eind van het jaar, met ongeveer 55% van het totale volume, gevolgd door de sectoren van de kantoren en de industrie met respectieve aandelen van ongeveer 32% en 11,5%.

In 2015 betroffen de kantoortransacties ongeveer € 1,3 miljard, zowat 27% minder dan vorig jaar. De belangstelling van de investeerders voor de kantoorsector verschuift van Warschau naar de regionale steden. Op de Warschause kantorenmarkt heerst momenteel een overaanbod en dit zet de huurprijzen onder druk. Vorig jaar bestond meer dan de helft van het volume aan de transacties uit kantoorgebouwen buiten Warschau.

De "prime" rendementen voor de kantoren gelegen in het CBD van Warschau zijn

gekrompen tot ongeveer 5,50%. Buiten het CBD liggen de rendementen op 6,75%-7,25% en dit naargelang het type activa en hun ligging.

De meest gevestigde regionale kantorenmarkt van Wrocław en Krakau leggen nu "prime" rendementen voor van 6,50 tot 7,00%. In Poznań en Gdańsk liggen ze iets hoger en halen ze ongeveer 7,25 tot 7,75%, terwijl dat voor Łódź en Katowice zowat 7,75 tot 8,00% is.

Bron: 2015 Market Reports (Jones Lang LaSalle), Savills and REAS.

CBD ONE  
Warschau –  
Kazimierski i Ryba Sp.j.





# Residentieel

2015 was een uitzonderlijk jaar. Er kwamen 20,4% meer nieuwe appartementen bij op de markt. In de verkoop werd een vooruitgang van 28% genoteerd ten opzichte van 2014.

2015 was weer een recordjaar voor de verkoop ten opzichte van 2014, met een stijging van maar liefst 28%.

Dat is ook het resultaat van een aantal nieuwe regels van het systeem "Huisvesting voor jongeren" dat in september 2015 in werking trad. Dit omvat vooral steun voor transacties op de secundaire markt, maar ook dankzij de verlening van extra steun aan grote gezinnen.

Voor de vastgoedpromotoren was 2015 een zeer goed jaar, met de oplevering van bijna 52.000 nieuwe appartementen op de markt, 20,4% meer dan in 2014. De totale voorraad aangeboden appartementen in de afgewerkte projecten is stabiel in Warschau en in Tri-City.

Het aantal opgeleverde maar onverkochte appartementen nam in 2015 een duik van 18,4% vergeleken met 2014. Momenteel bedraagt het percentage appartementen

## 52.000

opgeleverde nieuwe  
appartementen

## +5,2%

gemiddelde prijs van de verkochte  
eenheden in Warschau

dat in 2015 of voordien werd opgeleverd nog maar 19% van de totale voorraad. Tri-City heeft de grootste daling gekend (47,4%) van het aantal opgeleverde maar onverkochte appartementen.

De gemiddelde prijs van de verkochte eenheden in Warschau ging lichtjes de hoogte in (5,2% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder) en bedraagt momenteel +/- € 1.830/m<sup>2</sup>, BTW inbegrepen.

In Tri-City bedraagt de gemiddelde verkoopprijs op dit moment +/- € 1.445/m<sup>2</sup>, BTW inbegrepen. Dat is 4,7% meer dan op eind 2014, met een verhoging van de gemiddelde prijs voor de residentiële "prime" ontwikkeling van meer dan 50% ten opzichte van de gemiddelde prijs op de markt.

Bron: Reas – Residential Market in Poland Q4 / Q3 2015.



GRANARY ISLAND  
Gdańsk – RKW Rhode  
Kellerman Wawrowsky,  
KWADRAT architectural  
studio, EUROPROJEKT  
Stagiewny bridge and  
footbridge designers

# ACTIVITEITENVERSLAG

Het vastgoed in Polen doet het goed. De projecten die IMMOBEL er ontwikkelt, kunnen op veel belangstelling rekenen. In 2015 bevatte de portefeuille van de vennootschap 6 projecten, zowel residentieel als kantoren voor in totaal +/- 170.000 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>.

## Kantoren

### CEDET

**22.400 M<sup>2</sup>    WARSCHAU**



#### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Bouwwerken gestart in Q1.
- > De afbraakwerken mbt tot een deel van het historische gebouw en het gehele oude kantoorgebouw zijn voltooid.
- > Uitvoering van speciale funderingen en de ondergrondse structuur is gestart.

#### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Cedet is een kantoorgebouw met een retailgedeelte.
- > Het ligt in het centrum van Warschau, op de belangrijkste openbaar vervoernetten.
- > Het project omvat de restauratie van het historische, beschermde en gemoderniseerde gebouw, evenals een nieuw ontworpen deel.

<b>ADRES</b>	Krucza 50 Street, Warschau
<b>ARCHITECTEN</b>	AMC Andrzej Choldzyński, RKW Rhode Kellermann Wawrowsky
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / BREEAM "Excellent" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Driedubbele beglazing / Laadpalen voor elektrische wagens
<b>STATUS</b>	In aanbouw
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Cedet Development Sp. z o.o.
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw en retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	140 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	KB Doraco Sp. z o.o.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2010
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: N.v.t.
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q1 2015 / Q4 2017
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL

<sup>1</sup>. Totale oppervlakte met inbegrip van partnerships.

## CBD ONE

**18.700 M<sup>2</sup>    WARSCHAU**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.
- > Goedkeuring en positieve beoordeling van Metro Warszawskie, cruciaal om de stedenbouwkundige vergunning te krijgen.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > CBD One is gelegen in het hart van Warschau, vlak naast de kruising van twee metrolijnen.
- > Het zal een gebouw van hoge kwaliteit zijn, met een mix van kantoren en retail.
- > Het gebouw zal een zeer ambitieuze structuur hebben, die deels rechtstreeks boven het metrostation gebouwd wordt.

<b>ADRES</b>	Hoek Marszałkowska / Świętokrzyska Street, Warschau
<b>ARCHITECTEN</b>	Kazimierski i Ryba Sp.j.
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / BREEAM "Excellent" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Laadpalen voor elektrische wagens
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	CBD International Sp. z o.o.
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw en retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	83 (31 ondergronds, 52 bovengronds)
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2013
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	<b>Stedenbouwkundige vergunning:</b> Afgeleverd in Q3 2015 (moet nog goedgekeurd worden wegens lopende beroepen) <b>Milieuvergunning:</b> N.v.t.
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q4 2016 / Q4 2018
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	50% IMMOBEL

## ZIELNA

**9.200 M<sup>2</sup>    WARSCHAU**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Ontwerp voor het concept van verschillende retailwinkels voltooid.
- > Zonevergunning aangevraagd.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Gebouw van 30 meter hoog, met drie ondergrondse verdiepingen voor parkeerplaatsen en technische voorzieningen.
- > Retail op de benedenverdieping, de verdiepingen 1 tot 7 zijn voor kantoren bestemd.

<b>ADRES</b>	Zielna Street, Warschau
<b>ARCHITECTEN</b>	KIR (Kazimierski i Ryba Architects)
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / BREEAM "Excellent" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Laadpalen voor elektrische wagens
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	N.v.t.
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw en retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	50 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2014 – 2016
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	<b>Stedenbouwkundige vergunning:</b> Nee <b>Milieuvergunning:</b> N.v.t.
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q3 2017 / Q1 2019
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	Optie voor 100%, onderworpen aan de stedenbouwkundige vergunning

## OKRAĞLAK

7.900 M<sup>2</sup> POZNAŃ**WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?**

- > De verhuur van het project is bijna voltooid met een bezettingsgraad van 98,12% kantoor- en handelsruimte.
- > Afsluiting van een verkoopcompromis met Benson Elliot, met afronding van de verkoop in januari 2016.
- > De prijs werd bepaald op +/- € 17,6 miljoen.

**KENMERKEN VAN HET PROJECT**

- > Het project bestaat uit twee gebouwen: Okraġlak en Kwadraciak, die kantoorruimte en retailruimte (benedenverdieping) van topkwaliteit aanbieden.
- > Het gebouw is momenteel verhuurd aan 19 huurders die uiteenlopende diensten verlenen, algemeen juridisch, consultancy en financiële sector.

<b>ADRES</b>	Mielżyńskiego 14, Poznań
<b>ARCHITECTEN</b>	RKW Rhode Kellerman Wawrowsky
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / BREEAM "Pass" / Opvang van regenwater / Gebruik van recycleerbare materialen / Stadsverwarming / Afwerking van zeer hoge kwaliteit
<b>STATUS</b>	Voltooid
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Okraġlak Development Sp. z o.o.
<b>PROGRAMMA</b>	Kantoorgebouw en retail
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	23 (aanpalende oppervlakte gehuurd)
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	Elektrobudowa NV
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2011
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Ja Milieuvergunning: N.v.t.
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	Q2 2011 / Q3 2012
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	100% IMMOBEL



# Residentieel

## GRANARY ISLAND

**60.000 M<sup>2</sup> GDAŃSK**


### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

- > Publiek-private samenwerkingsovereenkomst getekend tussen de Stad en IMMOBELS consortium op 31 maart.
- > De belangrijkste ontwerpcontracten werden getekend met KWADRAT architectuurstudio MSE structuurontwerpers, CREON - MEP designs, EUROPROJEKT Stągiewny bridge and footbridge designers.
- > LOI en onderhandeling met UBM - koper van het hotelgedeelte.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

- > Gemengde ontwikkeling met vooral een residentiële functie.
- > Retail op de benedenverdieping, parkeerruimte op 2 ondergrondse verdiepingen en een viersterrenhotel in de noordelijke top van het eiland, als een hoeksteen van het plan.

<b>ADRES</b>	Motławska / Pożarnicza Street, Gdańsk
<b>ARCHITECTEN</b>	RKW Rhode Kellerman Wawrowsky, KWADRAT architectural studio, EUROPROJEKT Stągiewny bridge and footbridge designers
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Stadsverwarming / Lage-energieverlichting / Aan- en afwezigheidsdetectoren
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Granaria Development Gdańsk Sp. z o.o., Hotel Granaria Gdańsk Sp. z o.o., Granaria Development Gdańsk Bis NV
<b>EENHEDEN</b>	572
<b>PROGRAMMA</b>	Retail, aparthotel, residentieel, hotel
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	444 ondergronds
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	PPS-contract getekend in 2015 De kavels worden in fasen gekocht
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nee Milieuvergunning: Nee
<b>START / EINDE BOUWERKEN</b>	Q4 2016 / Q4 2023
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	 <b>90%</b> IMMOBEL

## EKO NATOLIN

### WAT IS ER IN 2015 GEBEURD?

> Deel van Nowokabacka Street en de hoofdwaterleiding uitgevoerd.

### KENMERKEN VAN HET PROJECT

Verkaveling, halfopen en vrijstaande woningen van hoge kwaliteit en milieunormen op een site van 36ha.



**51.100 M<sup>2</sup>    WARSCHAU**

<b>ADRES</b>	Nowokabacka / Gąsek Street, Warschau
<b>ARCHITECTEN</b>	ELM Studio
<b>TECHNISCHE GEGEVENS</b>	Uitstekende thermische en akoestische isolatie / Geothermische putten en pompen / Dubbelestroomventilatie / Zonnepanelen / Lage-energieverlichting / Afwerking van zeer hoge kwaliteit / Driedubbele beglazing / Aan- en afwezigheidsdetectoren / Laadpalen voor elektrische wagens
<b>STATUS</b>	In ontwikkeling
<b>CONTRACTPARTIJ</b>	Graspa Development Sp. z o.o.
<b>EENHEDEN</b>	205
<b>PROGRAMMA</b>	Residentieel - halfopen woningen
<b>PARKEERPLAATSEN</b>	Enkele of dubbele staanplaatsen in garages van woningen
<b>ALGEMEEN AANNEMER</b>	N.v.t.
<b>JAAR VAN AANKOOP</b>	2014
<b>BEKOMEN VERGUNNINGEN</b>	Stedenbouwkundige vergunning: Nowokabacka str. stedenbouwkundige vergunning, volledige infrastructuur op 36ha (water, riolering, elektriciteit, IT, binnenwegennet), stedenbouwkundige vergunning 1 <sup>ste</sup> fase van huizen: 31 huizen in het noordgedeelte en 4 huizen in het zuidgedeelte Milieuvergunning: N.v.t.
<b>START / EINDE BOUWWERKEN</b>	N.v.t. / N.v.t.
<b>EIGENDOMS-STRUCTUUR</b>	25% IMMOBEL

# BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2015.

In een nog steeds moeilijke economische situatie, in het bijzonder in het segment van de kantorenvastgoedmarkt in Brussel, sluit IMMOBEL het jaar 2015 af met een bedrijfsresultaat van € 7,08 miljoen, tegenover € 27,6 miljoen in 2014.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van € 0,70 miljoen, tegenover € 20,04 miljoen in 2014.

## I. Evolutie van de activiteiten (art. 96 § 1, 1° en art. 119, 1° W. Venn.)

### A. Activiteiten van de Groep IMMOBEL

Voor het voorbije boekjaar komt de omzet op € 53,93 miljoen (vóór IFRS 11: € 96,64 miljoen), tegenover € 31,61 miljoen (vóór IFRS11: € 173,05 miljoen) in 2014.

In 2015 zette IMMOBEL het ontwikkelingsplan van haar projecten in de verschillende bedrijfstakken verder: Kantoren, Residentiële Ontwikkeling en Verkavelingen, in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. Zo rondde IMMOBEL een aantal belangrijke verkoop-, aankoop- en verhuuroperaties af, overeenkomstig haar doelstellingen, zoals hierna nader omschreven:

#### a) België

##### Verkaveling

De waarde van de voorraad verkavelingen bedraagt € 90,7 miljoen; het deel van de stock in exploitatie (verkavelings- en/of bouwvergunningen afgeleverd) bedraagt € 36,8 miljoen en vertegenwoordigt 843 percelen voor huizen en 32 percelen voor in totaal 444 appartementen. Daarenboven zijn 54ha verworven onder opschortende voorwaarden, waardoor de onderneming de risico's kan beperken.

##### Verkopen

▶ IMMOBEL heeft (in partnerschap, 50%) de verkoop van het project Gateway aan Befimmo afgerond. De effectieve overdracht van zowel de erfpacht op de grond als de huidige constructies, alsook de betaling van een eerste gedeelte van de aankoop prijs vonden plaats op 27 april 2015. De niet-afgewerkte constructies zullen worden overgedragen naargelang de evolutie van de werken. De voorlopige oplevering evenals de overdracht zijn voorzien voor september 2016.

▶ IMMOBEL heeft 130 huizen en appartementen in de volgende projecten verkocht: Belair (RAC 3), Clos de la Charmerai, Clos Bourgeois en P.E. Devroye in Brussel, Duinenzicht in Bredene, Résidences Trois Ruisseaux et Grand Pré in Chastre, Résidence George Grard in Oostduinkerke, Lindepark in Tervuren, Bella Vita in Waterloo.

▶ Voor de activiteit Verkaveling hadden de verkopen betrekking op 16ha gronden, waaronder 150 bouwgronden, onder meer gelegen in de verkavelingen in Eigenbrakel, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Ukkel, Waterloo en Borgworm.

##### Vergunningen en werken

▶ De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 140 woningen in Elsene in het kader van het project Universalis Park (in partnerschap, 50%) werd afgeleverd op 18 juni 2015.

▶ De saneringswerken van het project Parc Sainte-Anne in Oudergem zijn gestart.

▶ De bouwwerken van de Résidence George Grard in Oostduinkerke (die 23 appartementen zal omvatten) zijn gestart.

▶ De eerste appartementen van het Clos Bourgeois in Sint-Agatha-Berchem (project van 78 appartementen) werden opgeleverd.

▶ De werf van het project Verger de Fayenbois (omvattende 115 woningen en 36 appartementen) te Grivegnée werd in juni aangevangen.

▶ De bouw van het Domaine des Vallées te Grez-Doiceau is begonnen. Deze PPS in partnerschap bestaat uit 158 ééngzinswoningen, 45 appartementen en 7 handelszaken.

▶ Wegeniswerken zijn aan de gang in de verkavelingen van Andenne, Eghezée, Gastuche, Grivegnée, Montzen, Soumagne, Stembert en Borgworm.

##### Geschil

IMMOBEL heeft de terugbetaling van een vergoeding van € 690 duizend bekomen naar aanleiding van een beslissing van de Burgerlijke Sectie van de Franstalige Rechtbank van eerste aanleg te Brussel.

#### b) Groothertogdom Luxemburg

##### Verkopen

▶ De akte betreffende het laatste appartement van het project Green Hill (in partnerschap, 50%) werd tijdens het eerste semester van 2015 ondertekend.

▶ De gesprekken betreffende de verkoop van het kantoorproject WestSide Village (bestaande uit 11.600 m<sup>2</sup>) worden voortgezet. Dit gebouw is te koop sedert 7 jaar.

##### Aankopen

IMMOBEL heeft (in partnerschap, 33%) volgende onroerende goederen gekocht:

▶ Stad Luxemburg – Route d'Esch 242-248 (met bijzonder plan van aanleg – BPA), een grond (en constructies bestemd voor afbraak) van 16.255 m<sup>2</sup> waarop een Residentieel, Commercieel en Kantorenproject met een bovengrondse oppervlakte van 26.900 m<sup>2</sup> kan worden ontwikkeld, op voorwaarde dat de ad-hoc-vergunningen worden verkregen.



- ▶ Gemeente Differdange – Place des Alliés 4-10, een grond van 5.700 m<sup>2</sup> die beschikt over een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van 50 appartementen en handelsruimtes met een oppervlakte van 2.100 m<sup>2</sup>.

#### Verhuur

- ▶ Per 31 december 2014 bedroeg de bezettingsgraad voor het project WestSide Village 82%. Bijkomende verhueringen (welke een aanvang zullen nemen in 2016) werden eveneens geregistreerd op die datum, waardoor de bezettingsgraad 92% bedraagt.
- ▶ In het project Galerie Kons, heeft ING bijkomend 2.600 m<sup>2</sup> kantoren en 33 auto-staanplaatsen in huur genomen; een winkelruimte van 471 m<sup>2</sup> werd eveneens verhuurd. De bezettingsgraad bedroeg 83% per 31 december 2015.

#### Vergunningen en werken

De werken van het project Galerie Kons werden voortgezet ondanks een vertraging opgelopen tijdens de afbraak; het doel van een oplevering eind 2016 blijft mogelijk.

#### c) Polen

##### Aankopen

IMMOBEL (in partnerschap, 90%) ondertekende met de stad Gdańsk het contract voor de ontwikkeling van 1,8ha op het Granary Island. Dit project beoogt de ontwikkeling in 4 fasen van ongeveer 60.000 m<sup>2</sup> residentiële en commerciële oppervlakten, alsook een hotel en parkings.

##### Verhuur

- ▶ Het project Okrąglak in Poznań had een bezettingsgraad van 98,12% op 31 december 2015.
- ▶ Het project Cedet in Warschau heeft een voorverhuuringsgraad van 24,95%. Gesprekken betreffende bijkomende voorverhueringen worden voortgezet.

#### Vergunningen en werken

- ▶ De werken van het project Cedet zijn begonnen in de eerste helft van 2015 en verlopen overeenkomstig de laatste planning. De oplevering is voorzien voor het tweede semester van 2017.
- ▶ In maart 2015 werden de stedenbouwkundige vergunningen verkregen voor de eerste fase (45 huizen) van het residentieel project Eko Natolin. De wegeniswerken werden in mei 2015 afgewerkt.
- ▶ De stedenbouwkundige vergunning voor het project CBD One met het oog op de ontwikkeling van 18.700 m<sup>2</sup> kantoor- en handelsruimte werd op 14 september 2015 afgeleverd.

\*\*\*

#### Financiën

Tijdens 2015 heeft IMMOBEL, alleen of met haar partners, kredietlijnen voor ongeveer € 233 miljoen (voor 100% participatie) met betrekking tot 9 projecten verkregen of vernieuwd. Zij heeft eveneens met haar banken de vernieuwing van haar Landbanking kredietlijn onderhandeld voor een totaal bedrag van € 50 miljoen voor een looptijd van 3 jaar.

#### B. Toelichting bij de jaarresultaten

##### 1. Kencijfers

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Vennootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard Partnerships toe. Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen.

De Raad van Bestuur is van mening dat de financiële gegevens vóór IFRS 11 een beter beeld van de activiteiten en van de jaarrekening geven.

Onderstaande tabel geeft de cijfers van de activiteiten van de Groep IMMOBEL overeenkomstig IFRS 11 en vóór IFRS 11 weer.

## GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (€ MILJOEN)

Jaar 2015	IFRS11				Vóór IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector waaronder:	13,57	22,86	17,51	<b>53,93</b>	23,68	55,45	17,51	<b>96,64</b>
België	13,57	22,85	17,51	<b>53,93</b>	23,68	51,23	17,51	<b>92,42</b>
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-	-	-	4,22	-	<b>4,22</b>
Polen	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Jaar 2014</b>								
Per activiteitensector waaronder:	1,79	16,95	12,87	<b>31,61</b>	116,74	43,43	12,87	<b>173,05</b>
België	1,79	16,95	12,87	<b>31,61</b>	116,74	27,36	12,87	<b>156,97</b>
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-	-	-	12,45	-	<b>12,45</b>
Polen	-	-	-	-	-	3,62	-	<b>3,62</b>

## GECONSOLIDEERD OPERATIONEEL RESULTAAT PER SECTOR EN PER LAND (€ MILJOEN)

Jaar 2015	IFRS11				Vóór IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector waaronder:	3,59	-2,06	5,55	<b>7,08</b>	5,35	-0,44	5,55	<b>10,46</b>
België	4,87	-2,05	5,55	<b>8,37</b>	5,84	-0,93	5,55	<b>10,46</b>
Groothertogdom Luxemburg	-1,12	0,45	-	<b>-0,67</b>	-0,66	0,67	-	<b>0,02</b>
Polen	-0,16	-0,46	-	<b>-0,62</b>	0,16	-0,18	-	<b>-0,02</b>
<b>Jaar 2014</b>								
Per activiteitensector waaronder:	19,12	5,33	3,20	<b>27,65</b>	20,94	7,10	3,20	<b>31,24</b>
België	20,47	2,24	3,20	<b>25,91</b>	21,49	3,20	3,20	<b>27,89</b>
Groothertogdom Luxemburg	0,15	1,55	-	<b>1,70</b>	0,59	2,00	-	<b>2,59</b>
Polen	-1,50	1,54	-	<b>0,04</b>	-1,14	1,90	-	<b>0,76</b>

## EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VOORRAAD PER SECTOR EN PER LAND (€ MILJOEN)

Jaar 2015	IFRS11				Vóór IFRS11			
	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	Totaal
Per activiteitensector waaronder:	189,72	54,11	90,71	<b>334,54</b>	241,23	124,90	90,71	<b>456,85</b>
België	93,17	51,96	90,71	<b>235,84</b>	108,35	106,24	90,71	<b>305,31</b>
Groothertogdom Luxemburg	34,50	-	-	<b>34,50</b>	60,91	16,51	-	<b>77,42</b>
Polen	62,05	2,15	-	<b>64,20</b>	71,97	2,15	-	<b>74,12</b>
<b>Jaar 2014</b>								
Per activiteitensector waaronder:	167,75	50,42	92,80	<b>310,97</b>	227,45	103,23	92,80	<b>423,48</b>
België	74,46	50,42	92,80	<b>217,68</b>	104,11	102,08	92,80	<b>298,99</b>
Groothertogdom Luxemburg	35,00	-	-	<b>35,00</b>	55,83	1,15	-	<b>56,98</b>
Polen	58,29	-	-	<b>58,29</b>	67,51	-	-	<b>67,51</b>

## 2. Geconsolideerde rekeningen

### RESULTATENREKENING (€ MILJOEN MET IFRS11)

	31-12-2014	31-12-2015
Bedrijfsresultaat	27,65	7,08
Financieel resultaat	-7,00	-6,43
Resultaat vóór belastingen	20,65	0,65
Belastingen	-0,61	0,05
<b>Resultaten uit de voortgezette bedrijfsactiviteiten</b>	<b>20,04</b>	<b>0,70</b>
<b>Resultaat van het boekjaar</b>	<b>20,04</b>	<b>0,70</b>
<b>Aandeel van IMMOBEL in het resultaat</b>	<b>20,04</b>	<b>0,74</b>

### GECONSOLIDEERDE BALANS (€ MILJOEN MET IFRS11)

	31-12-2014	31-12-2015
Voorraden	311,0	334,5
Financiële activa beschikbaar voor verkoop	73,4	63,4
Handelsvorderingen & andere activa	34,7	32,3
Cash	25,4	16,9
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>444,5</b>	<b>447,1</b>
Eigen vermogen	196,7	194,4
Voorzieningen	3,9	4,0
Financiële schulden op lange termijn	150,5	143,8
Financiële schulden op korte termijn	67,7	62,2
Leveranciersschulden en overige	25,7	42,7
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>444,5</b>	<b>447,1</b>

## 3. Maatschappelijke rekeningen van

### IMMOBEL NV

#### Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt € 7,20 miljoen voor het afgesloten boekjaar, tegenover € -3,84 miljoen voor het boekjaar dat op 31 december 2014 werd afgesloten.

Het financieel resultaat komt op € 0,24 miljoen, tegen € -0,71 miljoen in 2014.

Het uitzonderlijk resultaat bedraagt € -0,41 miljoen, tegen € 21,98 miljoen in 2014.

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van € 7,04 miljoen, tegenover een nettowinst van € 17,32 miljoen op 31 december 2014.

#### Balans

Het balanstotaal bedraagt € 422,14 miljoen, vergeleken met € 421,66 miljoen voor het boekjaar dat op 31 december 2014 werd afgesloten.

Het eigen vermogen belooft € 207,45 miljoen op 31 december 2015, tegen € 200,41 miljoen in 2014.

#### Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van € 137,07 miljoen.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2015, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 26 mei 2016 voor om geen dividend uit te keren uit hoofde van het jaar 2015.

#### Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

#### Het marktrisico

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

IMMOBEL hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoorgebouwen in België (vooral in Brussel), in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen en de residentiële markt (appartementen en verkavelingen) (België, Groothertogdom Luxemburg en Polen).

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

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

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

#### Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die IMMOBEL sinds enkele jaren voert, kon ze haar concentratie en dus



haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

**De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.**

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

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

**IMMOBEL zou te maken kunnen krijgen met een hoger risico wegens de expansie van haar activiteiten in Polen.**

Sedert 2011 verwierf IMMOBEL meerdere projecten van kantoren/residentieel vastgoed/handelszaken in of voor ontwikkeling in Polen. Dit onderbouwt haar strategie van verdere expansie in Centraal Europa, en in het bijzonder in Polen.

IMMOBEL bracht eerder al ontwikkelingsprojecten tot een goed einde in Polen, maar haar ervaring in het beheer van projecten buiten de Belux en haar kennis van die nieuwe markt, zijn regelgeving en normen zijn beperkter.

Daarom betreedt IMMOBEL een nieuwe markt pas als ze ter plaatse kan rekenen op de deskundigheid en het netwerk van een lokale partner, zodat ze de risico's die aan deze nieuwe markt verbonden zijn, kan beperken.

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

Vóór elke acquisitie van een project voert IMMOBEL studies uit inzake de stedenbouwkundige, technologische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking van gespecialiseerde adviseurs. Toch kunnen er bij deze projecten

nog altijd diverse risico's opduiken, die elk de oplevering van een project kunnen vertragen. Dat kan meteen leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verwachte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

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

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

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

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

De activiteiten en de portefeuille in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL zijn in de landen waar ze werkt, onderworpen aan bepaalde

wetten en regelgeving om het milieu te beschermen. Dit omvat onder meer de regelgeving inzake de kwaliteit van de lucht, de bodem en het water, controles op gevaarlijke of giftige stoffen en richtlijnen die met gezondheid en veiligheid te maken hebben.

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

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

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

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

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

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

Het beheer van haar leidinggevende teams, zowel in de Belux als in Polen, wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierachter "BBC"), als orgaan van de Raad van Bestuur.

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

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

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

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

IMMOBEL ziet erop toe om deze risico's te beheeren met een stelselmatig beleid van inteekening op de gepaste verzekeringsdekkingen.

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

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

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

IMMOBEL financiert zich bij een aantal Belgische bankpartners van eerste rang en heeft een langdurige sterke relatie van wederzijds

vertrouwen met hen. Zo heeft IMMOBEL in 2015, alleen of met haar partners, kredietlijnen vernieuwd of onderhandeld voor € 285 miljoen (participatie van 100 %).

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

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

De financiering van IMMOBEL steunt vooral op rentevoeten op korte termijn (gebaseerd op de Euribor-tarieven voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiftes van 2011 en 2013 tegen vaste rente. In het kader van een algemeen programma voor de indekking van het risicobeheer voerde IMMOBEL een beleid in dat bedoeld is om een gepaste afdekking te bieden tegen de risico's in verband met de rentevoeten op haar schulden met financiële instrumenten.

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

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

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

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

**IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.**

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

Bovendien wil de toekenning van een vergunning niet zeggen dat deze onmiddellijk

uitvoerbaar is. Er kan tegen in beroep worden gegaan.

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

**IMMOBEL staat bloot aan het risico van de tegenpartij.**

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

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

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

## **II. Belangrijke gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden (art. 96 § 1, 2° en art. 119, 2° W. Venn.)**

Voor zover bekend bij de Bestuurders, deden er zich, behoudens de voltooiing van de verkoop van het project Okraglak te Poznań op 13 januari jl., geen belangrijke gebeurtenissen voor na de afsluiting van het boekjaar.

## **III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Groep aanmerkelijk kunnen beïnvloeden (art. 96 § 1, 3° en 119, 3° W. Venn.)**

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

## **IV. Activiteiten met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling (art. 96 § 1, 4° en art. 119, 4° W. Venn.)**

Voor zover nodig, herinnert de Raad van Bestuur eraan dat gezien de aard van haar

activiteit, de Groep geen enkele werkzaamheid heeft uitgevoerd op het gebied van onderzoek en ontwikkeling in de loop van het afgesloten boekjaar.

### V. Gebruik van de financiële instrumenten (art. 96 § 1, 8° en art. 119, 5° W. Venn.)

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt € 140 duizend op 31 december 2015.

### VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en bekwaamheid van minstens een lid van het Audit & Financieel Comité (art. 96 § 1, 9° en 119, 6° W. Venn.)

Tijdens de Raden van Bestuur van 26 augustus en 25 september jl. hebben de Bestuurders besloten om Mw. Astrid DE LATHAUWER en de vennootschap ARFIN bvba, vertegenwoordigd door dhr. Pierre NOTHOMB te coopteren als nieuwe Bestuurders. Deze Bestuurders voldoen aan alle criteria inzake onafhankelijkheid die vermeld worden in het artikel 524 en het artikel 526ter W. Venn., en zetelen in de Raad van Bestuur en in het Audit & Financieel Comité van IMMOBEL in de hoedanigheid van onafhankelijke Bestuurders<sup>1</sup>. Deze Bestuurders bezitten universitaire diploma's en bekleden functies als Bestuurder in internationale groepen.

Mw. Hilde DE VALCK, permanent vertegenwoordiger van DV Consulting, De Valck H. Comm. V., en huidig CFO van Allfin Group, beschikt eveneens over de nodige bekwaamheden op het vlak van boekhouding en audit.

### VII. Aanvullende informatie

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

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

Inzake de informatie die moet opgenomen worden krachtens art. 96 § 1, 7° W. Venn., meldt de Raad van Bestuur:

- ▶ dat de Raad van Bestuur van de Vennootschap gedurende het voorbije boekjaar niet heeft besloten het kapitaal te verhogen in het kader van het toegestaan kapitaal (artikel 608 W. Venn.);
- ▶ dat noch IMMOBEL, noch een directe dochteronderneming of andere persoon die optreedt in eigen naam maar voor rekening van IMMOBEL of van een directe dochteronderneming, aandelen van IMMOBEL heeft verkocht of verworven (art. 624 W. Venn.).

### VIII. Toepassing van artikel 523/524 W. Venn. – “Corporate opportunities”

De Raad van Bestuur meldt dat het de belangenconflictprocedure tot drie maal toe heeft aangevangen in februari 2015, in het kader van een eventuele fusie tussen IMMOBEL en Allfin Group, diens referentieaandeelhouder:

- ▶ art. 523 W. Venn.:
  - ▶ beraadslaging en beslissing over een haalbaarheidsstudie / opportuniteitsstudie van genoemde fusie;
  - ▶ goedkeuring van een geheimhoudingsovereenkomst tussen IMMOBEL en Allfin Group;

*"De Raad van Bestuur van IMMOBEL heeft besloten om de haalbaarheidsstudie over de voorgenomen fusie te starten en de geheimhoudingsovereenkomst tussen IMMOBEL en Allfin en zijn adviseurs goed te keuren."*

- ▶ art. 524 W. Venn. – beraadslaging over een eventuele fusie tussen IMMOBEL en Allfin Group.

Overwegende dat deze beslissing van aard kon zijn om de toepassing van artikel 524 W. Venn. te verantwoorden, heeft de Raad van Bestuur besloten er een Comité van Onafhankelijke Bestuurders bestaande uit de HH. Didier BELLENS, Marek MODECKI en Wilfried VERSTRAETE van te grijpen, met het oog op het opstellen van een advies met de hulp van dhr. Jean-François CATS, handelend als onafhankelijke expert in de zin van dezelfde bepaling. Gezien de fusie niet is geslaagd, werd de procedure niet afgerond.

De HH. Marnix GALLE en Piet VERCRUYSSSE alsook Mw. Hilde DE VALCK<sup>2</sup> en Sophie LAMBRIGHTS<sup>3</sup> hebben gemeld een potentieel belangenconflict te hebben in verband met de beraadslaging over een

mogelijke fusie, en hebben om deze reden niet deelgenomen aan de beraadslagingen van de Raad in dit kader. In het bijzonder, dhr. GALLE had een potentieel belangenconflict in de zin van artikel 523 W. Venn. gezien hij de uiteindelijke controle (in de zin van "ultimate controlling shareholder") in Allfin uitoefent; terwijl het belangenconflict van mevrouw DE VALCK eerder functioneel van aard was (aangezien zij deel uimaakt van het managementteam van Allfin). De andere Bestuurders door Allfin aangewezen, en meer bepaald Sophie LAMBRIGHTS en Piet VERCRUYSSSE, meenden conform de geest van het Wetboek van Vennootschappen, niet te mogen deelnemen aan de beraadslagingen van de Raad van Bestuur voor deze twee Agendapunten.

De in het boekjaar opgelopen kosten in verband met het onderzoek naar de voorgenomen fusie met Allfin bedroegen € 2.031 duizend.

- ▶ Volledigheidshalve, informeren wij u ook dat de Raad eveneens de procedure heeft nageleefd in het kader van de bekrachtiging van de intentiebrief ("letter of intend") in het kader van de verkoop van het project Cedet. Gezien de transactie niet is geslaagd, werd de procedure niet afgerond.

### IX. Corporate Governance Verklaring (art. 96 § 2 W. Venn.), die het bezoldigingsverslag bevat (art. 96 § 3 W. Venn.) evenals de beschrijvingen van de systemen voor interne controle en het risicobeheer (art. 119, 7° W. Venn.)

De Corporate Governance Verklaring maakt integraal deel uit van dit Beheersverslag (zie pagina 74 van het Jaarverslag).

### X. Openbaar overnamebod

In toepassing van het artikel 34 van het Koninklijk Besluit van 14 november 2007 betreffende de verplichtingen van emittenten van financiële instrumenten die zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt stelt de Raad van Bestuur van IMMOBEL

1. De Raad van Bestuur werd op de hoogte gebracht van het bestaan van een studie uitgevoerd door Deminor in het verleden voor Allfin. De Raad van Bestuur van IMMOBEL was van mening dat dit geen invloed had op de onafhankelijkheid van dhr. NOTHOMB en zijn coöptatie als onafhankelijke Bestuurder werd unaniem goedgekeurd.

2. In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van DV Consulting, De Valck H. Comm. V.

3. In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ZOU2 sprl.

dat de hiernavolgende informatie van aard is een gevolg te hebben in geval van een openbaar overnamebod (de andere elementen heden niet op IMMOBEL van toepassing zijnde):

1° Het kapitaal is vastgesteld op € 60.302.318,47, vertegenwoordigd door 4.121.987 aandelen, zonder nominale waarde, die elk een gelijk aandeel van het kapitaal vertegenwoordigen (art. 4 van de Statuten);

2° De Raad van Bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen, beperkt tot een maximumbedrag van € 50.000.000 (art. 13 van de Statuten), weze herinnerd dat de uitoefening van deze macht beperkt is in het geval van een openbaar overnamebod volgens artikel 607 W. Venn.;

3° > De machtiging (art. 14 van de Statuten) aan de Raad van Bestuur voor een duur van 3 jaar vanaf publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan om aandelen van de Vennootschap te verwerven en te vervreemden wanneer deze verwerving of vervreemding nodig zou zijn om dreigend ernstig nadeel te vermijden, ten einde is gekomen in mei 2014;

> Voor wat betreft de benoeming en de vervanging van Leden van de Raad van Bestuur, de Statuten bepalen dat de Raad van Bestuur samengesteld is uit minstens vijf Leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het BBC, en dit voor een periode van 4 jaar ten hoogste;

> Voor de wijziging van de Statuten, er geen andere reglementering bestaat dan diegene voorgeschreven door het Wetboek van Vennootschappen.

## XI. Bestuur van de vennootschap – Uitvoerend Comité

### Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 26 mei e.k., zal u zich dienen uit te spreken over de *definitieve verkiezing* van de volgende Bestuurders:

- ▶ Mw. Astrid DE LATHAUWER teneinde het mandaat van Graaf BUYSSSE te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2016 zal plaatsvinden;
- ▶ de vennootschap AHO CONSULTING bvba, vertegenwoordigd door dhr. Alexander

HODAC als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van de vennootschap GAËTAN PIRET bvba, vertegenwoordigd door dhr. Gaëtan PIRET te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden;

- ▶ de vennootschap ARFIN bvba, vertegenwoordigd door dhr. Pierre NOTHOMB als permanent vertegenwoordiger, teneinde het mandaat van dhr. Wilfried VERSTRAETE te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden;

- ▶ dhr. Jacek WACHOWICZ teneinde het mandaat van de vennootschap ARSEMA bvba, vertegenwoordigd door dhr. Didier BELLENS te beëindigen, hetzij tot de Gewone Algemene Vergadering die in 2019 zal plaatsvinden.

Daarenboven zal u eveneens worden uitgenodigd om u uit te spreken:

- ▶ over de *hernieuwing* van het mandaat van dhr. Piet VERCRUYSE voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2020, alsook
- ▶ over de *benoeming* van de vennootschap ADL Comm. V. vertegenwoordigd door Mw. Astrid DE LATHAUWER voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2020.

Aldus is, ten gevolge van de ontslagen, de Raad van Bestuur samengesteld uit volgende Bestuurders sedert 18 februari 2016:

- ▶ Marnix GALLE<sup>3</sup>, Voorzitter van de Raad;
- ▶ Alexander HODAC<sup>3</sup>, Gedelegeerd Bestuurder;
- ▶ Astrid DE LATHAUWER, eveneens Voorzitter van het Bezoldigings- en Benoemingscomité;
- ▶ Pierre NOTHOMB<sup>3</sup>, eveneens Voorzitter van het Audit- en Financiële Comité;

- ▶ Hilde DE VALCK<sup>3</sup>;
- ▶ Sophie LAMBRIGHTS<sup>3</sup>;
- ▶ Piet VERCRUYSE; en
- ▶ Jacek WACHOWICZ.

### Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door de HH. Pierre DELHAISE, Christian KARKAN<sup>3</sup>, Jean-Louis MAZY<sup>3</sup>, Paul MUYLDERMANS<sup>3</sup>, Philippe OPSOMER<sup>3</sup> en

Gaëtan PIRET<sup>3</sup> in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het vierde trimester 2015 een einde hebben genomen.

Dhr. Jean-Louis MAZY voert nog verder bepaalde opdrachten uit voor de Vennootschap tot 31 december 2016.

Tijdens de Raad van Bestuur die heeft plaatsgevonden op 10 december 2015, werden de HH. Valéry AUTIN<sup>4</sup>, Nicolas BILLEN<sup>5</sup>, Jean-Paul BUESS<sup>5</sup> en Alexander HODAC<sup>5</sup> benoemd als nieuwe Leden van het Uitvoerend Comité. Daarenboven, neemt dhr. Alexander HODAC, in diens hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van de Gedelegeerd Bestuurder van de Vennootschap, het Voorzitterschap van het Uitvoerend Comité waar sedert 10 december 2015.

Gezien het Management Comité heeft opgehouden te bestaan sedert 1 december 2015, werden de bevoegdheden ervan overgenomen door het Uitvoerend Comité, samengesteld als volgt, sedert 1 januari 2016:

- ▶ Alexander HODAC<sup>3</sup>, CEO;
- ▶ Valéry AUTIN<sup>4</sup>, CFO;
- ▶ Nicolas BILLEN<sup>3</sup>, Head of Development;
- ▶ Jean-Paul BUESS<sup>3</sup>, Head of Technical Development;
- ▶ Philippe HELLEPUTTE, Head of Landbanking;
- ▶ Bartlomiej HOFMAN, Head of IMMOBEL Poland;
- ▶ Joëlle MICHA<sup>3</sup>, Head of Legal & Corporate Affairs.

\*\*\*

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

\*\*\*

Opgemaakt op de zitting van de Raad van Bestuur van 24 maart 2016.

### AHO CONSULTING bvba

vertegenwoordigd door Alexander HODAC  
Gedelegeerd Bestuurder

### A<sup>3</sup> MANAGEMENT bvba

vertegenwoordigd door Marnix GALLE  
Voorzitter van de Raad

3. Handelend voor een vennootschap.

4. Handelend voor een vennootschap, sedert 1 februari 2016.

5. Handelend voor een vennootschap, sedert 1 januari 2016.



# CORPORATE GOVERNANCE

IMMOBEL sluit zich aan bij de principes van de Belgische Corporate Governance Code die op 12 maart 2009 gepubliceerd werd (hierna Code 2009 genoemd)<sup>1</sup>.

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

Het Corporate Governance Charter beschrijft gedetailleerd de structuur van het ondernemingsbestuur, de beleidslijnen en de procedures van de Vennootschap op het gebied van deugdelijk bestuur. Dit Charter is te raadplegen op de website van de Vennootschap: [www.immobel.be](http://www.immobel.be).

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

## 1. Marnix GALLE

52 jaar, na beëindiging van zijn schooltijd in de Verenigde Staten (US baccalaureus van de Indian Springs High School te Birmingham, in Alabama), behaalde hij eveneens een "Bachelor Degree in Arts & Sciences" met economie als major en recht als minor aan de Tulane University (te New Orleans, in Louisiana). Hij begon zijn professionele carrière in 1987 bij Cegos België in hoedanigheid van consultant. In 1989 maakte hij zijn eerste stappen in de vastgoedsector (familiale portefeuille). Hij is CEO van Allfin Group, één van de vooraanstaande vastgoedontwikkelaars in België, sedert de oprichting in 2001, en Voorzitter van Urban Land Institute België.

## 2. Alexander HODAC

34 jaar, na te zijn afgestudeerd als handelsingenieur (Solvay/VUB), startte hij zijn professionele loopbaan bij Deloitte Corporate Finance-Real Estate (2005-2013). Vervolgens was hij *Chief Commercial Officer* van de Belgische residentiële

## Beslissingsorganen (op 24 maart 2016)

### De Raad van Bestuur

#### Samenstelling

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



1



2



3



4

1. Beschikbaar op de website van Guberna: [www.guberna.be](http://www.guberna.be).

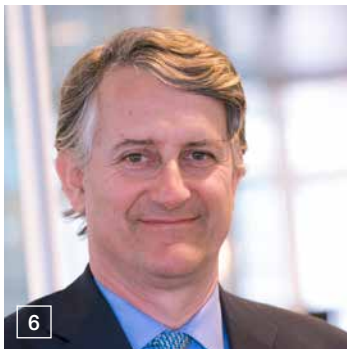
GVV Home Invest Belgium van 2013 tot 2015. In deze laatste functie was hij verantwoordelijk voor het volledige verwervings- en vervreemdingsproces van bestaande activa / portefeuilles en ontwikkelingsprojecten.

### 3. Astrid DE LATHAUWER

52 jaar, na studies kunstgeschiedenis te Gent en internationale politiek en diplomatieke wetenschappen aan de KU Leuven, begon ze haar carrière bij Monsanto, in de eerste plaats op de Marketing afdeling, vervolgens als *HR Manager* voor Oost Europa. Ze heeft vervolgens AT & T vervoegt, waar ze gedurende acht jaar diverse functies in Europa en de Verenigde Staten heeft uitgeoefend. In 2000 keerde ze terug naar België en begon haar carrière bij Belgacom waar



5



6



7

ze vanaf 2003 *Executive Vice-President Human Resources* voor de hele Groep werd. Van januari 2012 tot september 2014, werkte ze bij Acerta als Algemeen Directeur van het filiaal Acerta Consult. Sinds oktober 2014 is ze *Group HR Director* bij Ontex. Ze is ook Onafhankelijk Bestuurder bij Colruyt Group sinds september 2011.

### 4. Hilde DE VALCK

52 jaar, is Licentiate in de Handels- en Financiële Wetenschappen (EHSAL) en volgde het "*International Management Program*" van de Vlerick Business School. Zij is sinds 1991 lid van IAB accountants. Na haar studies werkte zij een tiental jaar bij VGD Bedrijfsrevisoren. Nadien werd zij financieel directeur, vervolgens CFO van Group Staels, een groep actief in de textiel- en kledingindustrie. Sedert 2009 is zij CFO van Allfin Group.

### 5. Sophie LAMBRIGHS

44 jaar, Burgerlijk ingenieur bouwkunde (ULB) en beschikt over een *Executive Master in Management (Solvay Business School)*; startte haar carrière in de bouwsector. Ze was actief in het ontwerp van gebouwen en bouwstructuren, zowel in Brussel als in Parijs. Heden is zij CEO van de GVV Home Invest Belgium, en Gedelegeerd Bestuurder van haar filiaal Home Invest Development belast met de ontwikkelingsprojecten voor de GVV. Alvorens Home Invest Belgium te vervoegen in juni 2014, was zij Consultant en Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL. Voordien maakte zij deel uit van het vastgoeddepartement van AXA Belgium, eerst als *Project Manager*, later als *Investment Manager*. Zij was ook bestuurder bij de bevak Retail Estates.

### 6. Pierre NOTHOMB

53 jaar, heeft een diploma Toegepaste Economische Wetenschappen (UCL Louvain-la-Neuve). Vervoegde Deminor 24 jaar geleden bij haar oprichting, en oefent momenteel verschillende



8

mandaten uit als bestuurder van vennootschappen of verenigingen (o.m. Modulart, DBAssociates, Club van Lotharingen, Domaine du Pont d'Oye) en van verschillende ondernemingen van de groep Deminor. Daarenboven is hij eveneens lid van het auditcomité van de Sabam en van het netwerk van psychiatrische zorgen Epsilon (La Ramée - Fond'Roy). Alvorens Deminor te vervoegen in 1991, werkte hij als senior auditor bij Coopers & Lybrand (nu PricewaterhouseCoopers), en vervolgens als financieel consultant bij Petercam Securities.

### 7. Piet VERCRUYSSSE

66 jaar, werd, na technische studies, in 1973 licentiaat in de rechten (magna cum laude) aan de KU Leuven. Ingeschreven aan de Balie te Brussel in 1973 was hij eveneens assistent aan de KU Leuven van 1976 tot 1979. Hij is medeoprichter van het advocatenkantoor Vercruyssen & Kadaner. Hij werd ereadvocaat in 2003 en was Bestuurder van Allfin en Allfin Group tussen 2004 en 2010. Hij is thans Zaakvoerder van A³ Management en Bestuurder van diverse niet-beursgenoteerde holdingvennootschappen.

### 8. Jacek WACHOWICZ

49 jaar, na zijn studies aan de Universiteit van Warschau, begon hij zijn loopbaan bij Raiffeisen Bank in Warschau als valuta- en obligatiehandelaar. Vervolgens vervoegde hij Cargill in Cobham (UK), waar hij verderwerkte in hetzelfde vakgebied, en nadien als *Investment Manager* verantwoordelijk voor kapitaalinvesterings in onroerende goederen en *non-performing* kredietportefeuilles in Centraal-Europa (tot 2002). In 2007, na vijf jaar te hebben gewerkt bij Heitman in Londen en Warschau als *Senior Vice-President*, verantwoordelijk voor vastgoedbeleggingen, werd hij *Managing Director* bij TriGranit Development voor Polen. Daarna trad hij tijdelijk in een partnership met Allfin Lux met het oog op de verwerving en ontwikkeling van vastgoedactiva in Polen. Van 2009 tot 2010 was hij als Adviseur verbonden bij de in Warschau beursgenoteerde, Oostenrijkse, ontwikkelaar Warimpex. Sinds 2010 is hij Chief Investment Officer en lid van de Raad van Bestuur bij het in Warschau beursgenoteerde bedrijf GTC.

## SAMENSTELLING

Naam	Functie	Datum eerste benoeming	Einde mandaat	Professioneel adres
Marnix GALLE <sup>1</sup>	Voorzitter van de Raad	25 september 2014	GAV 2018	c/o Allfin Group Comm. VA, Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Alexander HODAC <sup>2</sup>	Gedelegeerd Bestuurder	1 december 2015	GAV 2019	Regentschapsstraat 58, 1000 Brussel
Astrid DE LATHAUWER	(Onafhankelijk) Bestuurder	26 augustus 2015	GAV 2016	c/o Ontex BVBA – Aalst Office Korte Kepestraat 21, 9320 Erembodegem
Hilde DE VALCK <sup>3</sup>	Bestuurder	25 september 2014	GAV 2018	c/o Allfin Group Comm.VA, Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Sophie LAMBRIGHS <sup>4</sup>	Bestuurder	25 september 2014	GAV 2017	c/o Home Invest Belgium SA, Woluwelaan 60, 1200 Brussel
Pierre NOTHOMB <sup>5</sup>	(Onafhankelijk) Bestuurder	25 september 2015	GAV 2019	c/o Deminor SA/NV, Edmond Van Nieuwenhuyselaan 6/8, 1160 Brussel
Piet VERCRUYSSÉ	Bestuurder	25 september 2014	GAV 2016	c/o Allfin Group Comm.VA, Koloniënstraat 56, 1000 Brussel
Jacek WACHOWICZ	(Onafhankelijk) Bestuurder	18 februari 2016	GAV 2019	Platnica 44, 01-832 Warszawa, Poland

- Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Marnix GALLE als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A<sup>3</sup> Management bvba.
- Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Alexander HODAC als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap AHO Consulting bvba.
- Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt mevrouw Hilde DE VALCK als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap DV Consulting, De Valck H. Comm. V.
- Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt mevrouw Sophie LAMBRIGHS als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ZOU2 sprl.
- Voor de uitoefening van de functies die in dit verslag vermeld worden, handelt de heer Pierre NOTHOMB als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ARFIN sprl.
- Als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap DV Consulting, De Valck H. Comm. V.
- Als vaste vertegenwoordiger van de vennootschap ZOU2 sprl.
- Sedert 25 september 2015, ter vervanging van Wilfried VERSTRAETE.
- Sedert 18 februari 2015, ter vervanging van Didier BELLENS.

## Activiteitenverslag

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

In principe komt de Raad minstens drie keer per jaar samen (in maart, in september en in december). Er kunnen op elk ogenblik bijkomende vergaderingen belegd worden, op voorwaarde van redelijke oproepingstermijnen. Dit ritme maakt onder meer mogelijk om de halfjaarrekeningen (in september) en de jaarrekeningen (in maart) evenals de budgetten (in december) te onderzoeken. In 2015 vergaderde de Raad tien keer.

De Raad van Bestuur van IMMOBEL heeft inzake genderdiversiteit aanzienlijke inspanningen geleverd. Aldus, telt de Raad van Bestuur vandaag reeds drie dames, Hilde DE VALCK<sup>6</sup>, Sophie LAMBRIGHS<sup>7</sup> en Astrid DE LATHAUWER.

U wordt eraan herinnerd dat de wet ten vroegste pas op 1 januari 2017, en misschien maar in 2019, van toepassing zal zijn op de Raad van Bestuur van IMMOBEL.

De Comités van de Raad van Bestuur  
Audit & Financieel Comité

Het Audit & Financieel Comité (hierna “AFC” genoemd) verleent de Raad van Bestuur assistentie op het vlak van toezicht van de financiële verslagen en financiële informatie bestemd voor de Aandeelhouders en voor derden, op het vlak van toezicht op de kwaliteit van de interne controle en van het risicobeheer, de opvolging van de taken die de commissaris uitvoert, en de opvolging van de thesaurie en van de financiering van de Vennootschap.

Overeenkomstig het Charter bestaat het AFC uit minstens drie Bestuurders die geen uitvoerende bevoegdheden hebben binnen IMMOBEL, waarvan een meerderheid onafhankelijke Bestuurders zijn en waarvan ten minste één Lid beschikt over de nodige deskundigheid inzake boekhouding en audit.

De Leden van het AFC en haar Voorzitter worden door de Raad van Bestuur voor maximaal vier jaar benoemd.

## Samenstelling:

Pierre NOTHOMB<sup>8</sup>, Voorzitter,  
Astrid DE LATHAUWER<sup>9</sup>, en  
Hilde DE VALCK, Leden.

In 2015 kwam het AFC vier keer samen, op vraag van zijn Voorzitter.

### Bezoldigings- & Benoemingscomité

De hoofdpdracht van het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierna "BBC" genoemd) is aan de Raad van Bestuur voorstellen doen in verband met bezoldigingen (elementen van de bezoldiging van de Bestuurders, van de Leden van het Executief Comité, van de bedrijfsleiders en van de personen die instaan voor het dagelijks beheer, beleid van aandeelhouderschap van het personeel, ...), en in verband met benoemingen (benoeming of herverkiezing van de Leden van de Comités, ...). Het BBC bereidt, in toepassing van de Corporate Governance Wet van 6 april 2010, het Bezoldigingsverslag voor dat de Raad van Bestuur in zijn Corporate Governance Verklaring opneemt, dat op de Algemene Vergadering van Aandeelhouders zal besproken worden (infra p. 83).

Overeenkomstig het Charter bestaat het BBC uitsluitend uit niet-uitvoerende Bestuurders, waarvan een meerderheid onafhankelijk is en over de nodige deskundigheid op het gebied van bezoldigingsbeleid beschikt.

De Gedelegeerd Bestuurder neemt met raadgevende stem deel aan de vergaderingen van het BBC wanneer dit de bezoldiging behandelt van de andere Bestuurders en van de andere Leden van het Uitvoerend Comité.

De Leden van het BBC en haar Voorzitter worden door de Raad van Bestuur benoemd voor maximaal vier jaar.

#### Samenstelling:

Astrid DE LATHAUWER<sup>10</sup>, Voorzitter,  
Pierre NOTHOMB<sup>11</sup>, en  
Marnix GALLE, Leden.

In 2015 kwam het BBC acht keer samen, op vraag van haar Voorzitter.

### Investerings- & Activabeheercomité

Het Investerings- & Activabeheercomité (hierna "IAC" genoemd) assisteert de Raad van Bestuur bij zijn strategisch beheer van elk actief van IMMOBEL met een waarde van meer dan € 5 miljoen en helpt ook om strategische uitdagingen van nieuwe potentiële vastgoedprojecten die boven de € 5 miljoen gaan, te identificeren en te begrijpen.

Het IAC bestaat uit minstens drie Bestuurders, waaronder de Gedelegeerd Bestuurder, dewelke er de Voorzitter van is.

De Leden van het IAC worden door de Raad van Bestuur benoemd voor maximaal vier jaar.

#### Samenstelling:

Alexander HODAC<sup>12</sup>, Voorzitter,  
Marnix GALLE,  
Sophie LAMBRIGHS en  
Jacek WACHOWICZ<sup>13</sup>, Leden.

In 2015 kwam het IAC vier keer samen, op vraag van zijn Voorzitter.

### Comité van Onafhankelijke Bestuurders

In februari 2015, werd de Raad van Bestuur een vraag voorgelegd te delibereren over een eventuele fusie tussen IMMOBEL en Allfin Group, haar referentieaandeelhouder.

Overwegende dat deze beslissing van aard had kunnen zijn om de toepassing van art. 524 W. Venn. te verantwoorden, werd door de Raad van Bestuur besloten om de vraag dan ook voor te leggen aan een Comité van Onafhankelijke Bestuurders samengesteld uit

de HH. Didier BELLENS, Marek MODECKI en Wilfried VERSTRAETE. Het Comité heeft zich door Jean-François Cats, handelend in hoedanigheid van deskundige in de zin van dezelfde bepaling, laten bijstaan. Gezien de fusie werd uitgesteld, werd de procedure niet beëindigd.

10. Sedert 26 augustus 2015, ter vervanging van Graaf BUYSSSE, welke ad-interim werd benoemd sedert 28 mei ter vervanging van Marek MODECKI.

11. Sedert 18 februari 2016, ter vervanging van Didier BELLENS.

12. Sedert 1 december 2015, ter vervanging van Gaëtan PIRET.

13. Sedert 18 februari 2016.



### Het Uitvoerend Comité

Gezien het Management Comité per 1 december 2015 werd opgeheven, werden voor het jaar 2016 en volgende, al de opdrachten ervan overgeheveld naar het Uitvoerend Comité. De rol van dit laatste Comité bestaat in het bijzonder in het invoeren van efficiënte systemen voor interne controle en risicobeheer en ook in het dagelijks beheer van de activiteiten. Het voert de beleidslijnen van IMMOBEL uit, die de Gedelegeerd Bestuurder acht deel uit te maken van de bevoegdheden van het Uitvoerend Comité.

Onder leiding van de Gedelegeerd Bestuurder,

- ▶ verleent het leiding, advies en steun aan de verschillende dochtermaatschappijen en departementen van IMMOBEL;
- ▶ geeft haar goedkeuring voor of beslist over het aangaan, herzien of beëindigen van enig(e) samenwerkingsverband, (af)splitsing of fusie, investering, aankoop of overdracht, die niet behoort tot de verantwoordelijkheden die aan de Raad van Bestuur zijn voorbehouden;
- ▶ staat in voor:
  - de opvolging van de prestatie van de departementen van IMMOBEL ten opzichte van de strategische doelstellingen, plannen en budgetten;
  - de opvolging van de naleving van de wetten en reglementen die van kracht zijn, evenals van de naleving van de beleidslijnen en de normen die IMMOBEL vooropstelde;

- ▶ beheert en organiseert de ondersteunende functies binnen IMMOBEL, met betrekking tot de gebieden zoals juridische, fiscale, boekhoudkundige en financiële kwesties.

#### Samenstelling:

Alexander HODAC<sup>1</sup>, Voorzitter,  
Valéry AUTIN<sup>2</sup>,  
Nicolas BILLEN<sup>3</sup>,  
Jean-Paul BUESS<sup>4</sup>,  
Philippe HELLEPUTTE<sup>5</sup>,  
Bartlomiej HOFMAN<sup>6</sup>,  
Joëlle MICHA<sup>7</sup>, Leden.

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

Het curriculum vitae van de Leden van het Uitvoerend Comité in functie (met uitzondering van datgene van Alexander HODAC, hoger opgenomen) kan als volgt worden samengevat:

1. Permanent vertegenwoordiger van AHO Consulting bvba, Chief Executive Officer.
2. Permanent vertegenwoordiger van Val U Invest sprl, Chief Financial Officer.
3. Permanent vertegenwoordiger van Pride Rock Belgium sprl, Head of Development.
4. Permanent vertegenwoordiger van JPB Consulting bvba, Head of Technical Department.
5. Head of Landbanking.
6. Head of IMMOBEL Poland.
7. Permanent vertegenwoordiger van JOMI sprl; Head of Legal & Corporate Affairs. Zij is eveneens Compliance Officer van IMMOBEL.



### 1. Valéry AUTIN

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



## 2. Nicolas BILLEN

36 jaar, heeft IMMOBEL in september 2015 vervoegd, na een break van enkele maanden (ontwikkeling en lancering van een internet start-up) welke o.m. heeft toegelaten een nieuwe sector activiteiten te ontdekken alsook zijn financiële kennis te vervolledigen. Voordien werkte hij gedurende bijna 7 jaar voor Allfin Group, eerst als commercieel directeur vervolgens als directeur ontwikkelingen. Na de kandidaturen Economische, Sociale en Politieke Wetenschappen aan de Université Catholique de Louvain te hebben doorlopen (2002), heeft hij zijn studies voortgezet aan de EPHEC en in 2004 een Bachelor Marketing behaald. Vervolgens heeft hij een eerste verrijkende ervaring opgedaan in de vastgoedsector bij King Sturge, in hoedanigheid van Junior Account Manager ; nadien ging hij aan de slag bij Jones Lang LaSalle in 2004 als *Account Manager*. In 2008 heeft hij JLL verlaten als *Key Account Manager*, na te hebben bijgedragen tot de versterking van de zichtbaarheid van de departementen "Office Agency" en "Investment" in de markt.

## 3. Jean-Paul BUESS

56 jaar, heeft IMMOBEL in 2014 vervoegd teneinde grote projecten (waaronder Bella Vita in Waterloo, en Gateway in Zaventem) op te volgen. Hij begon zijn carrière bij CFE in 1982, waar hij - hoofdzakelijk

- in buitenlandse dochterondernemingen (Saoedi-Arabië, Egypte, Verenigde Staten) werkzaam was. Terug in België, integreerde hij CFE in Brussel als Project Manager (van september 1991 tot maart 1993), vervolgens Soficom Development (heden Eiffage Development); van maart 2002 tot februari 2013 was hij er Gedelegeerd Bestuurder. Hij is Burgerlijk Ingenieur Bouw, docent voor een inleidende cursus in vastgoedontwikkeling aan de ULB en bestuurder van RICS.

## 4. Philippe HELLEPUTTE

64 jaar, startte in 1977 bij IMMOBEL als Juridisch Adviseur, nadat hij twee jaar voor Coopers & Lybrand werkte. Hij is verantwoordelijk sinds 1984 voor de activiteiten van de afdeling verkavelingen van de Groep, is Gedelegeerd Bestuurder van Lotinvest Development, Bestuurder van een aantal dochterondernemingen van de Groep IMMOBEL en lid van het Uitvoerend Comité sinds 1987. Hij is Licentiaat in de Rechten (UCL), lid van het BIV en Adviseur-Generaal bij BVS.

## 5. Alexander HODAC

(zie biografie op blz. 74-75)

## 6. Bartłomiej HOFMAN

40 jaar, werkt sinds 2011 voor de Groep als verantwoordelijke van de Poolse dochteronderneming (Head of IMMOBEL Poland) en is lid van

het RICS. Voordien werkte hij, vanaf 1999, voor Knight Frank en DTZ, gespecialiseerd in kantoorvastgoed. Van 2005 tot 2011 was hij Algemeen Directeur van het Oostenrijks beleggingsfonds Europolis (heden CA Immo). Hij heeft een Licentie Internationale Relaties van de Universiteit van Warschau en een Postgraduaat in Schatting van Onroerende Goederen (*Warsaw Technical University*).

## 7. Joëlle MICHA

46 jaar, begon in 2000 bij de Groep als Secretaris Generaal van de vastgoedbevak Cibix. Vervolgens, sedert 2007 *Head of Corporate Affairs, Compliance Officer* en sinds 1 januari 2016 *Head of Legal & Corporate Affairs* van IMMOBEL. Voordien werkte ze als Advocate bij Loeff Claey's Verbeke (nu Allen & Overy), om daarna Gevolmachtigde in een private bank te worden (Bank Delen). Vervolgens werkte ze bij de FSMA op de afdeling Toezicht op de markten. Ze is Licentiaat in de Rechten (UCL) en Licentiaat in Fiscaal Recht (HEC-Liège) en behaalde het certificaat "Certified European Financial Analyst" (ABAF). Ze is eveneens Bestuurder van vennootschappen in België en het Groothertogdom Luxemburg.

## Interne controle en risicobeheer

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

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

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

IMMOBEL hanteert een systeem voor het risicobeheer en de interne controle dat intern werd vastgelegd en gebaseerd is op het interne controlemodel "COSO"<sup>1</sup>.

De COSO-methodologie is op vijf elementen gestoeld:

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

### Interne controle-omgeving

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

#### Een duidelijke omschrijving van de doelstellingen van de Vennootschap

IMMOBEL, beursgenoteerd te Brussel sedert 19 september 1863, is al meer dan 150 jaar een topspeler in projectontwikkeling in België. Daarnaast is IMMOBEL actief in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. IMMOBEL is bedrijvig zowel in de vastgoedsectoren van de kantoren, het residentieel vastgoed en de verkavelingen, wat garant staat voor een gediversifieerde projectportefeuille. Dankzij haar duidelijke marktvisie en jarenlange opgebouwde expertise is IMMOBEL in staat ambitieuze vastgoedprojecten te ontwerpen, te promoten en te beheren, die waarde creëren op lange termijn, zorg dragen voor het milieu en rekening houden met de grote maatschappelijke uitdagingen.

#### Een bepaling van de rollen van de beslissingsorganen

IMMOBEL beschikt over een Raad van Bestuur, een IAC, een AFC, een BBC en een Uitvoerend Comité.

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

#### Een risicocultuur

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

#### De toepassing van de normen inzake ethiek en integriteit

IMMOBEL beschikt over een Code van Goed Gedrag die de integriteits- en ethische principes beschrijft die van toepassing zijn voor elke Bestuurder, maar ook voor de leden van het Uitvoerend Comité alsook voor alle medewerkers en externe betrokkenen.

Deze code heeft betrekking op de aspecten van belangenvermenging, beroepsgeheim, de aankoop en verkoop van aandelen, corruptie en misbruik van vennootschapsgoederen, relatiegeschenken of ook menselijke waardigheid. Tevens werd de functie van *Compliance Officer* ingevoerd.

#### Gepaste maatregelen om een bepaald competentieniveau te waarborgen

- ▶ Competentie van de Bestuurders: gezien hun ervaring beschikken de Bestuurders over de nodige competenties en vaardigheden om hun verantwoordelijkheid uit te oefenen en met name op het gebied van financiën, boekhouding, investeringen en bezoldigingsbeleid.
- ▶ Competentie van de Leden van het Uitvoerend Comité alsook van de andere medewerkers. Een aanwervingsprocedure die strookt met de gezochte profielen, gepaste opleidingen en ook een bezoldigings- en evaluatiebeleid dat steunt op de verwezenlijking van realistische en meetbare doelstellingen maken het mogelijk om de competentie van de medewerkers van IMMOBEL te garanderen.

- ▶ Een procedure voor het bezoldigingsbeleid van de Bestuurders en van de Leden van het Uitvoerend Comité: IMMOBEL voerde een bezoldigingsprocedure in die beantwoordt aan de vereisten van de CG Wet van 6 april 2010.

#### Risico-analyse

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

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

#### Controlewerkzaamheden

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

- ▶ De invoering van een stelselmatige "haalbaarheidsstudie" voor het opvolgen van de marge van het project die de projectbeheerder, de Head of Development of de CEO en CFO analyseren. Voor alle investeringsprojecten van meer dan € 5 miljoen wordt de haalbaarheidsstudie trouwens ook voorgelegd aan het IAC.
- ▶ De beoordeling van de afwijkingen tussen de begroting en het werkelijk gerealiseerde budget, vindt minstens twee keer per jaar door de CFO plaats. Elk waargenomen verschil van betekenis wordt aan de beheersorganen voorgelegd.
- ▶ Over de opvolging van de thesaurie en van de toekomstige thesauriebehoeften worden geregeld verslagen opgemaakt voor de beheersorganen.
- ▶ Het principe van meervoudige goedkeuring dat in elke fase van het verbintenisproces geldt: voor de goedkeuring van alle transacties is de procedure van de dubbele handtekening vereist en de ondertekenaars worden bepaald naargelang van de omvang van de transactiebedragen.

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



## Informatie en communicatie

IMMOBEL gebruikt als financieel informatie-managementsysteem de software Navision, waarvan het onderhoud en de ontwikkeling aan een partner worden uitbesteed.

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

De boekhouding is, voor de meeste entiteiten van de groep IMMOBEL, uitbesteed aan een bedrijf gespecialiseerd in financiële diensten. De boekhouding wordt gevoerd op het ERP<sup>2</sup> van IMMOBEL, het geïntegreerd management-softwarepakket Navision. De financiële afdeling van IMMOBEL blijft echter instaan voor de afsluiting en de opmaak van het Jaarverslag, van de Geconsolideerde Financiële Staten die volgens de IFRS-normen worden opgesteld, en van de Jaarrekeningen.

De mededelingen aan de personeelsleden en aan de medewerkers van IMMOBEL zijn aangepast aan de omvang van de Vennootschap. De communicatie loopt grotendeels via werkvergaderingen, mondelinge mededelingen door de directie aan alle personeel of via de elektronische verzending van een interne nota die meestal door de Gedelegeerd Bestuurder getekend is.

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

## Toezicht en Monitoring

Het AFC is verantwoordelijk voor het toezicht op de interne controle. Gezien de omvang en de activiteiten van de Vennootschap en van de Groep, meent het AFC dat het niet nodig is om een interne auditfunctie in het leven te roepen om hen bij deze opdracht bij te staan.

Voor een regelmatige beoordeling van de controle-omgeving, vertrouwt het AFC de Commissaris een aantal gerichte opdrachten toe om de interne controle grondiger te onderzoeken. Deze bestaan uit het toetsen

van de bestaande controles en het identificeren van de eventuele zwakke punten ten opzichte van de beste werkwijzen. Het AFC ziet toe op de concrete invoering van de aanbevelingen in voorkomend geval.

Als de aard en de omvang van de activiteiten van de Groep zouden veranderen, zou het AFC herbekijken of het noodzakelijk is om een interne auditor in te schakelen.

## Reglementeringen en procedures

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

Gedurende het jaar 2015 heeft de Raad van Bestuur besloten de procedure voorzien door art. 523 en 524 W. Venn. tot driemaal toe aan te vatten (cfr. Punt VIII Jaarverslag).

Er was eveneens een transactie tussen een adviseur van de Groep en de vennootschap IMMOBEL.

De toepassing van voornoemde regels leidde tot geen enkele moeilijkheid.

### Beoordeling van de maatregelen die de Vennootschap nam in het kader van de richtlijn betreffende handel met voorkennis en marktmanipulatie.

Het Corporate Governance Charter voorziet regels in zijn Code van Goed Gedrag, die bedoeld is om marktmisbruik te voorkomen, en die van toepassing is op de Bestuurders, op de Bedrijfsleiders en op elke andere persoon die zou kunnen beschikken over bevoorrechte informatie wegens zijn betrokkenheid bij de voorbereiding van een welbepaalde operatie.

Deze regels werden aangevuld met een interne nota met een overzicht van de belangrijkste verplichtingen terzake, onder meer rekening houdend met het Koninklijk Besluit van 5 maart 2006 betreffende marktmisbruik, om de betrokkenen bewust te maken van hun verplichtingen.

De *Compliance Officer* is belast met het toezicht op de naleving van genoemde regels, om het risico van marktmisbruik door handel met voorkennis te beperken. Aldus maakt hij de lijsten op van de personen die over bevoorrechte informatie kunnen beschikken of zou-

den kunnen beschikken of redelijkerwijze niet onwetend kunnen zijn van het bevoorrechte karakter van deze informatie.

Wanneer deze personen overwegen om operaties uit te voeren op financiële instrumenten die IMMOBEL uitgeeft, moeten zij schriftelijk of via de elektronische post de *Compliance Officer* op de hoogte brengen van het voornemen om de operatie uit te voeren. Binnen de 5 werkdagen na ontvangst van dit voorafgaand bericht, zal de *Compliance Officer* aan deze personen melden dat er redenen bestaan om de overwogen operatie als misbruik van voorkennis te kunnen beschouwen.

Desgevallend wordt afgeraden om deze operatie uit te voeren. Deze personen moeten binnen de vijf werkdagen na de uitvoering van de betrokken operatie de FSMA op de hoogte brengen van de operaties die voor eigen rekening werden uitgevoerd en betrekking hebben op de aandelen van de Vennootschap. Deze kennisgeving kan echter, overeenkomstig de wet, worden uitgesteld zolang het totale bedrag van de uitgevoerde operaties tijdens het burgerjaar niet boven de drempel van € 3.000 gaat.

Tijdens de zogenoemde "sperperiodes" is het deze personen verboden om operaties op de financiële instrumenten van IMMOBEL uit te voeren.

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

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

## Gerechtelijke en arbitrage procedures

De Raad van Bestuur van IMMOBEL verklaart dat er geen enkele gouvernementele tussenkomst, geen enkel proces of geen enkele arbitrageprocedure bestaat, die een aanzienlijke invloed zou kunnen hebben, of zou kunnen hebben gehad in een recent verleden, op de financiële positie of rendabiliteit van de Vennootschap en dat er, naar haar weten, geen situaties of feiten zijn welke deze gouvernementele tussenkomst, proces of arbitrage zouden veroorzaken.

2. Afkorting van "Enterprise Resource Planning".



## INLICHTINGEN OMTRENT HET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL

31 december 2015	Aantal	Verbonden stemrechten
Gewone aandelen	4.121.987	4.121.987

### Structuur van het Aandeelhouderschap

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

Aandeelhouders op 31 december 2015	Stemrechten	% v/h aandelen-totaal
ALLFIN GROUP Comm. VA met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Kolonienstraat 56	1.230.398	29,85%
CAPFI DELEN ASSET MANAGEMENT NV <sup>1</sup> met maatschappelijke zetel te 2020 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 178	208.516	5,06%

### Elementen die een invloed zouden kunnen hebben op een publiek overnamebod op effecten van de Vennootschap

De Algemene Vergadering van Aandeelhouders van 23 mei 2013 heeft de Raad van Bestuur gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen in het kader van het **toegestaan kapitaal**, in één of meerdere malen, ten belope van een bedrag van € 50.000.000 op de data en op de wijzen vast te stellen door de Raad van Bestuur, en dit gedurende een periode van 5 jaar, te tellen vanaf de publicatie van de machtiging in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.

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

De machtiging aan de Raad van Bestuur teneinde aandelen van de Vennootschap te verkrijgen of te vervreemden indien deze verkrijging of deze vervreemding noodzakelijk is om een dreigend ernstig nadeel voor de Vennootschap te vermijden, toegekend bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, is sedert mei 2014 verstreken.

Er wordt overwogen om deze machtiging te hernieuwen naar aanleiding van een volgende Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders.

In de loop van het tweede semester van 2015, is IMMOBEL overgegaan tot de verkoop, op grond van artikel 11 van de Wet van 14 december 2005, zoals gewijzigd door de Wet van 21 december 2013, van de 1.801 aandelen aan toonder waarvan de houders zich niet hebben laten kennen op de dag van de verkoop, hetzij 18 augustus 2015.

De Raad van Bestuur werd bovendien bij beslissing van de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011, gemachtigd om de aandelen van de Vennootschap te verwerven tot beloop van maximum twintig procent (20%) van de uitgegeven aandelen, tegen een eenheidsprijs die niet lager mag zijn dan tien (10) EUR noch hoger dan twintig procent (20%) boven de hoogste slotkoers waarop het aandeel van de Vennootschap op Euronext Brussel werd genoteerd gedurende de laatste twintig dagen voorafgaand aan de verwerving. Deze machtiging werd toegekend voor een termijn van vijf (5) jaar vanaf de Buitengewone Algemene Vergadering van 13 april 2011 en zal aldus verstrijken op 13 april 2016. Deze machtiging geldt tevens voor de verkrijging van aandelen van de Vennootschap door een rechtstreekse dochtervennootschap in de zin van artikel 627 van het W. Venn. De Raad van Bestuur wordt gemachtigd de aldus door de vennootschap verkregen aandelen te vernietigen, deze vernietiging bij notariële akte te laten vaststellen en de statuten aan te passen en te coördineren om ze in overeenstemming te brengen met de aldus genomen beslissingen.

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

De **clausules inzake verandering van controle** opgenomen in de kredietovereenkomsten afgesloten met de financiële instellingen werden goedgekeurd door de Algemene Vergadering van 22 mei 2014, overeenkomstig artikel 556 van het W. Venn.

### Andere tussenkomende personen Commissaris

De Commissaris is Deloitte Bedrijfsrevisoren, vertegenwoordigd door dhr. Kurt Dehoorne, met maatschappelijke zetel te 1831 Diegem, Berkenlaan 8B. De vaste honoraria van de Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren naar aanleiding van de studie en nazicht van de Statutaire en Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL bedroegen € 93.900 (exclusief BTW). De honoraria met betrekking tot het nazicht van de statutaire jaarrekeningen van de filialen bedroegen € 83.470 (exclusief BTW).

Het totaal van de door de Commissaris en zijn netwerk gefactureerde honoraria voor de uitoefening van zijn mandaat in 2015 (op groepsniveau) bedroeg € 227.000.

Per brief van 26 november 2015, werd de Vennootschap geïnformeerd dat de nieuwe vaste vertegenwoordiger, vanaf die datum, dhr. Kurt Dehoorne in de plaats van dhr. Laurent Boxus zou zijn.

### Hoofdbetaalagent

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

# BEZOLDIGINGS- VERSLAG

Voorafgaandelijke opmerking: Het Management Comité<sup>1</sup> heeft opgehouden te bestaan op 1 december 2015 krachtens beslissing van de Raad van Bestuur van 10 december 2015. Voor de boekjaren 2016 en volgende werden de bevoegdheden ervan overgenomen door het Uitvoerend Comité<sup>2</sup>.

## Procedure in het jaar 2015 toegepast om het bezoldigingsbeleid uit te werken

### Van de Bestuurders

In 2015 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders toe, zoals uiteengezet in punt I.2.8. van het Corporate Governance Charter en in Bijlage 2 van het reglement van de Raad van Bestuur, beschikbaar op de website van de Vennootschap ([www.immobel.be](http://www.immobel.be)).

- ▶ Het Bezoldigings- & Benoemingscomité (hierna "BBC") doet uitvoerige voorstellen aan de Raad van Bestuur met betrekking tot de bezoldiging van de Bestuurders.
- ▶ De Algemene Vergadering van Aandeelhouders bepaalt vervolgens de bezoldiging van de Bestuurders op voorstel van de Raad van Bestuur.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders worden bepaald op basis van hun algemene en specifieke verantwoordelijkheden en volgens de markt (en meer bepaald in andere beursgenoteerde vennootschappen). In 2015, heeft het BBC een beroep gedaan op Guberna, het Instituut voor Bestuurders, teneinde te evalueren of de huidige bezoldigingspraktijken van de Bestuurders conform zijn aan de marktpraktijk en wijzigingen aan te bevelen. Deze aanbevelingen werden geïmplementeerd. Deze bezoldiging omvat een basisbezoldiging als Bestuurder en een aanvullende bezoldiging voor de deelname aan de vergaderingen van één of meer Comités die de Raad van Bestuur oprichtte of voor elk Voorzitterschap van een Comité of van de Raad van Bestuur. Niet-uitvoerende Bestuurders ontvangen geen prestatiegebonden bezoldiging en/of voordelen in natura en voordelen die verbonden zijn aan pensioenplannen, evenmin als

een jaarbonus, aandelenopties of deelneming in pensioenplannen. Ze hebben geen enkel recht op vergoeding wanneer hun mandaat verstrijkt.

Bij de bezoldiging van de niet-uitvoerende Bestuurders wordt ook rekening gehouden met de tijd die ze aan hun functies besteden.

Het mandaat van de uitvoerende Bestuurders kan ook bezoldigd worden in hun hoedanigheid van Lid van de Raad van Bestuur. In dat geval wordt de bezoldiging verwerkt in het globaal kader van de bezoldigingen die aan de uitvoerende Bestuurders worden toegekend voor de uitvoerende functies die ze in de schoot van IMMOBEL uitoefenen en overeenkomstig het bezoldigingsbeleid voor de Bestuurders en voor het Management Comité.

### Van de Leden van het Management Comité

In 2015 paste de Vennootschap het bezoldigingsbeleid voor de Leden van het Management Comité toe, zoals uiteengezet in punt III.4. van het Corporate Governance Charter.

De Raad van Bestuur keurt de voorstellen goed voor de aanstelling van de Leden van het Management Comité en beslist over hun bezoldiging, op aanbeveling van het BBC, op voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. De Gedelegeerd Bestuurder neemt geen deel aan de beraadslaging indien deze zich dient uit te spreken over diens bezoldiging.

De omvang en de structuur van de bezoldiging van de Leden van het Management Comité van IMMOBEL worden jaarlijks herzien en zijn dusdanig dat gekwalificeerde en deskundige professionals aangetrokken, behouden en gemotiveerd kunnen worden, rekening houdend met de aard en de draagwijdte van hun individuele verantwoordelijkheden. In 2015 heeft het BBC een beroep gedaan op Towers Watson teneinde een marktstudie te

maken van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité. Er werd met de aanbevelingen van deze studie voor het nieuwe management rekening gehouden; de aanbevelingen zullen worden toegepast in 2016.

Er bestaat een procedure voor de beoordeling van hun prestaties: de Gedelegeerd Bestuurder stelt de bezoldiging voor aan het BBC, welke op zijn beurt de prestaties van het Management Comité beoordeelt.

De uiteindelijke beslissing inzake de toe te kennen variabele bezoldiging aan de Leden van het Management Comité behoort toe aan de Raad van Bestuur (rekening houdend met het feit dat de uiteindelijke beslissing zal worden genomen na evaluatie van de prestaties met het oog op de vooropgestelde doelstellingen/prestatiecriteria). Op initiatief van het BBC analyseert de Raad van Bestuur de concurrentiekracht van de structuur van de bezoldiging van IMMOBEL.

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

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

1. Tot 1 december 2015 samengesteld uit de HH. Gaëtan PIRET, Philippe HELLEPUTTE, Christian KARKAN en Philippe OPSOMER.

2. Tot 1 december 2015 samengesteld uit Mw. Joëlle MICHA en de HH. Pierre DELHAISE, Bartlomeïj HOFMAN en Jean-Louis MAZY (naast de Leden van het Management Comité).

Er werd in 2015 geen enkele wijziging aangebracht aan het bezoldigingsbeleid van de Leden van het Management Comité. De Raad van Bestuur van 10 december 2015 heeft echter besloten om het Management Comité te ontbinden. Sedert 1 januari 2016, beschikt de Vennootschap over een Uitvoerend Comité dat de bevoegdheden van het Management Comité omvat.

### Individuele bezoldiging en procedure toegepast in 2015 voor de bepaling ervan

#### Van de Voorzitter van de Raad van Bestuur

- ▶ De Raad van Bestuur duidt een Voorzitter onder zijn Leden aan. De Raad van Bestuur benoemt zijn Voorzitter op basis van zijn kennis, vakkundigheid, ervaring en bemiddelingsvermogen. In het bijzonder wordt hij gerespecteerd en als dusdanig erkend door de financiële wereld en door de publieke gezagsdragers (lokale, regionale en federale), en hierdoor eveneens over een netwerk beschikt dat tevens op geografisch niveau respect afdwingt van IMMOBEL.
- ▶ De Voorzitter neemt, zo nodig met de steun van de Comités die de Raad van Bestuur oprichtte, de leidende rol in alle initiatieven die bedoeld zijn om de goede werking van de Raad van Bestuur overeenkomstig dit Reglement veilig te stellen.
- ▶ Sedert 1 juli 2014 bedraagt de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur € 200.000 per jaar voor zijn verantwoordelijkheden als Voorzitter van de Raad van Bestuur van IMMOBEL, en Voorzitter van de Raad van Toezicht van "IMMOBEL Poland". Daarenboven woont hij eveneens de vergaderingen van de verschillende Comités van de Raad van Bestuur bij, hetzij het BBC, het AFC en het IAC.
- ▶ Sedert 1 januari 2016 bedraagt de bezoldiging van de Voorzitter van de Raad van Bestuur € 50.000 per jaar.
- ▶ Het behoort de Voorzitter van de Raad van Bestuur, in het bijzonder, toe om:
  - ▶ nauwe relaties met de Gedelegeerd Bestuurder te onderhouden en hem steun en advies te geven, met respect voor de uitvoerende verantwoordelijkheden van de Gedelegeerd Bestuurder;
  - ▶ toe te zien op de optimale samenstelling van de Raad van Bestuur. Hij geeft de aanzet tot en leidt de processen voor:
    - (i) de bepaling van de vereisten inzake onafhankelijkheid, bevoegdheid en bekwaamheden van de Bestuurders van IMMOBEL;
    - (ii) de benoeming of herverkiezing van de Bestuurders en van de Leden van de Comités opgericht door de Raad van Bestuur;
    - (iii) de beoordeling van de doeltreffendheid van de Raad van Bestuur in zijn geheel;

▶ zich te vergewissen van de kwaliteit en de doeltreffendheid van de activiteiten van de Raad van Bestuur:

- (i) door het beheer van de kalender van de vergaderingen van de Raad van Bestuur. De Voorzitter bepaalt, in overleg met de Gedelegeerd Bestuurder, de kalender van de vergaderingen van de Raad van Bestuur en van zijn Comités;
- (ii) door het voorbereiden, voorzitten en leiden van de vergaderingen van de Raad van Bestuur;
- (iii) door toezicht te houden op en te waken over de kwaliteit van de voortdurende wisselwerking en dialoog bij de Raad van Bestuur. De Voorzitter ziet er op toe dat de Raad van Bestuur steeds op de hoogte blijft van de basisaspecten van de strategie, van de activiteiten en van de financiële toestand van IMMOBEL.

▶ de Algemene Vergaderingen van Aandeelhouders voor te zitten en te leiden, en toe te zien dat deze vlot verlopen.

#### Van de andere niet-uitvoerende Bestuurders

- ▶ In het verlengde van de studie en de aanbevelingen van Guberna, het Belgisch Instituut voor Bestuurders, besliste de Raad van Bestuur op 27 maart 2015 om, met onmiddellijke ingang, de Bestuurders (de Voorzitter van de Raad van Bestuur uitgezonderd) als volgt te bezoldigen:
  - ▶ € 10.000 ten titel van jaarlijkse vaste vergoeding voor ieder Lid van de Raad van Bestuur;
  - ▶ € 1.500 voor de deelnamekosten (voor de fysieke bijeenkomsten) van ieder Lid van de Raad van Bestuur, van het AFC, van het BBC en van het IAC;
  - ▶ € 2.250 voor de deelnamekosten (voor de fysieke bijeenkomsten) van de Voorzitter van het AFC (met ingang van 1 januari 2016);
  - ▶ € 1.700 voor de deelnamekosten (voor de fysieke bijeenkomsten) van de Voorzitter van het BBC (met ingang van 1 januari 2016);
  - ▶ € 750 voor de deelnamekosten (voor de bijeenkomsten per telefoon) van ieder Lid van de Raad van Bestuur, van het AFC (met inbegrip van de Voorzitter), van het BBC en van het IAC.

- ▶ Het mandaat van niet-uitvoerend Bestuurder houdt geen enkele variabele vergoeding in die gekoppeld is aan de resultaten of aan andere prestatiecriteria. Het houdt ook geen recht op aandelenopties noch op een stelsel van extralegaal pensioen in.
- ▶ De Vennootschap betaalt de Bestuurders hun reiskosten en verblijfskosten terug voor de zitting en de uitoefening van hun functie in de Raad van Bestuur en in zijn Comités. De Voorzitter van de Raad van Bestuur is de enige niet-uitvoerende Bestuurder die over een infrastructuur beschikt (kantoor en secretariaat). De andere niet-uitvoerende Bestuurders krijgen de logistieke steun van het Secretariaat-Generaal, naargelang hun behoeften. De Vennootschap ziet er daarnaast op toe om de gebruikelijke verzekeringspolissen af te sluiten om de activiteiten die de leden van de Raad van Bestuur in het kader van hun mandaat uitoefenen, te dekken.

#### Van de Leden van het Management Comité tot 1 december 2015

- ▶ De bezoldiging van de Voorzitter en van de Leden van het Management Comité wordt globaal bruto bepaald. Ze omvat zodoende niet enkel de verworven brutobezoldiging bij IMMOBEL, maar ook deze die contractueel of als sociaal mandataris verschuldigd is en afkomstig is van de vennootschappen waarin IMMOBEL al of geen meerderheids-participatie heeft.
- ▶ De individuele bezoldiging wordt bepaald door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder. Er is een variabele bezoldiging van de Leden van de Raad van Bestuur voorzien: hun bezoldiging is verbonden met de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de beoordelingsperiode en de beoordelingsmethode.
- ▶ De variabele bezoldiging wordt vastgesteld, op voorstel van het BBC, gedurende de Raad van Bestuur die de Jaarrekening per 31 december van het afgelopen jaar vaststelt.

#### Bedrag van de bezoldigingen en andere rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende voordelen aan de niet-uitvoerende Bestuurders, door IMMOBEL of door een verbonden vennootschap.

Het individuele bedrag van de rechtstreeks of onrechtstreeks toegekende vergoedingen

aan de (niet-uitvoerende) Bestuurders voor het boekjaar 2015 wordt vermeld in de tabel hiernaast. Alle vermelde bedragen zijn bruto bedragen, vóór aftrek van de bedrijfsvoorheffing.

### Bezoldiging van de Gedelegeerd Bestuurder en van de andere Leden van het Management Comité voor het boekjaar 2015

#### De principes en het verband tussen bezoldiging en prestaties

De bezoldiging van de Leden van het Management Comité is opgesplitst in een vast en een variabel deel; deze laatste omvat:

- ▶ een kwantitatieve variabele bezoldiging die uitsluitend gebaseerd is op het niveau van de rentabiliteit van het eigen vermogen;
- ▶ een kwalitatieve variabele meetbare bezoldiging bepaald op grond van de verantwoordelijkheden, de opdrachten en de doelstellingen die de Leden van het Management Comité op individuele basis dienen te moeten halen.

De variabele kwalitatieve bezoldiging is in het bijzonder gebaseerd op de volgende criteria:

- ▶ het optimaal beheer van de projecten;
- ▶ de naleving van de deadlines en oorspronkelijke haalbaarheidsstudies;
- ▶ de beperking van de tijd vereist met het oog op het bekomen van de vergunningen en op de ontwikkeling van het project;
- ▶ alsook het beheer en de controle van de risico's.

Deze elementen worden geanalyseerd rekening houdend bijvoorbeeld met de stedenbouwkundige vergunningen, de huurovereenkomsten, de verkopen, de financieringen, alsook de opvolging van de in opbouw zijnde projecten.

#### Het relatieve belang van de verschillende bestanddelen van de bezoldiging

Voor de Leden van het Management Comité wordt voor de berekening van de totale variabele bezoldiging een gewicht van 60% toegekend aan de kwantitatieve aspecten en van 40% aan de kwalitatieve aspecten.

Op basis van de globale prestaties van de Vennootschap gedurende het boekjaar 2015 en van de gerealiseerde doelstellingen van de Leden van het Management Comité tussen 1 januari en 1 december 2015, vertegenwoordigde het globale (kwalitatieve en kwantitatieve) variabele deel van de bezoldiging van 2015 5,30% van de totale basisbezoldiging van de leden van het Management Comité (met uitzondering van deze van de Gedelegeerd Bestuurder).

#### BEZOLDIGING VAN DE LEDEN VAN DE RAAD VAN BESTUUR

	Aanwezigheid					Basisbezoldiging (€)
	RvB	AFC	BBC	IAC	COB	
Paul Buysse*	7/7	2/2 (uitgenodigd)	5/5 (uitgenodigd)	2/2 (uitgenodigd)	3/3 (uitgenodigd)	130.411
Astrid De Lathauwer**	2/3	-	2/3	-	-	9.479
GAETAN PIRET sprl <sup>1</sup> ***	9/9	3/3 (uitgenodigd)	1/1 (uitgenodigd)	3/3	3/3 (uitgenodigd)	Cfr. p. 85
AHO Consulting bvba <sup>2</sup>	1/1	-	-	-	-	Cfr. p. 86
ARSEMA sprl <sup>3</sup>	10/10	3/4	7/8	-	3/3	50.000
DV CONSULTING, DE VALCK H. Comm. V. <sup>4</sup>	10/10	4/4	-	-	-	31.589
Marnix Galle	2/2	-	2/2	1/1	-	10.445
A <sup>5</sup> Management bvba <sup>5</sup>	8/8	-	6/6	3/3	-	33.144
Marek Modecki <sup>6</sup> ****	4/4	-	2/2	-	2/2	15.839
ARFIN sprl <sup>6</sup> *****	1/1	1/1	-	-	-	6.408
Piet Vercruysse	10/10	-	-	-	-	24.839
Wilfried Verstraete <sup>6</sup> *****	8/9	3/4	-	4/5	3/3	36.712
Sandra Wiliens <sup>6</sup> *****	-	-	-	-	-	1.849
ZOU2 <sup>7</sup> sprl	10/10	-	-	4/4	-	30.839
<b>Totale bruto bezoldiging</b>						<b>381.554</b>

\* Ontslagnemend per 26 augustus 2015.

\*\* Benoemd vanaf 26 augustus 2015.

\*\*\* Ontslagnemend per 1 december 2015.

\*\*\*\* Mandaat niet hernieuwd tijdens GAV 2015.

\*\*\*\*\* Benoemd vanaf 25 september 2015.

\*\*\*\*\* Ontslagnemend sedert 25 september 2015.

\*\*\*\*\* Benoemd vanaf 23 februari 2015.

1. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Gaëtan PIRET.

2. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Alexander HODAC.

3. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Didier BELLENS.

4. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, mw. Hilde DE VALCK.

5. Vertegenwoordigd door Marnix GALLE.

6. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, dhr. Pierre NOTHOMB.

7. Vertegenwoordigd door haar permanent vertegenwoordiger, mw. Sophie LAMBRIGHTS.

#### Bezoldigingen en andere voordelen, die rechtstreeks of onrechtstreeks worden toegekend aan de Gedelegeerd Bestuurder en aan de andere Leden van het Management Comité

Gedurende het jaar 2015, werd een einde gesteld aan de overeenkomsten met de vennootschappen vertegenwoordigd door hiernavolgende Leden van het Management Comité:

- ▶ Gaëtan PIRET (CEO)
- ▶ Christian KARKAN (Head of Development)
- ▶ Philippe OPSOMER (Head of Finance)

#### MANAGEMENT COMITÉ (€)

Tot 01-12-2015	Gedelegeerd Bestuurder	Leden
Basisbezoldiging	341.297,70	759.698,78
Variabele bezoldiging	-	95.288,71
Uittredingsvergoeding	1.453.431,19	717.419,64
Individuele pensioen-toezegging	-	48.295,38
Bedrijfswagen	22.000,00	19.014,90
Andere voordelen	-	-

#### UITVOEREND COMITÉ<sup>8</sup> (€)

van 1 tot 31-12-2015	Gedelegeerd Bestuurder	Leden
Basisbezoldiging	18.750,00	93.051,68
Variabele bezoldiging	-	12.570,00
Uittredingsvergoeding	-	32.547,00
Individuele pensioen-toezegging	-	7.582,37
Bedrijfswagen	-	3.896,99
Andere voordelen	-	522,57

Een Lid van het Management Comité geniet een Individuele Pensioentoezegging type "toegezegde bijdragen- en toegezegd pensioenregeling" betaald door de Vennootschap, die een levensverzekering, een overlijdensverzekering, een arbeidsongeschiktheidsverzekering als ook een vrijstelling van premiebetaling omvat.

De Leden van het Management Comité, de Voorzitter van het Management Comité (Gedelegeerd Bestuurder) inbegrepen, passen inzake de beroepskosten ten laste van de Vennootschap dezelfde regels toe als deze die van toepassing zijn voor alle medewer-

8. Samengesteld uit Mw. Joëlle MICHA en de HH. Alexander HODAC, Philippe HELLEPUTTE, Pierre DELHAISE, Bartłomiej HOFMAN en Jean-Louis MAZY.



kers, namelijk de verantwoording, rubriek per rubriek, van de opgelopen beroepskosten. Privé-kosten worden niet ten laste genomen.

De bezoldiging toegekend aan AHO Consulting bvba, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, in zijn hoedanigheid van CEO voor de periode van 1 december 2015 tot 31 december 2015, bedraagt € 18.750.

### Beoordeling van de prestaties

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

In 2014 is de Voorzitter van de Raad van Bestuur met de evaluatieprocedure aangevraagd. Gezien de aandeelhouderswijziging die in september 2014 heeft plaatsgehad en de wedersamenstelling van de Raad van Bestuur, werd besloten de verderzetting van deze oefening uit te stellen.

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

Elk jaar legt de Raad van Bestuur, op voorstel van het BBC, de doelstellingen van de **Gedelegeerd Bestuurder** voor het komende boekjaar vast en beoordeelt zijn prestaties over de voorbije periode, overeenkomstig de bestaande procedure. Deze beoordeling van de prestaties van de Gedelegeerd Bestuurder dient ook voor de bepaling van het variabele deel van zijn jaarlijkse bezoldiging.

De individuele bezoldiging van de **Leden van het Management Comité** wordt vastgelegd door de Raad van Bestuur, op aanbeveling van het BBC, en na voorstel van de Gedelegeerd Bestuurder.

Er is een variabele bezoldiging van de Leden van het Management Comité voorzien: hun bezoldiging is gekoppeld aan de resultaten van de Vennootschap, rekening houdend met de criteria voor de beoordeling van de prestatie ten opzichte van de doelstellingen, de evaluatieperiode en de evaluatiemethode.

### Aantal en belangrijkste kenmerken van de (opties op) aandelen/warrants – “incentives”

Het mandaat van Lid van het Management Comité houdt geen recht op aandelen, op aandelenopties noch enig ander recht om aandelen te verwerven, in.

### Informatie over het bezoldigingsbeleid voor de volgende maatschappelijke boekjaren

Zoals in 2015, zal de bezoldiging voor de komende jaren worden herzien gedurende het boekjaar 2016.

### Belangrijkste contractuele bepalingen in verband met de aanwerving en het vertrek bij IMMOBEL en/of een verbonden vennootschap, de bepalingen inzake de bezoldiging bij vervroegd vertrek inbegrepen

#### Aanwerving

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

#### Vertrek

De vergoeding die de Groep IMMOBEL eventueel aan een Lid van het Management Comité verschuldigd is bij de ontbinding van zijn dienstverleningscontract, is afhankelijk van de voorwaarden van de betrokken overeenkomst, zoals hierna vermeld, desgevallend verhoogd met een deel van de variabele bezoldiging van het Lid van het Management Comité, die gekoppeld is aan de resultaten van IMMOBEL.

De tabel hierna geeft een overzicht van de opzegtermijnen of van de compenserende opzegvergoeding die de Groep effectief betaald heeft ingevolge de verbreking van de contracten met de volgende leden van het Management Comité:

▶ Gaëtan PIRET:	24 maanden <sup>1</sup>
▶ Christian KARKAN:	12 maanden <sup>2</sup>
▶ Philippe OPSOMER:	12 maanden <sup>3</sup>

Voor zover als nodig, wordt benadrukt dat de betaalde verbrekingsvergoedingen werden toegekend aan voormelde personen in toepassing van de bestaande contractuele bedingen, met uitzondering van deze betaald aan Christian KARKAN (in plaats van de 18 maand contractueel voorzien).

In geval van toekomstige verbreking van de overeenkomst met Alexander HODAC, vóór 1 december 2016, zal de verschuldigde vergoeding 3 maand bedragen, te vermeerderen met één maand op elke jaarlijkse vervaldag van de overeenkomst, zonder een totaal van 5 maand te overschrijden.

Op aanbeveling van het BBC, heeft de Raad van Bestuur zijn goedkeuring gegeven dat in geval van toekomstige verbreking van het contract met Philippe HELLEPUTTE en/of de vennootschap vertegenwoordigd bij Joëlle MICHA, de verschuldigde vergoeding nog steeds 18 maand zal bedragen.

### Terugvorderingsrecht

Er bestaat geen bijzonder invorderingsrecht voor de toegekende variabele bezoldiging toegekend op basis van foutieve informatie, gezien de variabele bezoldiging maar zal worden toegekend na de goedkeuring van de Jaarrekening door de Gewone Algemene Vergadering.

### Wijzigingen aan de bezoldigingsprocedure en -politiek

In 2015 heeft het BBC een beroep gedaan op Towers Watson teneinde een marktstudie te maken van de bezoldiging van de Leden van het Uitvoerend Comité. De resultaten van deze studie hebben geleid tot wijzigingen waarmee werd rekening gehouden voor de nieuwe Leden van het Uitvoerend Comité en alle andere Leden vanaf 2016. In 2016 zal met kwantitatieve aspecten (rendabiliteit van het eigen vermogen) en kwalitatieve aspecten (o.m. het risicobeheer, de leidinggevende rol, de nieuwe strategische ontwikkeling, enz.) worden rekening gehouden voor de vaststelling van de Variabele bezoldiging. Een gewicht zal worden toegekend aan elke groep; er wordt overeengekomen dat de gerealiseerde doelstellingen een gewicht van 80% voor de kwantitatieve aspecten vertegenwoordigen en 20% voor de kwalitatieve aspecten. Echter, gezien het nieuwe Management een beperkte invloed heeft op de rendabiliteit van de huidige portefeuille, is dit gewicht voor 2016 in twee gelijke delen (50%/50%) opgedeeld.

### Astrid DE LATHAUWER

Voorzitter van het Bezoldigings & Benoemingscomité

### A<sup>3</sup> Management bvba

Voorzitter van de Raad van Bestuur (vertegenwoordigd door Marnix GALLE)

1. Overeenkomst van 2008.

2. Overeenkomst van 2009.

3. Overeenkomst van 2010.

# GECONSOLI- DEERDE JAARREKENING

en Verkorte  
Statutaire  
Jaarrekening

# INHOUD

- 89 — GECONSOLIDEERDE JAARREKENING**
- 89 —** Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat
- 90 —** Geconsolideerd overzicht van de financiële positie
- 91 —** Geconsolideerd kasstroomoverzicht
- 92 —** Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen
- 93 —** Boekhoudkundige principes en methoden
- 99 —** Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening
- 99 — 1. Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector
- 103 — 2. Omzet
- 103 — 3. Overige bedrijfsopbrengsten
- 104 — 4. Kostprijs van de omzet
- 104 — 5. Personeelskosten
- 104 — 6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa
- 105 — 7. Overige bedrijfskosten
- 106 — 8. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen
- 106 — 9. Financieel resultaat
- 106 — 10. Belastingen op het resultaat
- 107 — 11. Resultaat per aandeel
- 107 — 12. Immateriële vaste activa
- 108 — 13. Materiële vaste activa
- 108 — 14. Vastgoedbeleggingen
- 108 — 15. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen
- 112 — 16. Uitgestelde belastingvorderingen
- 112 — 17. Voorraden
- 113 — 18. Handelsvorderingen
- 114 — 19. Overige vlottende activa
- 114 — 20. Informatie betreffende de netto financiële schuld
- 118 — 21. Eigen vermogen
- 119 — 22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen
- 121 — 23. Voorzieningen
- 122 — 24. Handelsschulden
- 122 — 25. Overige vlottende passiva
- 123 — 26. Schommeling van het bedrijfskapitaal
- 123 — 27. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen
- 124 — 28. Informatie over de verbonden partijen
- 124 — 29. Gebeurtenissen na de afsluiting
- 125 — 30. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen
- 127 —** Verklaring van de verantwoordelijke personen
- 128 —** Verslag van de Commissaris
- 129 — STATUTAIRE JAARREKENING**
- 129 —** Financiële positie
- 130 —** Volledig resultaat
- 130 —** Resultaatverwerking
- 131 —** Samenvatting van de waarderingsregels

# GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

*Geconsolideerd overzicht van het volledig resultaat*  
(in duizenden €)

	NOTA'S	31-12-2015	31-12-2014
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>60.641</b>	<b>41.201</b>
Omzet	2	53.926	31.606
Overige bedrijfsopbrengsten	3	6.715	9.595
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-53.113</b>	<b>-38.409</b>
Kostprijs van de omzet	4	-33.695	-22.154
Personeelskosten	5	-6.796	-6.488
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	6	-2.638	-2.289
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	115	111
Overige bedrijfskosten	7	-10.099	-7.589
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	8 - 15	<b>-445</b>	<b>24.854</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-	23.817
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-445	1.037
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>7.083</b>	<b>27.646</b>
Renteopbrengsten		2.271	2.385
Rentelasten		-8.281	-9.106
Overige financiële opbrengsten		135	318
Overige financiële kosten		-556	-594
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	9	<b>-6.431</b>	<b>-6.997</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>652</b>	<b>20.649</b>
Belastingen	10	52	-609
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>704</b>	<b>20.040</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>704</b>	<b>20.040</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		-34	-1
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>738</b>	<b>20.041</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>704</b>	<b>20.040</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>54</b>	<b>-367</b>
Omrekeningsverschillen		54	-120
Omrekeningsverschillen - later hergebruikt in de resultatenrekening		-	-247
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>178</b>	<b>456</b>
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen		178	456
<b>Uitgestelde belastingen</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>232</b>	<b>89</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>936</b>	<b>20.129</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		-34	-1
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>970</b>	<b>20.130</b>
<b>NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)</b>	11	<b>0,18</b>	<b>4,86</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS EN VERWATERD)</b>		<b>0,24</b>	<b>4,88</b>



## *Geconsolideerd overzicht van de financiële positie*

(in duizenden €)

ACTIVA	NOTA'S	31-12-2015	31-12-2014
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>67.538</b>	<b>77.493</b>
Immateriële vaste activa	12	169	154
Materiële vaste activa	13	730	873
Vastgoedbeleggingen	14	2.829	2.714
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	63.373	73.356
Uitgestelde belastingvorderingen	16	186	145
Overige vaste activa		251	251
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>379.607</b>	<b>366.980</b>
Voorraden	17	334.541	310.971
Handelsvorderingen	18	6.037	6.383
Fiscale vorderingen		178	74
Overige vlottende activa	19	21.899	24.082
Geldmiddelen en kasequivalenten	20	16.952	25.470
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>447.145</b>	<b>444.473</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA'S	31-12-2015	31-12-2014
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>21</b>	<b>194.358</b>	<b>196.711</b>
<b>EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>194.375</b>	<b>196.703</b>
Kapitaal		60.302	60.302
Ingehouden winsten		133.596	136.156
Reserves		477	245
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>-17</b>	<b>8</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>145.534</b>	<b>152.446</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	22	264	429
Voorzieningen	23	4	24
Financiële schulden	20	143.757	150.484
Handelsschulden	24	1.509	1.509
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>107.253</b>	<b>95.316</b>
Voorzieningen	23	3.728	3.483
Financiële schulden	20	62.267	67.726
Handelsschulden	24	18.894	12.251
Fiscale schulden		163	149
Afgeleide financiële instrumenten	20	140	80
Overige kortlopende passiva	25	22.061	11.627
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>447.145</b>	<b>444.473</b>

## *Geconsolideerd kasstroomoverzicht*

(in duizenden €)

	NOTA'S	31-12-2015	31-12-2014
Bedrijfsopbrengsten		60.641	41.201
Bedrijfskosten		-53.113	-38.409
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	6	2.638	2.289
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	14	-115	-111
Wijziging van voorzieningen	23	239	-132
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	134	29.800
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	16.541	9.310
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	15	-7.133	-21.764
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>19.832</b>	<b>22.184</b>
Schommeling van het bedrijfskapitaal	26	-4.369	-23.972
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b>		<b>15.463</b>	<b>-1.788</b>
Betaalde rente	9	-9.688	-9.492
Ontvangen rente	9	2.271	2.385
Overige financieringskasstromen	9	-421	-276
Betaalde belastingen	10	-79	292
<b>NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>7.546</b>	<b>-8.879</b>
Aanschaffingen van immateriële, materiële en overige vaste activa		-150	-205
<b>NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-150</b>	<b>-205</b>
Nieuwe leningen	20	16.711	38.175
Terugbetaling leningen	20	-29.327	-13.512
Betaalde bruto dividenden		-3.298	-6.595
<b>NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>-15.914</b>	<b>18.068</b>
<b>TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>-8.518</b>	<b>8.984</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>25.470</b>	<b>16.486</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>16.952</b>	<b>25.470</b>

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

## *Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen*

(in duizenden €)

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM-AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2014</b>							
<b>SALDO PER 01-01-2014</b>	<b>60.302</b>	<b>122.710</b>	<b>310</b>	<b>-154</b>	<b>183.168</b>	<b>9</b>	<b>183.177</b>
Totaal volledig resultaat van het boekjaar		20.041	-367	456	20.130	-1	20.129
Betaalde bruto dividenden <sup>1</sup>		-6.595			-6.595		-6.595
<b>SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>13.446</b>	<b>-367</b>	<b>456</b>	<b>13.535</b>	<b>-1</b>	<b>13.534</b>
<b>SALDO PER 31-12-2014</b>	<b>60.302</b>	<b>136.156</b>	<b>-57</b>	<b>302</b>	<b>196.703</b>	<b>8</b>	<b>196.711</b>

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVE IN VERBAND MET KASSTROOM-AFDEKKING	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2015</b>							
<b>SALDO PER 01-01-2015</b>	<b>60.302</b>	<b>136.156</b>	<b>-57</b>	<b>302</b>	<b>196.703</b>	<b>8</b>	<b>196.711</b>
Totaal volledig resultaat van het boekjaar		738	54	178	970	-34	936
Betaalde bruto dividenden <sup>2</sup>		-3.298			-3.298		-3.298
Andere bewegingen						9	9
<b>SCHOMMELINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-2.560</b>	<b>54</b>	<b>178</b>	<b>-2.328</b>	<b>-25</b>	<b>-2.353</b>
<b>SALDO PER 31-12-2015</b>	<b>60.302</b>	<b>133.596</b>	<b>-3</b>	<b>480</b>	<b>194.375</b>	<b>-17</b>	<b>194.358</b>

1. Tussentijds dividend van € 1,60 bruto betaald in september 2014.

2. Slotdividend van het boekjaar 2014 (bruto dividend van € 0,80 per aandeel) betaald in juni 2015.

# Boekhoudkundige principes en methoden

## 1. Algemene informatie

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

## 2. IFRS-conformiteitverklaring

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 24 maart 2016 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2015

- Verbeteringen aan IFRS (2011-2013) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2015)
- IFRIC 21 *Heffingen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 17 juni 2014)

### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2015

- IFRS 9 *Financiële Instrumenten* en de daaropvolgende aanpassingen (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 14 *Uitgestelde rekeningen in verband met prijsregulering* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 15 *Opbrengsten uit contracten met klanten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2018, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- IFRS 16 *Lease-overeenkomsten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2019, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Verbeteringen aan IFRS (2010-2012) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Verbeteringen aan IFRS (2012-2014) (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IFRS 10, IFRS 12 en IAS 28 *Beleggingsentiteiten: Toepassing van de consolidatievrijstelling* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IFRS 10 en IAS 28 *Verkoop of inbreng van activa tussen een investeerder en de geassocieerde deelneming of joint venture* (ingangdatum voor onbepaalde duur uitgesteld, waardoor de goedkeuring binnen de Europese Unie eveneens werd uitgesteld)
- Aanpassing van IFRS 11 *Gezamenlijke overeenkomsten – Verwerking van overnames van deelnemingen in gezamenlijke bedrijfsactiviteiten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 1 *Presentatie van jaarrekening – Initiatief rond informatierverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)

- Aanpassing van IAS 7 *Het kasstroomoverzicht – Initiatief rond informatierverschaffing* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 12 *Winstbelastingen – Opname van uitgestelde belastingvorderingen voor niet-gerealiseerde verliezen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2017, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 38 *Materiële en immateriële vaste activa – Verduidelijking van aanvaardbare afschrijvingsmethodes* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 16 en IAS 41 *Materiële vaste activa en biologische activa – Dragende planten* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016)
- Aanpassing van IAS 19 *Personeelsbeloningen – Werknemersbijdragen* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 februari 2015)
- Aanpassing van IAS 27 *Enkelvoudige jaarrekening - Equity methode* (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2016).

De impact van deze nieuwe normen wordt op dit ogenblik geanalyseerd, en meer in het bijzonder voor IFRS 15 dewelke wijzigingen zal teweegbrengen in de verwerking van de inkomsten in vergelijking tot de interpretatie van IFRIC 15, bij voorbeeld door gemakkelijker toe te laten inkomsten te herkennen in functie van het voltooiingspercentage.

## 3. Opstelling en presentatie van de financiële staten

De geconsolideerde financiële staten zijn uitgedrukt in duizenden euro.

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

## 4. Consolidatiegrondslagen

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

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

### DOCHTERONDERNEMINGEN

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

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer hij :

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



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

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

#### DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

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

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

#### AANDELEN IN DE VERBODEN ONDERNEMINGEN

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

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

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

#### AFZONDERLIJKE AFSLUITINGSDATA

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

#### BEDRIJFSCOMBINATIES EN GOODWILL

##### Goodwill

Goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen de prijs van de bedrijfscombinatie (met inbegrip van de schatting van de toekomstige aanpassingen aan de prijs, maar zonder de aan de overname gerelateerde kosten) vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen) en het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen. De

goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

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

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

##### Negatieve goodwill

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

## 5. Vreemde munten

### OMREKENING VAN DE FINANCIËLE STATEN VAN DE BUITENLANDSE ONDERNEMINGEN

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

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

### TRANSACTIES IN VREEMDE MUNTEN BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

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

## 6. Immateriële vaste activa

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

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

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

## 7. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden berekend tegen de kostprijs, vermindert met de gecumuleerde afschrijvingen en de eventuele waardeverminderingverliezen.

De materiële vaste activa worden pro rata temporis afgeschreven volgens de lineaire methode over hun levensduur. De levensduur wordt als volgt bepaald :

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

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbepaald is.

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

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

## 8. Vastgoedbeleggingen

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

## 9. Huurcontracten

De Groep onderscheidt financiële leaseovereenkomsten en operationele leaseovereenkomsten door objectieve criteria te bekijken die zouden aanwijzen dat een belangrijk gedeelte van het actief verbruikt zal worden door de Groep:

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

## FINANCIËLE LEASING

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

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

## OPERATIONELE LEASING

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

## 10. Financiële instrumenten

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

### HANDELSVORDERINGEN

De kortlopende handelsvorderingen worden gewaardeerd tegen hun nominale waarde vermindert met de gepaste waardeverminderingen die de bedragen dekken die beschouwd worden als niet-Invorderbaar. De duurzame aard van de dubieuze handelsvorderingen wordt geschat en een waardevermindering wordt eventueel opgenomen.

### THESAURIE EN EQUIVALENTEN VAN DE THESAURIE

De thesaurie omvat de gelden in kas of in deposito op zicht (deposito's van minder dan 3 maanden). De equivalenten van de thesaurie zijn heel liquide beleggingen op heel korte termijn, die onderworpen zijn aan een verwaarloosbaar risico op waardevermindering.

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

### KASSTROMEN

*Kasstromen* zijn in- en uitstromen van geldmiddelen en kasequivalenten.

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

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

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

**EIGEN VERMOGEN**

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

**BANKLENINGEN EN DEBETSALDI**

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

**HANDELSSCHULDEN**

De kortlopende handelsschulden worden opgenomen tegen hun nominale waarde.

**AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN DEKKINGSVERRICHTINGEN**

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

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

**11. Voorraden**

De voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de netto realisatiewaarde.

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

Voor de projecten opgestart na 1 januari 2009, worden de tussentijdse rente geactiveerd.

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

De netto realisatiewaarde is de geschatte verkoopprijs bij het normale verloop van de activiteit, verminderd met de geschatte kosten voor de afwerking en de geschatte kosten noodzakelijk voor de realisatie van de verkoop. De waardevermindering of het verlies op voorraden om ze om te rekenen naar hun netto realisatiewaarde wordt geboekt op het boekjaar waarin de waardevermindering of het verlies zich voorgedaan heeft.

**12. Voorzieningen**

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

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

**ZEKERHEDEN**

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

**VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA**

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

Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.

**13. Personeelsbeloningen : pensioenregelingen**

De regeling binnen de Groep is toegezegde pensioenregelingen (te bereiken doel).

Voor deze stelsels wordt de kost van de overeenkomstige verplichtingen bepaald volgens de Projected Unit Credit Method, met een berekening van de geactualiseerde waarden op afsluitingsdatum.

Het bedrag dat geboekt wordt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake toegezegd-pensioenregelingen, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan en de kosten van de diensten uit het verleden die nog niet geboekt zijn. Alle uit deze berekening voortvloeiende activa zijn beperkt tot de geactualiseerde waarde van de mogelijke terugbetalingen voor de Groep en de verminderingen van de toekomstige bijdragen in het kader van het plan.

De actuariële winsten en verliezen worden onmiddellijk geboekt onder de andere elementen van het geconsolideerde overzicht van het totaal resultaat en in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen gepresenteerd.

**14. Investeringsubsidies**

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

## 15. Opbrengsten van de gewone activiteiten

De inkomsten van de Groep zijn afkomstig van de opbrengsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling (inclusief de diensten verbonden aan het Projectmanagement) en daarnaast de huurcontracten.

De inkomsten van de activiteiten Vastgoedontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de reële waarde van de ontvangen tegenwaarde.

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

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

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

Betreffende de contracten voor de operationele leasingovereenkomsten, worden de huurgelden geboekt in het resultaat volgens de lineaire methode over de duur van het huurcontract en dit, zelfs als de betalingen niet op deze basis gebeuren. De voordelen toegekend door de Groep tijdens de onderhandeling of de vernieuwing van een contract voor een operationele leasing worden geboekt verminderd met de huurgelden op een lineaire basis over de duur van het huurcontract. De huurgelden zijn geboekt als overige bedrijfsopbrengsten in het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten.

## 16. Waardeverminderingen van de activa

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

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

De realiseerbare waarde van de vorderingen en beleggingen van de onderneming aangehouden tot einde looptijd is de contante waarde van de toekomstige kasstromen, gedisconteerd aan de oorspronkelijke effectieve rentevoet inherent aan deze activa.

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

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

## 17. Leningskosten

De leningskosten omvatten de interesten op debetsaldi en kort- en langlopende leningen, de afschrijving van de uitgiftepremies of de terugbetaling van de leningen, de afschrijving van de bijkomende kosten opgelopen tijdens de plaatsing van de leningen. Deze kosten worden geboekt op het resultaat van het boekjaar of geactiveerd in de kosten van de in aanmerking komende activa. De variaties in de reële waarde van de afgeleide financiële instrumenten gelinkt aan de financiële schulden met betrekking tot specifieke projecten worden gekapitaliseerd, en dit zowel als het afgeleide product boekhoudkundig niet als dekkingsinstrument gekwalificeerd wordt.

## 18. Belastingen

De belasting op het resultaat van het boekjaar omvat de lopende belastingen en de uitgestelde belastingen. De lopende en uitgestelde belastingen worden geboekt op het resultaat behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks geboekt worden onder het eigen vermogen, in welk geval ze ook opgenomen worden als eigen vermogen.

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

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

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

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



### 19. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

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

### 20. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen

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

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

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen wordt geschat door onafhankelijke deskundigen in overeenstemming met de principes beschreven in nota 14 van de financiële staten.

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

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

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

### 21. Tijdelijke handelsvennootschappen

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

### 22. Gesegmenteerde informatie

Een segment is een onderscheiden onderdeel van de Groep IMMOBEL dat opbrengsten en kosten meebrengt. De operationele resultaten zijn regelmatig door het Management Comité bekeken om toezicht te houden op de prestaties van de verschillende sectoren tegenover de strategische doelstellingen, plannen en budgeten.

De Groep IMMOBEL bestaat uit 3 sectoren : kantoren, residentiële ontwikkeling en verkaveling.

# *Toelichting bij de geconsolideerde jaarrekening*

(in duizenden €)

## 1. Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector

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

De kernactiviteit van de Groep, de vastgoedontwikkeling, omvat de activiteiten “kantoren”, “residentiële ontwikkeling” en “verkaveling”.

Er zijn geen transacties tussen de verschillende sectoren. De Groep is actief in België, in het Groothertogdom Luxemburg en in Polen. De verdeling van de omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de Vennootschap sedert 1 januari 2014 de IFRS 11-standaard toe. Deze norm wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de nettowinst en het eigen vermogen te wijzigen.

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

### SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING (VÓÓR TOEPASSING VAN IFRS 11)

(INTERNE) GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	31-12-2015	31-12-2014
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>103.647</b>	<b>183.083</b>
Omzet	96.643	173.045
Overige bedrijfsopbrengsten	7.004	10.038
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>-93.184</b>	<b>-151.838</b>
Kostprijs van de omzet	-72.083	-129.980
Personeelskosten	-6.796	-6.488
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa (met inbegrip van bestedingen en terugnemingen)	-2.904	-2.293
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	115	111
Overige bedrijfskosten	-11.516	-13.188
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>10.463</b>	<b>31.245</b>
Renteopbrengsten	333	489
Rentelasten	-8.765	-9.731
Overige financiële opbrengsten / kosten	-466	-379
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-8.898</b>	<b>-9.621</b>
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-295	-225
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>1.270</b>	<b>21.399</b>
Belastingen	-566	-1.359
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>	<b>704</b>	<b>20.040</b>
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>704</b>	<b>20.040</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen	-34	-1
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>	<b>738</b>	<b>20.041</b>

(INTERNE) GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	OMZET		BEDRIJFSRESULTAAT	
	31-12-2015	31-12-2014	31-12-2015	31-12-2014
<b>KANTOREN</b>				
België	23.682	116.740	5.844	21.498
Groothertogdom Luxemburg	-	-	-656	586
Polen	-	-	161	-1.141
<b>SUBTOTAAL KANTOREN</b>	<b>23.682</b>	<b>116.740</b>	<b>5.349</b>	<b>20.943</b>
<b>RESIDENTIEEL</b>				
België	51.229	27.360	-930	3.190
Groothertogdom Luxemburg	4.224	12.451	673	2.007
Polen	-	3.623	-183	1.901
<b>SUBTOTAAL RESIDENTIEEL</b>	<b>55.453</b>	<b>43.434</b>	<b>-440</b>	<b>7.098</b>
<b>VERKAVELING</b>				
België	17.508	12.871	5.554	3.204
<b>SUBTOTAAL VERKAVELING</b>	<b>17.508</b>	<b>12.871</b>	<b>5.554</b>	<b>3.204</b>
<b>TOTAAL GECONSOLIDEERD</b>	<b>96.643</b>	<b>173.045</b>	<b>10.463</b>	<b>31.245</b>
België	92.419	156.971	10.468	27.892
Groothertogdom Luxemburg	4.224	12.451	17	2.593
Polen	-	3.623	-22	760
			<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Financieel resultaat			-8.898	-9.621
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen			-295	-225
Belastingen			-566	-1.359
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>			<b>704</b>	<b>20.040</b>
<b>NETTORESULTAAT</b>			<b>704</b>	<b>20.040</b>

(INTERN) GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31-12-2015	31-12-2014
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>4.630</b>	<b>5.032</b>
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	384	806
Overige vaste activa	4.246	4.226
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>506.948</b>	<b>492.191</b>
Voorraden	456.844	423.479
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	25.633	36.726
Geldmiddelen en kasequivalenten	24.471	31.986
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>511.578</b>	<b>497.223</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	<b>194.358</b>	<b>196.711</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>156.914</b>	<b>166.846</b>
Financiële schulden	155.029	164.488
Overige langlopende verplichtingen	1.885	2.358
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>	<b>160.306</b>	<b>133.666</b>
Financiële schulden	110.409	99.393
Handelsschulden en overige kortlopende verplichtingen	49.897	34.273
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>	<b>511.578</b>	<b>497.223</b>

(INTERNE) ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELING	GECONSOLIDEERD
<b>2015</b>				
Sectoriële activa	252.936	137.647	95.446	486.029
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				25.549
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>				<b>511.578</b>
Sectoriële passiva	34.093	12.012	4.338	50.443
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				266.777
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>				<b>317.220</b>
<b>2014</b>				
Sectoriële activa	248.148	117.232	98.493	463.873
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				33.350
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>				<b>497.223</b>
Sectoriële passiva	13.295	17.482	4.846	35.623
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				264.889
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>				<b>300.512</b>

	BELGIË	GROOT-HERTOGDOM LUXEMBURG	POLEN	TOTAAL
Sectoriële activa 31-12-2015	327.333	81.533	77.163	486.029
Sectoriële activa 31-12-2014	330.694	63.946	69.233	463.873
Sectoriële vaste activa 31-12-2015	3.775	225	365	4.365
Sectoriële vaste activa 31-12-2014	3.940	225	643	4.808

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



## VOORRADEN

De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

INTERN	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	241.233	227.454
Residentieel	124.900	103.226
Verkaveling	90.711	92.799
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>456.844</b>	<b>423.479</b>

De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende:

INTERN	31-12-2015	31-12-2014
België	305.227	298.986
Groothertogdom Luxemburg	77.499	56.979
Polen	74.118	67.514
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>456.844</b>	<b>423.479</b>

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

INTERN	31-12-2015	31-12-2014
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>	<b>423.479</b>	<b>464.655</b>
Inkopen van het boekjaar	21.585	4.931
Ontwikkelingen van het boekjaar	82.655	77.504
Overdrachten van het boekjaar	-73.027	-123.774
Leningskosten	3.163	1.592
Geboekte waardeverminderingen	-1.011	-1.429
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>33.365</b>	<b>-41.176</b>
<b>VOORRADEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>456.844</b>	<b>423.479</b>

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

INTERN	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVER-DRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE-VERMINDERINGEN	TRANSFERS	NETTO
Kantoren	-	33.452	-11.529	1.620	-747	-9.017	13.779
Residentieel	17.870	43.233	-52.817	632	-264	13.020	21.674
Verkaveling	3.715	5.970	-8.681	911	-	-4.003	-2.088
<b>TOTAAL</b>	<b>21.585</b>	<b>82.655</b>	<b>-73.027</b>	<b>3.163</b>	<b>-1.011</b>	<b>-</b>	<b>33.365</b>

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per geografische zone:

INTERN	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVER-DRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE-VERMINDERINGEN	TRANSFERS	NETTO
België	3.715	69.597	-68.853	2.057	-275	-	6.241
Groothertogdom Luxemburg	16.045	8.965	-4.174	420	-736	-	20.520
Polen	1.825	4.093	-	686	-	-	6.604
<b>TOTAAL</b>	<b>21.585</b>	<b>82.655</b>	<b>-73.027</b>	<b>3.163</b>	<b>-1.011</b>	<b>-</b>	<b>33.365</b>

(INTERNE) ELEMENTEN VAN DE KASSTROOMOVERZICHT	KANTOREN	RESIDENTIEEL	VERKAVELING	GECONSOLIDEERD
<b>2015</b>				
Bedrijfsresultaat	5.349	-440	5.554	10.463
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	2.461	377	66	2.904
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-115	-	-	-115
Schommeling van de voorzieningen	71	282	-	353
Overnames en verkopen van geassocieerde deelnemingen	-	134	-	134
Schommeling van het bedrijfskapitaal	15.471	-25.868	3.481	-6.916
<b>BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b>	<b>23.237</b>	<b>-25.515</b>	<b>9.101</b>	<b>6.823</b>
<b>INVESTERINGSTHESAUURIE</b>	<b>-70</b>	<b>-53</b>	<b>-19</b>	<b>-142</b>
<b>2014</b>				
Bedrijfsresultaat	20.943	7.098	3.204	31.245
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	1.578	643	72	2.293
Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-111	-	-	-111
Schommeling van de voorzieningen	2.286	-21	-8	2.257
Overnames en verkopen van geassocieerde deelnemingen	-	-518	-	-518
Schommeling van het bedrijfskapitaal	35.787	-8.854	-7.723	19.210
<b>BEDRIJFSTHESAUURIE VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b>	<b>60.483</b>	<b>-1.652</b>	<b>-4.455</b>	<b>54.376</b>
<b>INVESTERINGSTHESAUURIE</b>	<b>-102</b>	<b>-40</b>	<b>-68</b>	<b>-210</b>

## 2. Omzet

De omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren <sup>1</sup>	13.566	1.785
Residentieel <sup>2</sup>	22.852	16.950
Verkaveling <sup>3</sup>	17.508	12.871
<b>TOTAAL OMZET</b>	<b>53.926</b>	<b>31.606</b>

Het totale hierboven opgenomen omzetcijfer werd in België gerealiseerd.

In 2015, heeft geen enkele transactie die meer dan 10% van de omzet vertegenwoordigd plaatsgehad.

## 3. Overige bedrijfsopbrengsten

De overige bedrijfsopbrengsten kunnen als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	5.187	4.735
Residentieel	1.057	4.483
Verkaveling	471	377
<b>TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>	<b>6.715</b>	<b>9.595</b>

Deze rubriek omvat huurgelden (€ 5.044 duizend tegenover € 7.144 duizend in 2014) op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling, recuperatie van taksen en voorheffingen, doorrekeningen van kosten en andere diverse terugbetalingen.

De daling van de huurgelden heeft betrekking tot de vacature voor werken van het project *Parc Seny*.

1. De omzet "Kantoren" wordt voornamelijk beïnvloed door de verkoop van het project Gateway.

2. De promoties Charmeriaie en Clos Bourgeois in Brussel, Duinenzicht in Bredene, Résidences Trois Ruisseaux et Grand Pré in Chastre en Lindepark in Tervuren dragen hoofdzakelijk bij tot de omzet "Residentieel".

3. In de loop van 2015 hadden de verkopen betrekking op 16ha gronden, waaronder 150 bouwgronden, onder meer gelegen in de verkavelingen in Eigenbrakel, Eupen, Geel, Middelkerke, Soumagne, Ukkel, Waterloo en Borgworm.

#### 4. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet kan als volgt naar activiteitensector worden uitgesplitst:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	-5.025	-1.563
Residentieel	-20.113	-14.116
Verkaveling	-8.557	-6.475
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET</b>	<b>-33.695</b>	<b>-22.154</b>

en hebben betrekking tot de omzet en de projecten hierboven in nota 2 opgenomen.

#### 5. Personeelskosten

Deze rubriek omvat de bezoldigingen en vergoedingen van het personeel, de Leden van het Uitvoerend Comité en van de niet-uitvoerende Bestuurders.

Ze kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2015	31-12-2014
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-6.249	-6.905
Uittredingsvergoedingen van leden van het Uitvoerend comité	-2.495	-
Gecapitaliseerde opvolgingskosten van projecten (opgenomen onder de rubriek Voorraden) <sup>1</sup>	2.990	1.633
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	-342	-525
Sociale lasten	-456	-415
Pensioenkosten	-199	-232
Andere	-45	-44
<b>PERSONEELSKOSTEN</b>	<b>-6.796</b>	<b>-6.488</b>

Het gemiddeld aantal medewerkers in voltijdse equivalenten bedraagt 27,6 op 31 december 2015.

#### 6. Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2015	31-12-2014
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa	-278	-293
Waardeverlies op investeringen in de geassocieerde ondernemingen	-	-565
Waardeverminderingen op voorraden	-747	-1.426
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-57	-5
Waardeverminderingen op overige vlottende activa	-1.556	-
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA</b>	<b>-2.638</b>	<b>-2.289</b>

De waardeverminderingen op overige vlottende activa van het boekjaar omvatten voornamelijk een waardevermindering op een kantoorproject gelegen in het Groothertogdom Luxemburg.

1. De Vennootschap capitaliseert consequent de werkelijke gemaakte kosten voor de opvolging van de projecten in de verschillende activiteitensectoren.

## 7. Overige bedrijfskosten

Kunnen als volgt onderverdeeld worden:

	31-12-2015	31-12-2014
Diensten en diverse goederen	-8.012	-6.651
Overige kosten	-1.862	-1.039
Voorzieningen voor risico's en kosten	-225	101
<b>OVERIGE BEDRIJFSKOSTEN</b>	<b>-10.099</b>	<b>-7.589</b>

Belangrijkste onderdelen van de **diensten en diverse goederen**:

	31-12-2015	31-12-2014
Huurgelden en huurkosten, omvattend het huurgeld en de huurkosten van de maatschappelijke zetel	-518	-646
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-3.795	-4.241
Kosten in verband met het onderzoek naar de voorgenomen fusie met ALLFIN	-2.031	-
Overige diensten en diverse goederen waaronder de leveringen aan de onderneming, de reclame-, onderhouds- en herstellingskosten op projecten bestemd voor verkoop of in afwachting van ontwikkeling	-1.668	-1.764
<b>TOTAAL VAN DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>	<b>-8.012</b>	<b>-6.651</b>

Verplichtingen inzake **operationele leasing**:

	31-12-2015	31-12-2014
Totaalbedrag van de betalingen geboekt als kosten van de periode	-357	-421
Totaalbedrag van de uit te voeren minimumbetalingen:		
- op minder dan één jaar	-339	-384
- op meer dan één jaar, maar minder dan 5 jaar	-403	-803
- op meer dan 5 jaar	-	-

Deze bedragen komen hoofdzakelijk overeen met de huurprijs van de maatschappelijke zetel en de huurprijs van de voertuigen.

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

	31-12-2015	31-12-2014
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	-227	-208
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep <sup>2</sup>	-141	-41
- Opdrachten fiscale adviezen	-25	-25
- Overige Opdrachten buiten het domein van gewone commissarisopdracht	-116	-16

De **overige bedrijfskosten** voor € -1.862 duizend bevatten hoofdzakelijk niet geactiveerde belastingen (onroerende voorheffingen, gewestbelastingen, gemeentebelastingen ...) op activa opgenomen in voorraad.

Belangrijkste onderdelen van variaties in voorzieningen voor risico's en kosten:

	31-12-2015	31-12-2014
Voorzieningen betreffende de verkopen	-237	95
Overige voorzieningen	12	6
<b>TOTAAL VARIATIES IN VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN</b>	<b>-225</b>	<b>101</b>
Toevoegingen	-422	-20
Bestedingen	197	6
Terugnemingen	-	115

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



## 8. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

	31-12-2015	31-12-2014
Bedrijfsresultaat	2.963	4.658
Financieel resultaat	-2.791	-2.861
Belastingen	-617	-760
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-445</b>	<b>1.037</b>

Nadere informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde deelnemingen zijn terug te vinden in toelichting 15.

## 9. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31-12-2015	31-12-2014
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-10.118	-9.821
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	1.897	527
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	-60	189
Renteopbrengsten	2.271	2.385
Overige financiële lasten en opbrengsten	-421	-276
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>-6.431</b>	<b>-6.997</b>

Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-10.118	-9.821
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	430	430
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	-	-101
<b>BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)</b>	<b>-9.688</b>	<b>-9.492</b>

De bedragen in verband met de kasstroomdekkingen komen uit financiële instrumenten verworven voor hedging doeleinden, maar die niet zijn boekhoudkundig gekwalificeerd als financiële instrumenten in de zin van IAS 39. Deze instrumenten zijn gedetailleerd onder nota 20.

## 10. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31-12-2015	31-12-2014
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige jaar	-48	-200
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	59	42
Uitgestelde belastingen	41	-450
<b>TOTALE BELASTINGSLAST IN DE RESULTATENREKENING</b>	<b>52</b>	<b>-609</b>

Lopende belastingen	11	-158
Toename van de fiscale vorderingen	-104	315
Afname van de fiscale schulden	14	135
<b>Betaalde belastingen (kasstroomoverzicht)</b>	<b>-79</b>	<b>292</b>

De overeenstemming van de effectieve belastinglast en de theoretische belastinglast wordt als volgt samengevat:

	31-12-2015	31-12-2014
Resultaat vóór belastingen	652	20.649
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	445	-1.037
<b>RESULTAAT VÓÓR BELASTINGEN EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>1.097</b>	<b>19.612</b>
<b>BELASTINGEN VOLGENS GEMIDDELD BELASTINGTARIEF VAN 33,99%</b>	<b>-373</b>	<b>-6.666</b>
Fiscale effecten:		
- niet-belastbare inkomsten (verkoop van aandelen)	-	8.095
- verworpen uitgaven	-303	-514
- van het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden erkend in voorgaande jaren	3.460	1.198
- van fiscale verliezen van het boekjaar waarop geen uitgestelde belastingvorderingen werden opgenomen	-2.791	-2.659
Belastingen van vroegere boekjaren	59	-63
<b>BELASTINGLAST</b>	<b>52</b>	<b>-609</b>
<b>EFFECTIEVE BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>NA</b>	<b>3,1%</b>

## 11. Resultaat per aandeel

Aangezien er geen uitstaande potentiële verwatering van gewone aandelen bestaat, is het basisresultaat per aandeel gelijk aan het verwaterde resultaat per aandeel.

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

	31-12-2015	31-12-2014
Gemiddeld aantal aandelen beschouwd voor het basisresultaat en het verwaterde resultaat	4.121.987	4.121.987
Nettoresultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	704	20.040
Nettowinst, aandeel van de Groep	738	20.041
Netto per aandeel (in €):		
- Resultaat uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	0,17	4,86
- Nettowinst, aandeel van de Groep	0,18	4,86

## 12. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>357</b>	<b>270</b>
Aankopen	60	87
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>417</b>	<b>357</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>-203</b>	<b>-175</b>
Afschrijvingen	-45	-28
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-248</b>	<b>-203</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>169</b>	<b>154</b>

### 13. Materiële vaste activa

De onderdelen van de materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>2.149</b>	<b>2.033</b>
Aankopen	90	137
Overdrachten	-	-21
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>2.239</b>	<b>2.149</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIGE BOEKJAAR</b>	<b>-1.276</b>	<b>-1.011</b>
Afschrijvingen	-233	-265
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-1.509</b>	<b>-1.276</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>	<b>730</b>	<b>873</b>

De materiële vaste activa bevatten hoofdzakelijk de kosten met betrekking tot de inrichting van de maatschappelijke zetel, afgeschreven over de leaseperiode, zijnde 9 jaar

### 14. Vastgoedbeleggingen

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

De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>REËLE WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>2.714</b>	<b>2.603</b>
Variaties van de reële waarde geboekt in de resultatenrekening	115	111
<b>REËLE WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>2.829</b>	<b>2.714</b>

Deze rubriek omvat het erfpachtrecht van een kantoorgebouw waarvan de erfpachtrecht vervalt op 31 oktober 2025.

De reële waarde van dit vastgoed werd bepaald rekeninghoudend met het feit dat de mutatierechten ten laste van de koper zijn.

Belangrijkste veronderstellingen gehanteerd om de reële waarde te bepalen:

	31-12-2015	31-12-2014
Huurprijs (€) per m <sup>2</sup> residentieel	115	115
Actualisatievoet	6,75%	6,75%

### 15. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

<b>GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	384	1.540
Deelnemingen in joint ventures	62.989	71.816
<b>TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>	<b>63.373</b>	<b>73.356</b>

De boekwaarde van de deelnemingen evolueert als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>	<b>73.356</b>	<b>69.238</b>
Aandeel in het resultaat	-445	1.037
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde	7.133	21.764
Dividenden, liquidaties en verkopen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-134	-8.773
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-16.541	-9.310
Waardeverlies op de deelnemingen	-	-565
Omrekeningsverschillen	4	-35
<b>MUTATIES VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>-9.983</b>	<b>4.118</b>
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>	<b>63.373</b>	<b>73.356</b>

<b>GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET VOLLEDIG RESULTAAT</b>	<b>31-12-2015</b>	<b>31-12-2014</b>
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	-150	1.261
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	-295	-224
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>-445</b>	<b>1.037</b>

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

NAMEN	AANDEEL VAN DE GROEP IN %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN		AANDEEL IN HET VOLLEDIG RESULTAAT	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Bella Vita	50,0%	50,0%	7.027	6.334	667	918
CBD International	50,0%	50,0%	-619	-300	-320	-347
Château de Beggen	50,0%	50,0%	239	2.796	178	1.074
Espace Trianon	50,0%	50,0%	2.114	2.469	-355	102
Fenster Enterprise	50,0%	50,0%	1.274	-197	-33	305
Foncière du Parc	50,0%	50,0%	170	880	5	0
Gateway	50,0%	50,0%	605	11.212	598	-253
Ilot Ecluse	50,0%	50,0%	191	194	-3	-4
Intergénérationnel de Waterloo	50,0%	50,0%	19	23	-3	-1
Pef Kons Investment	33,3%	33,3%	9.466	9.035	-515	-508
M1	33,3%	-	4.600	-	-215	-
M7	33,3%	-	320	-	-23	-
RAC2	40,0%	40,0%	8.188	8.477	-940	-672
RAC3	40,0%	40,0%	3.438	2.453	940	-20
RAC4	40,0%	40,0%	12.425	12.424	-117	-63
Société Espace Léopold	50,0%	50,0%	2.911	2.364	548	-64
Temider Enterprise	50,0%	50,0%	-	1.279	58	1.471
Universalis Park	50,0%	50,0%	10.498	12.238	-607	-664
Vilpro	50,0%	50,0%	121	134	-13	-11
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>			<b>62.989</b>	<b>71.816</b>	<b>-150</b>	<b>1.261</b>
DHR Clos du Château	33,3%	33,3%	86	135	51	3
Espace Midi	20,0%	20,0%	-	779	-11	5
Graspa Development	25,0%	25,0%	298	626	-335	-233
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>384</b>	<b>1.540</b>	<b>-295</b>	<b>-224</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>63.373</b>	<b>73.356</b>	<b>-445</b>	<b>1.037</b>



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

OP 31 DECEMBER 2015	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEELNEMINGEN
	OMZET	VOLLEDIG RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN			
Bella Vita	44.678	1.334	32.977	23.889	9.088	4.544	2.483	7.027
CBD International	-	-639	20.322	21.561	-1.239	-619	-	-619
Château de Beggen	8.448	356	4.314	3.836	479	239	-	239
Espace Trianon	10	-710	5.603	1.375	4.228	2.114	-	2.114
Fanster Enterprise	-	-65	3.520	973	2.547	1.274	-	1.274
Foncière du Parc	104	11	344	3	341	170	-	170
Gateway	14.478	1.196	1.274	64	1.211	605	-	605
Ilot Ecluse	-	-6	391	9	382	191	-	191
Intergénérationnel de Waterloo	-	-7	41	2	39	19	-	19
Pef Kons Investment	-	-1.544	80.908	81.136	-228	-76	9.542	9.466
M1	-	-645	46.207	46.552	-345	-115	4.715	4.600
M7	-	-70	2.651	2.421	230	77	243	320
RAC2	-	-2.350	36.279	37.781	-1.502	-601	8.789	8.188
RAC3	14.978	2.350	10.484	3.438	7.046	2.818	620	3.438
RAC4	-	-294	30.885	3.804	27.081	10.833	1.593	12.425
Société Espace Léopold	5.754	1.095	6.138	315	5.823	2.911	-	2.911
Temider Enterprise	-	117	-	-	-	-	-	-
Universalis Park	-	-1.214	61.202	67.663	-6.462	-3.231	13.729	10.498
Vilpro	-	-25	1.083	841	242	121	-	121
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>88.450</b>	<b>-13</b>	<b>344.623</b>	<b>295.662</b>	<b>48.961</b>	<b>21.275</b>	<b>41.714</b>	<b>62.989</b>
DHR Clos du Château	-	152	2.303	2.046	258	86	-	86
Espace Midi	-	-53	-	-	-	-	-	-
Graspa Development	-	-1.341	24.767	23.574	1.194	298	-	298
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>-</b>	<b>-1.241</b>	<b>27.070</b>	<b>25.619</b>	<b>1.451</b>	<b>384</b>	<b>-</b>	<b>384</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>88.450</b>	<b>-1.254</b>	<b>371.694</b>	<b>321.282</b>	<b>50.412</b>	<b>21.659</b>	<b>41.714</b>	<b>63.373</b>

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:

Vorraden	325.747
Geldmiddelen en kasequivalenten	16.291
Vorderingen en andere activa	29.656
Langlopende financiële schulden	82.157
Kortlopende financiële schulden	78.148
Aandeelhouders leningen	140.820
Andere schulden	20.156
<b>TOTAAL</b>	<b>371.694</b>

	VOORRADEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Bella Vita	22.364	12.971
CBD International	19.843	-
Pef Kons Investment	79.724	48.340
M1 M7	48.135	33.817
RAC(S)	64.225	13.857
Universalis Park	60.955	40.000
Andere	30.503	10.319
<b>TOTAAL</b>	<b>325.747</b>	<b>159.305</b>

In de loop van het boekjaar 2015 zijn de vennootschappen Château de Beggen en Foncière du Parc overgegaan tot de terugbetaling van kapitaal voor respectievelijk € 2.500 duizend en € 1.430 duizend. De vennootschap DHR Clos du Château is overgegaan tot een dividenduitkering van € 300 duizend.

In geval van financiële schulden ten overstaan van banken, worden de terugbetalingen van aandeelhoudersvoorschotten (terugbetaling van cash aan de moedervennootschappen) achtergesteld aan de terugbetalingen van bankleningen.

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	301.345
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	160.305

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

OP 31 DECEMBER 2014	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEEL-HOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP	WAARDE VAN DE DEEL-NEMINGEN
	OMZET	VOLLEDIG RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN			
Bella Vita	19.744	1.836	39.494	31.741	7.753	3.877	2.457	6.334
CBD International	-	-695	18.986	19.586	-600	-300	-	-300
Château de Beggen	24.902	2.147	11.547	8.924	2.623	1.311	1.485	2.796
Espace Trianon	-	204	6.090	1.151	4.939	2.469	-	2.469
Fenster Enterprise	7.247	609	265	660	-395	-197	-	-197
Foncière du Parc	123	1	1.765	5	1.760	880	-	880
Gateway	-	-505	12.623	12.608	15	7	11.205	11.212
Ilot Ecluse	-	-9	397	9	388	194	-	194
Intergénérationnel de Waterloo	-	-2	47	2	45	23	-	23
Pef Kons Investment	-	-1.523	62.914	61.540	1.374	458	8.577	9.035
RAC2	-	-1.681	35.397	34.549	848	339	8.138	8.477
RAC3	960	-51	14.148	9.452	4.696	1.878	575	2.453
RAC4	232	-158	31.354	3.979	27.375	10.950	1.474	12.424
Société Espace Léopold	-	-128	4.802	74	4.728	2.364	-	2.364
Temider Enterprise	-	2.943	2.972	413	2.559	1.279	-	1.279
Universalis Park	-	-1.328	60.375	65.622	-5.247	-2.624	14.862	12.238
Vilpro	-	-23	1.084	817	267	134	-	134
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>53.208</b>	<b>1.637</b>	<b>304.260</b>	<b>251.132</b>	<b>53.128</b>	<b>23.043</b>	<b>48.773</b>	<b>71.816</b>
DHR Clos du Château	575	10	3.210	2.804	406	135	-	135
Espace Midi	33	26	3.883	3.659	224	45	734	779
Graspa Development	-	-933	24.038	21.534	2.504	626	-	626
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>608</b>	<b>-897</b>	<b>31.131</b>	<b>27.998</b>	<b>3.133</b>	<b>806</b>	<b>734</b>	<b>1.540</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>53.816</b>	<b>740</b>	<b>335.391</b>	<b>279.130</b>	<b>56.261</b>	<b>23.849</b>	<b>49.507</b>	<b>73.356</b>

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:

Vorraden	288.524
Geldmiddelen en kasequivalenten	13.723
Vorderingen en andere activa	33.144
Langlopende financiële schulden	40.851
Kortlopende financiële schulden	76.435
Aandeelhouders leningen	138.486
Andere schulden	23.358
<b>TOTAAL</b>	<b>335.391</b>
	<b>279.130</b>

	VOORRADEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Bella Vita	27.839	18.105
CBD International	18.443	-
Gateway	12.604	-
Pef Kons Investment	62.360	35.040
RAC(S)	66.531	17.854
Universalis Park	60.276	35.595
Andere	40.471	10.692
<b>TOTAAL</b>	<b>288.524</b>	<b>117.286</b>

Boekwaarde van de activa in pand gegeven als waarborg voor schulden	257.406
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden	117.286

## 16. Uitgestelde belastingvorderingen

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

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

	31-12-2015	31-12-2014
Fiscale verliezen	186	145
Andere belastinglatenties	-	-
<b>TOTAAL</b>	<b>186</b>	<b>145</b>

	31-12-2015	31-12-2014
<b>OP 1 JANUARI</b>	<b>145</b>	<b>595</b>
Uitgestelde belastingen geboekt in de resultatenrekening	41	-450
<b>OP 31 DECEMBER</b>	<b>186</b>	<b>145</b>

	31-12-2015	31-12-2014
<b>BEDRAGEN VAN FISCALE VERLIEZEN EN ANDERE TIJDELIJKE VERSCHILLEN WAARVOOR GEEN ENKELE UITGESTELDE BELASTINGVORDERING OPGENOMEN IS IN DE BALANS WAARVAN:</b>	<b>52.146</b>	<b>57.746</b>
Te vervallen end 2015	-	1.308
Te vervallen end 2016	1.351	2.045
Te vervallen end 2017	1.141	1.141
Te vervallen end 2018	2.065	2.197
Te vervallen end 2019	9.292	8.927
Te vervallen end 2020	821	-
Niet beperkt in de tijd	37.476	42.128

## 17. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De ventilatie van de voorraden per sector is de volgende:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	189.722	167.751
Residentieel	54.108	50.421
Verkaveling	90.711	92.799
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>334.541</b>	<b>310.971</b>

De verdeling van de voorraden per geografische zone is de volgende:

	31-12-2015	31-12-2014
België	235.844	217.679
Groothertogdom Luxemburg	34.500	35.000
Polen	64.197	58.292
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>	<b>334.541</b>	<b>310.971</b>

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>	<b>310.971</b>	<b>284.632</b>
Inkopen van het boekjaar	5.540	4.931
Ontwikkelingen van het boekjaar	51.312	44.803
Overdrachten van het boekjaar	-34.432	-22.496
Leningskosten	1.897	527
Geboekte waardeverminderingen	-747	-1.426
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>23.570</b>	<b>26.339</b>
<b>VOORRADEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>334.541</b>	<b>310.971</b>

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per sector:

	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVER-DRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE-VERMINDERINGEN	TRANSFERS	NETTO
Kantoren	-	27.228	-5.209	986	-747	-287	21.971
Residentieel	1.825	18.114	-20.543	-	-	4.291	3.687
Verkaveling	3.715	5.970	-8.680	911	-	-4.004	-2.088
<b>TOTAAL</b>	<b>5.540</b>	<b>51.312</b>	<b>-34.432</b>	<b>1.897</b>	<b>-747</b>	<b>-</b>	<b>23.570</b>

De onderdelen van de bewegingen van het boekjaar per geografische zone:

	AANKOPEN	ONTWIKKELINGEN	OVER-DRACHTEN	LENINGSKOSTEN	NETTOWAARDE-VERMINDERINGEN	TRANSFERS	NETTO
België	3.715	47.682	-34.432	1.211	-11	-	18.165
Groothertogdom Luxemburg	-	236	-	-	-736	-	-500
Polen	1.825	3.394	-	686	-	-	5.905
<b>TOTAAL</b>	<b>5.540</b>	<b>51.312</b>	<b>-34.432</b>	<b>1.897</b>	<b>-747</b>	<b>-</b>	<b>23.570</b>

#### MARKTRISICO

Behoudens de risico's en onzekerheden die gepaard gaan met de vakgebieden waarin de Groep actief is (zoals een aanzienlijke stijging van de rentevoeten, de ommekeer op de vastgoedmarkt, de evolutie van de economische conjunctuur op wereldschaal, het verlies aan belangstelling bij de beleggers voor de vastgoedmarkt, een verstrakking van de kredietvoorwaarden door de bankiers, ...), en gezien de reeds afgeleverde bouwvergunningen vertrouwt de Raad van Bestuur erop dat de nodige vergunningen zullen verkregen worden voor de ontwikkeling van de huidige projecten van de Groep en dat hij vandaag, op basis van de informatie waarover hij beschikt, geen grote risico's of onzekerheden vaststelt die de toekomstige resultaten van de Groep in belangrijke mate kunnen schaden.

De belangrijkste risico's en onzekerheden worden in het Beheersverslag ontwikkeld.

#### 18. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	2.532	1.706
Residentieel	573	1.030
Verkaveling	2.932	3.647
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>	<b>6.037</b>	<b>6.383</b>

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Vervallen < 3 maanden	1.060	1.321
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	498	82
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	27	155
Vervallen > 1 jaar	99	20

#### KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen. Door de aard van de klanten die voornamelijk bekende investeerders, openbare of geassimileerde klanten zijn, doet de Groep geen beroep op enige dekking van klantenkredietrisico.

De klanten worden regelmatig gevolgd en adequate waardeverminderingen worden geboekt om de bedragen die als niet-invorderbaar worden beschouwd, te dekken.

Op 31 december 2015 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen.



De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>	<b>213</b>	<b>208</b>
Toevoegingen	57	5
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>57</b>	<b>5</b>
<b>TOESTAND OP 31 DECEMBER</b>	<b>270</b>	<b>213</b>

## 19. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	31-12-2015	31-12-2014
Overige vorderingen	20.921	20.705
waarvan: voorschotten aan joint ventures, geassocieerde ondernemingen en projecten in deelnemingen	12.253	11.652
zekerheden en borgstellingen	2.203	-
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	1.385	1.034
schuldvordering uit verkoop (escrow account)	2.050	5.212
te ontvangen subsidies en toelagen	1.617	1.617
overige	1.413	1.190
Over te dragen kosten en verworven opbrengsten	978	3.377
waarvan: op ontwikkelingsprojecten	663	2.560
overige	315	817
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>21.899</b>	<b>24.082</b>

en hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	13.481	16.828
Residentieel	6.986	5.590
Verkaveling	1.432	1.664
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>21.899</b>	<b>24.082</b>

## 20. Informatie betreffende de netto financiële schuld

De netto financiële schuld is het saldo tussen de geldmiddelen en kasequivalenten en de financiële schulden (langlopende en kortlopende). Zij bedraagt € -189.072 duizend op 31 december 2015 tegenover € -192.740 duizend op 31 december 2014.

	31-12-2015	31-12-2014
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	16.952	25.470
Langlopende financiële schulden (-)	143.757	150.484
Kortlopende financiële schulden (-)	62.267	67.726
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>	<b>-189.072</b>	<b>-192.740</b>

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 97% op 31 december 2015 tegenover 98% eind 2014.

**GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN**

De geldbeleggingen en de beschikbare geldmiddelen bedragen € 16.952 duizend tegenover € 25.470 duizend op einde 2014, dus een daling van € 8.518 duizend.

De geldmiddelen zijn:

	31-12-2015	31-12-2014
Termijndeposito's met een aanvankelijke duurtijd van minder dan 3 maanden	-	-
Beschikbare middelen	16.952	25.470
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>	<b>16.952</b>	<b>25.470</b>

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten is in het geconsolideerde kasstroomoverzicht vermeld. Geldmiddelen en kasequivalenten zijn volledig beschikbaar, hetzij voor uitkering aan de aandeelhouders, hetzij voor het financieren van de verschillende projecten.

**FINANCIËLE SCHULDEN**

De financiële schulden dalen met € 12.186 duizend, van € 218.210 duizend op 31 december 2014 naar € 206.024 duizend op 31 december 2015. De financiële schulden zijn als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 - rentevoet 7% nominale waarde van € 40 miljoen	-	39.683
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 28-03-2018 - rentevoet 5,5% nominale waarde van € 60 miljoen	59.396	59.126
Bankleningen	84.361	51.675
<b>LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>143.757</b>	<b>150.484</b>
Niet-achtergestelde obligaties met vervaldatum 21-12-2016 - rentevoet 7% nominale waarde van € 40 miljoen	39.843	-
Bankleningen	19.817	65.119
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	2.607	2.607
<b>KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>62.267</b>	<b>67.726</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>206.024</b>	<b>218.210</b>
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	104.178	116.794
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg	308.524	301.192

De financiële schulden evolueren als volgt:

	31-12-2015	31-12-2014
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>	<b>218.210</b>	<b>193.117</b>
Aangegane schulden	16.711	38.175
Terugbetaalde schulden	-29.327	-13.512
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-2.607	-2.607
Niet-achtergestelde obligaties - niet-vervallen rente	2.607	2.607
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	430	430
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-12.186	25.093
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>206.024</b>	<b>218.210</b>

Alle financiële schulden zijn in €.

Behalve de obligatieleningen, wordt de financiering van de Groep alsook de financieringen van de projecten van de Groep afgesloten op basis van kortetermijnrentes, euribor 1 tot 12 maanden + handelsmarge.

IMMOBEL beschikt op 31 december 2015 over een kredietlijn ("corporate" krediet ondertekend in mei 2011 en vernieuwd in juni 2014 ) van € 60 miljoen, waarvan € 25 miljoen gebruikt zijn op 31 december 2015, die in juni 2017 afloopt. Bovendien beschikt IMMOBEL op 31 december 2015 over bevestigde bankkredietlijnen van € 126 miljoen waarvan € 79 miljoen gebruikt zijn op 31 december 2015. Deze kredietlijnen ("project financing" kredieten) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten.

Per 31 december 2015 bedraagt de boekhoudwaarde van de activa van de Groep welke in pand worden gegeven om het "Corporate" krediet en de "Project Financing" kredieten te waarborgen, € 309 miljoen.

Tijdschema van de financiële schulden van de Groep:

TE VERVALLEN IN	2016	2017	2018	TOTAAL
Obligatieleningen	40.000	-	60.000	100.000 <sup>1</sup>
Obligatieleningen - rentelasten	6.100	3.300	3.300	12.700
Corporate krediet	-	25.000	-	25.000
Project Financing kredieten	19.817	5.300	54.061	79.178
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>65.917</b>	<b>33.600</b>	<b>117.361</b>	<b>216.878</b>

1. Het bedrag opgenomen in de balans, € 99.239 duizend, houdt eveneens rekening met kosten ten bedrage van € 761 duizend welke zullen worden afgeschreven tot de vervaldatum in 2016 en 2018.

**RENTERISICO**

Op basis van de toestand op 31 december 2015, heeft elke schommeling van 1% van de rentevoet een jaarlijkse toe-of afname van de lasten op schulden met variabele interestvoet van € 1.042 duizend tot gevolg.

In het kader van de terbeschikkingstelling van kredieten op lange termijn, "corporate" en "project financing", wendt de Groep financiële instrumenten aan ten einde het renterisico te dekken.

Op 31 december 2015 zijn de afgeleide financiële instrumenten afgesloten teneinde de toekomstige risico's te dekken de volgende:

	PERIODE	OPTIES	UITOEFENPRIJS	NOTIONELE BEDRAGEN
	09/2015 - 09/2018	IRS gekocht	0,10%	26.000
	07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	16.000
	07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	10.000
	07/2014 - 07/2017	CAP gekocht	2,00%	10.000
<b>TOTAAL</b>				<b>62.000</b>

De reële waarde van afgeleide financiële instrumenten (niveau 2) wordt bepaald op basis van waarderingmodellen en rentefutures.

De verandering in de reële waarde van financiële instrumenten wordt erkend door het geconsolideerd resultatenrekening, aangezien ze niet als afdekkinginstrumenten worden geboekt.

	31-12-2015	31-12-2014
<b>REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
Kasstroomindexering:		
- Gekochte CAP opties	-140	8
- Gekochte IRS opties	0	-88
<b>TOTAAL</b>	<b>-140</b>	<b>-80</b>

	31-12-2015	31-12-2014
<b>WIJZIGING IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>		
<b>SITUATIE OP 1 JANUARI</b>	<b>-80</b>	<b>-269</b>
Mutatie van de periode:		
- Variaties in de reële waarde erkend in het geconsolideerd resultatenrekening	-60	189
<b>SITUATIE OP 31 DECEMBER</b>	<b>-140</b>	<b>-80</b>

Per 31 december 2015 was geen enkel instrument het onderwerp van kasstroomindexering documentatie.



**INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN**

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun nettoboekwaarde in de en reële waarde, ingedeeld naargelang hun waarderingscategorie.

De reële waarde van de financiële instrumenten wordt als volgt vastgesteld:

- Indien deze op korte termijn vervallen (bv. handelsschulden en handelsvorderingen), wordt de reële waarde similair geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de schulden met vaste rentevoet, op basis van een stroomactualisatie volgens markttrente,
- Voor de schulden met variabele rentevoet, wordt de reële waarde similair geacht met de afschrijvingskost,
- Voor de afgeleide financiële instrumenten, wordt de reële waarde vastgesteld op basis van een actualisatie van de geschatte toekomstige stromen in functie van de forward-rentecurve. Deze waarde wordt door de financiële instelling (tegenpartij) medegegeeld,
- Voor de beursgenoteerde obligaties, op basis van de notering bij beursluiting (niveau 1).

De reële-waardebepaling van financiële activa en verplichtingen kan worden getypeerd op één van de volgende manieren:

- Niveau 1: de reële waarden van financiële activa en verplichtingen met standaardbepalingen en condities en die verhandeld worden op actieve, liquide markten berusten op marktprijsnoteringen in die actieve markten voor identieke activa en verplichtingen,
- Niveau 2: de reële waarden van andere financiële activa en verplichtingen worden bepaald volgens algemeen aanvaarde waarderingsmodellen die gebaseerd zijn op verdisconteerde kasstroomanalyse en gebruik maken van beschikbare prijzen van recente markttransacties en prijsopgaven van handelaars in vergelijkbare instrumenten. Dit is voornamelijk het geval voor derivaten,
- Niveau 3: de reële waarden van de overblijvende financiële activa en verplichtingen worden bepaald met waarderingstechnieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

	NIVEAU VAN REËLE WAARDE	NETTO BOEKWAARDE 31-12-2015	BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE BALANS VOLGENS IAS 39 TEGEN		REËLE WAARDE 31-12-2015
			GE- AMORTISEERDE KOSTPRIJS	REËLE WAARDE VIA WINST EN VERLIES	
<b>ACTIVA</b>					
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 2	16.952	16.952		16.952
Overige vaste activa	Niveau 2	251	251		251
Handelsvorderingen	Niveau 2	6.037	6.037		6.037
Overgie bedrijfsvorderingen	Niveau 2	21.899	21.899		21.899
<b>TOTAAL</b>		<b>45.139</b>	<b>45.139</b>		<b>45.139</b>
<b>VERPLICHTINGEN</b>					
Rentedragende schulden	Niveaus 1 en 2	203.417	203.417		204.178
Handelsschulden	Niveau 2	20.403	20.403		20.403
Overige bedrijfsverplichtingen	Niveau 2	24.668	24.668		24.668
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	140		140	140
<b>TOTAAL</b>		<b>248.628</b>	<b>248.488</b>	<b>140</b>	<b>249.389</b>

**LIQUIDITEITSRISICO**

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop heeft. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

**FINANCIËLE VERBINTENISSEN**

De Groep is, voor het merendeel van de voornoemde financiële schulden, gebonden aan bepaalde financiële verbintenissen. Deze verbintenissen houden onder andere rekening met het eigen vermogen, de netto financiële schulden en de relatie ervan met het eigen vermogen en de voorraden. Op 31 december 2015 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

**VALUTARISICO**

De Groep heeft geen politiek ter dekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De € werd bepaald als functionele valuta van de activiteit "kantoren" in Polen, wat het valutarisico aanzienlijk voorkomt.

**21. Eigen vermogen**

Het eigen vermogen bedraagt € 194.358 duizend tegenover € 196.711 duizend op 31 december 2014, hetzij een daling van € 2.353 duizend. De verklaring van de schommelingen in het eigen vermogen is opgenomen in de geconsolideerde staat van wijzigingen in het eigen vermogen.

**BELEID VAN DE RISICO'S IN VERBAND MET HET KAPITAAL**

IMMOBEL streeft naar een optimale structuur van permanente kapitalen door een evenwichtige verhouding tussen het kapitaal en de schulden op lange termijn te bereiken. Het doel is de waarde voor de aandeelhouder zo hoog mogelijk te houden en tegelijk de vereiste financiële flexibiliteit te bewaren om de ontwikkelingsprojecten tot een goed einde te brengen. Onder de andere elementen die van belang zijn in de besluitvorming zijn er de verwachte return van elk project en de handhaving van bepaalde balansratio's.

**22. Pensioen- en gelijkaardige verplichtingen**

De pensioen- en gelijkaardige verplichtingen dekken de verbintenissen van de Groep betreffende de groepsverzekering. Het bedrag geboekt op de balans vertegenwoordigt de geactualiseerde waarde van de verplichtingen inzake pensioenplannen met vaste prestaties, verminderd met de reële waarde van de activa van het plan.

	31-12-2015	31-12-2014
<b>OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>		
Huidige waarde van de verplichtingen	3.749	3.952
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-3.486	-3.523
<b>NETTO PASSIVA DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN</b>	<b>264</b>	<b>429</b>
<b>OVERZICHT VAN GEREALISEERDE EN NIET-GEREALISEERDE RESULTATEN</b>		
Kost van verleende diensten	-115	-91
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	-31	-85
Interestopbrengsten op de activa van het plan	28	64
Administratieve kosten	-8	-11
<b>BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING</b>	<b>-126</b>	<b>-123</b>
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:		
- wijzigingen van financiële hypothesen	139	-433
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) <sup>1</sup>	-68	806
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	107	83
<b>HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>	<b>178</b>	<b>456</b>
<b>KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN</b>	<b>52</b>	<b>333</b>
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI</b>		
Kost van verleende diensten	115	91
Rentelasten	31	85
Bijdragen van de werknemers	21	25
Actuariële (winsten) / verliezen	-246	350
Betaalde voordelen	-124	-19
<b>HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>3.749</b>	<b>3.952</b>
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI</b>		
Interestopbrengsten	28	64
Bijdragen van de werkgever	114	154
Bijdragen van de werknemers	21	25
Betaalde voordelen	-124	-19
Rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) <sup>1</sup>	-68	806
Administratieve kosten	-8	-11
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER</b>	<b>3.486</b>	<b>3.523</b>
<b>BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2016 / 2015</b>		
	<b>64</b>	<b>131</b>

1. Het rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten) voor het jaar 2015 wordt verklaard door, enerzijds de valorisatie van de reële waarde van de activa van het plan op basis van de actuele waarde van de verminderde kapitalen van de groepsverzekering en, anderzijds door de daling van de actualisatievoet onder de technische rentevoeten gegarandeerd door de verzekeringsmaatschappij.

		31-12-2015	31-12-2014
<b>ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN</b>			
Actualisatiepercentage		1,30%	0,80%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen		3,50%	3,50%
Gemiddeld inflatiepercentage		2,00%	2,00%
Gehanteerde overlevingstafel		MR/FR -3	MR/FR -3
<b>GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2015</b>			
Actualisatiepercentage	1,30%	1,80%	0,80%
Bedrag van de verplichtingen	3.749	3.620	3.888
<b>GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31-12-2014</b>			
Actualisatiepercentage	0,80%	1,30%	0,30%
Bedrag van de verplichtingen	3.952	3.796	4.120
<b>BIJDRAGEN VAN DE WERKGEVER IN HET KADER VAN HET PLAN VASTE BIJDRAGEN</b>			
		12	12

De pensioenstelsels worden gefinancierd door een groepsverzekering. De onderliggende activa zijn vooral belegd in obligaties. Het erkende bedrag in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt € 178 duizend.

Het gecumuleerde bedrag van de actuariële opbrengsten en verliezen in het geconsolideerde overzicht van het volledige resultaat bedraagt € 480 duizend.

Historisch overzicht van de kerngegevens van de laatste jaren:

	2015	2014	2013	2012
Actuele waarde van de verplichtingen	3.749	3.952	3.420	2.361
Rëele waarde van de activa van het plan op het einde van de periode	3.486	3.523	2.504	1.676
Verliezen van de gefinancierde plannen	264	429	916	685
Aanpassingen met betrekking tot de ervaring op:				
- passiva van het plan	246	-350	-968	77
- activa van het plan	-68	806	760	-50

**Belgische pensioenplannen met gewaarborgd rendement:** 7 werknemers genieten van bijdrageplannen onderworpen aan de Belgische wet op de aanvullende pensioenen (minimum gewaarborgd rendement). De wet van 18 december 2015 heeft de minimum gewaarborgde rentevoeten als volgt vastgesteld :

- voor betaalde bijdragen vanaf 1 januari 2016: gewaarborgde minimumrentevoet gebaseerd op de OLO-rente met een minimum van 1,75% en een maximum van 3,75%;
- voor betaalde bijdragen tot 31 december 2015, blijven de sedert 2014 toegepaste tarieven (hetzij 3,25% en 3,75% van de respectievelijk door de werkgever en de werknemer betaalde premies) van toepassing.

Gezien deze minimum gewaarborgde rentevoeten, kwalificeren deze als toegezegdpensioensregelingplannen. Naar aanleiding van de recente publicatie van de wet, heeft de Vennootschap, op 31 december 2015, geen gedetailleerde actuariële waarderingsmethode op basis van de verwachte credit (PUC methode) ontvangen. Niettegenstaande werd een vergelijking gemaakt tussen het gerealiseerde en het gegarandeerde rendement en besloot de Vennootschap op deze basis dat de de onderfinanciering niet van betekenis was per 31 december 2015. De behandeling van deze plannen zal in 2016 worden gewijzigd.

### 23. Voorzieningen

De onderdelen van de voorzieningen evolueren als volgt:

			31-12-2015	31-12-2014
Voorzieningen betreffende de verkopen			3.715	3.477
Overige voorzieningen			17	30
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>			<b>3.732</b>	<b>3.507</b>
	<b>BETREFFENDE DE VERKOPEN</b>	<b>OVERIGE</b>		
<b>VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI</b>	<b>3.478</b>	<b>29</b>	<b>3.507</b>	<b>1.186</b>
Toevingingen	422	-	422	2.442
Gebruiken	-185	-12	-197	-6
Terugnemingen	-	-	-	-115
<b>SCHOMMELING VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>237</b>	<b>-12</b>	<b>225</b>	<b>2.321</b>
<b>VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER</b>	<b>3.715</b>	<b>17</b>	<b>3.732</b>	<b>3.507</b>
Waarvan kortlopende voorzieningen	3.715	13	3.728	3.483

De uitsplitsing per sector van de voorzieningen is als volgt:

			31-12-2015	31-12-2014
Kantoren			3.459	3.392
Residentieel			178	20
Verkaveling			95	95
<b>TOTAAL</b>			<b>3.732</b>	<b>3.507</b>
Schommeling van de voorzieningen in overige bedrijfskosten			-225	-101
Schommeling van de voorzieningen met betrekking tot pensioenen			-14	-31
<b>SCHOMMELING VAN DE VOORZIENINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)</b>			<b>-239</b>	<b>-132</b>

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- > problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten;
- > zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.



**24. Handelsschulden**

Deze rubriek kan als volgt per sector uitgesplitst worden:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	12.531	4.325
Residentieel	4.500	5.490
Verkaveling	3.372	3.945
<b>TOTAAL HANDELSSCHULDEN</b>	<b>20.403</b>	<b>13.760</b>
<b>WAARVAN KORTLOPENDE HANDELSSCHULDEN</b>	<b>18.894</b>	<b>12.251</b>

**25. Overige vlottende passiva**

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	31-12-2015	31-12-2014
Sociale schulden	427	537
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	457	445
Ontvangen voorschotten op verkopen (waarvan voor 2015 ontvangen voorschotten betreffende het project Gateway)	11.896	1.553
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	6.154	5.317
Aan te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	149	544
Bedrijfssubsidies	299	1.810
Overige	2.679	1.421
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA</b>	<b>22.061</b>	<b>11.627</b>

De overige vlottende passiva hebben betrekking op de volgende sectoren:

	31-12-2015	31-12-2014
Kantoren	16.594	4.833
Residentieel	4.652	6.088
Verkaveling	815	706
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE PASSIVA</b>	<b>22.061</b>	<b>11.627</b>

Schommeling van de handels- en overige vorderingen en schulden:

	31-12-2015	31-12-2014
Handelsvorderingen	6.037	6.383
Overige vlottende activa	21.899	24.082
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN EN OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>27.936</b>	<b>30.465</b>
Handelsschulden	20.403	13.760
Overige kortlopende passiva	22.061	11.627
<b>TOTAAL HANDELSSCHULDEN EN OVERIGE KORTLOPENDE PASSIVA</b>	<b>42.464</b>	<b>25.387</b>
<b>NETTO SALDO VAN DE BEDRIJFS- VORDERINGEN EN SCHULDEN</b>	<b>-14.528</b>	<b>5.078</b>

## 26. Schommeling van het bedrijfskapitaal

De schommeling van het bedrijfskapitaal per aard bestaat uit:

	31-12-2015	31-12-2014
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen die niet worden aanzien als bedrijfscombinaties	-22.420	-27.239
Handelsvorderingen en overige vlottende activa	917	2.839
Handelsschulden en overige kortlopende passiva	17.134	428
<b>SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>	<b>-4.369</b>	<b>-23.972</b>

## 27. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	31-12-2015	31-12-2014
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	48.249	33.988
- andere activa	111	111
<b>TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP</b>	<b>48.360</b>	<b>34.099</b>
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffing met verminderde registratierechten)	13.166	13.097
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	22.761	10.261
- waarborgen "Goed eind van uitvoering" (gegeven in het kader van werken)	10.813	8.115
- waarborgen "Overige" (betalingswaarborgen, verhuring...)	1.620	2.626
<b>TOTAAL</b>	<b>48.360</b>	<b>34.099</b>
Hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	138.025	138.012
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	308.524	301.192
<b>BOEKWAARDE VAN DE ACTIVA VAN DE GROEP IN PAND GEGEVEN</b>	<b>308.524</b>	<b>301.192</b>
Bedrag van de schulden gegarandeerd door de hierboven vermelde zekerheden:		
- langlopende financiële schulden	84.361	51.675
- kortlopende financiële schulden	19.817	65.119
<b>TOTAAL</b>	<b>104.178</b>	<b>116.794</b>
Verbintenissen voor de aanschaffing van voorraden	285	20.785
Verbintenissen voor de overdracht van voorraden	22.620	6.547
De verplichtingen waarvan de waarde van aanschaffing of overdracht niet bepaald kan worden, want onafhankelijk van toekomstige gebeurtenissen (opschortende voorwaarden, verkrijgen van vergunningen, aantal m <sup>2</sup> bouwrijp ...) zijn niet inbegrepen.		

**28. Informatie over de verbonden partijen**

De Raad van Bestuur heeft voldaan aan de eisen van artikel 11, § 1, 2 en 4 van de wet van 14 december 2005 betreffende de afschaffing van de aandelen aan toonder en heeft de bevestiging van de commissaris verkregen.

**RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS**

	31-12-2015	31-12-2014
Allfin Group Comm. VA	29,85%	29,85%
Capfi Delen Asset Management n.v.	5,06%	5,06%
Andere	65,09%	65,09%
Aantal aandelen die het kapitaal vertegenwoordigen	4.121.987	4.121.987

**RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS**

Het gaat over de bezoldigingen van de Leden van het Management Comité, van het Uitvoerend Comité en van de Raad van Bestuur.

	31-12-2015	31-12-2014
Bezoldigingen	5.086	4.119
Voordelen na uitdiensttreding	89	125
Andere voordelen	10	8
<b>TOTAAL</b>	<b>5.185</b>	<b>4.252</b>

**RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN**

De relaties met de joint ventures of met de geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	31-12-2015	31-12-2014
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen - Aandeelhouders leningen door de Groep (zie toelichting 15)	41.714	49.507
Overige vlottende activa	11.529	10.742
Renteopbrengsten	2.128	2.290

Zie toelichting 15 voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde deelnemingen.

**29. Gebeurtenissen na de afsluiting**

Geen enkele belangrijke gebeurtenis die de financiële staten zou kunnen wijzigen heeft zicht voorgedaan sinds de afsluiting op 31 december 2015 tot en met 24 maart 2016, datum waarop de financiële staten afgesloten zijn door de Raad van Bestuur.

**30. Dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen**

Vennootschappen die op 31 december 2015 deel van de Groep uitmaken:

**DOCHTERONDERNEMINGEN**

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	ZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % <sup>1</sup>
Cedet	-	Warschau	100,00
Cedet Development	-	Warschau	100,00
Compagnie Immobilière de Participations Financières (CIPAF)	0454.107.082	Brussel	100,00
Compagnie Immobilière de Wallonie (CIW)	0401.541.990	Brussel	100,00
Compagnie Immobilière Luxembourgeoise	-	Luxemburg	100,00
Entreprise et Gestion Immobilières (Egimo)	0403.360.741	Brussel	100,00
Espace Nivelles	0472.279.241	Brussel	100,00
Foncière Jennifer	0464.582.884	Brussel	100,00
Foncière Montoyer	0826.862.642	Brussel	100,00
Garden Point	-	Warschau	100,00
Green Dog	0897.498.339	Brussel	100,00
IMMOBEL Poland	-	Warschau	100,00
Granaria Development Gdańsk	-	Warschau	90,00
Granaria Development Gdańsk bis	-	Warschau	90,00
Hotel Granaria Development	-	Warschau	90,00
IMMOBEL Poland SPV 12	-	Warschau	100,00
Immobilien Vennootschap van Vlaanderen	0403.342.826	Brussel	100,00
Immo-Puyhoek	0847.201.958	Brussel	100,00
Lotinvest Development	0417.100.196	Brussel	100,00
Noordwarande	0444.857.737	Brussel	96,20
OD 214	-	Warschau	100,00
Okraġlak Development	-	Warschau	100,00
Quomago	0425.480.206	Brussel	100,00
SPI Parc Seny	0478.120.522	Brussel	100,00
The Green Corner	0443.551.997	Brussel	100,00
Torres Investment	-	Warschau	100,00
Veldimmo	0430.622.986	Brussel	100,00
WestSide	-	Luxemburg	100,00

1. Het aangehouden% komt overeen met de stemrechten.



## JOINT VENTURES

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	ZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % <sup>1</sup>
Bella Vita	891.019.738	Brussel	50,00
CBD International	-	Warschau	50,00
Château de Beggen	-	Luxemburg	50,00
Espace Trianon	451.883.417	Embourg	50,00
Fenster Enterprise	-	Warschau	50,00
Foncière du Parc	434.168.544	Brussel	50,00
Gateway	502.968.664	Brussel	50,00
Ilot Ecluse	442.544.592	Gilly	50,00
Intergénérationnel de Waterloo	891.182.460	Brussel	50,50
Pef Kons Investment	-	Luxemburg	33,33
M1	-	Strassen	33,33
M7	-	Strassen	33,33
RAC2	820.585.959	Antwerpen	40,00
RAC3	820.588.830	Antwerpen	40,00
RAC4	820.593.481	Antwerpen	40,00
Société Espace Léopold	436.890.977	Brussel	50,00
Universalis Park	892.775.438	Brussel	50,00
Vilpro	438.858.295	Brussel	50,00

## GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	ZETEL	AANDEEL IN KAPITAAL IN % <sup>1</sup>
DHR Clos du Château	0895.524.784	Brussel	33,33
Graspa Development	-	Warschau	25,00

## WIJZIGINGEN IN DE CONSOLIDATIEKRING - AANTAL ONDERNEMINGEN

	31-12-2015	31-12-2014
Dochterondernemingen - globale integratie	28	27
Joint ventures - vermogensmutatie	18	17
Geassocieerde ondernemingen - vermogensmutatie	2	3
<b>TOTAAL</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

Tijdens het boekjaar 2015 heeft de consolidatiekring de volgende bewegingen geregistreerd:

- > **Overdrachten** van 10% van de vennootschappen Granaria Development Gdańsk (voorheen IMMOBEL Poland SPV 10) en Hotel Granaria Development (voorheen IMMOBEL Poland SPV 11H);
- > **Aanschaffing** van 90% van de aandelen van de vennootschap Granaria Development Gdańsk Bis.  
Overdrachten en aanschaffingen hierboven hebben betrekking op de ontwikkeling van het project Granary Island in Gdańsk (Polen);
- > **Oprichting** van de vennootschappen M1 & M7 (33,33% eigendom van IMMOBEL), vennootschappen bestemd voor een residentiële ontwikkeling in het Groothertogdom Luxemburg;
- > **Liquidatie** van Espace Midi, 20% aangehouden door IMMOBEL;
- > **Fusie door overname** van de vennootschap Temider door de vennootschap Fenster.

1. Het aangehouden% komt overeen met de stemrechten.

# VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN

---

Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend:

- de Geconsolideerde Jaarrekening van IMMOBEL NV en haar dochterondernemingen per 31 december 2015 opgesteld is overeenkomstig de “International Financial Reporting Standards” (“IFRS”), en een getrouw beeld geeft van het vermogen, van de financiële toestand en van de resultaten van de Groep IMMOBEL en van de filialen in de consolidatie opgenomen; en
- het Beheersverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2015 een getrouw overzicht geeft van de ontwikkeling van de activiteiten, van de resultaten, van de positie van de Groep IMMOBEL en van de in de consolidatie opgenomen filialen, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico’s en onzekerheden waarmee de Groep IMMOBEL geconfronteerd wordt.

Namens de Raad van Bestuur:

Alexander Hodac<sup>2</sup>  
Gedelegeerd Bestuurder

Marnix Galle<sup>3</sup>  
Voorzitter van de Raad van Bestuur

2. Permanent vertegenwoordiger van de Vennootschap AHO Consulting bvba.

3. Permanent vertegenwoordiger van de Vennootschap A<sup>3</sup> Management bvba.

# VERSLAG VAN DE COMMISSARIS

aan de algemene vergadering over de geconsolideerde jaarrekening  
afgesloten op 31 december 2015

Aan de aandeelhouders

Overeenkomstig de wettelijke bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening, en omvat tevens ons verslag over andere door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de geconsolideerde staat van financiële positie op 31 december 2015, het geconsolideerde overzicht van het totaalresultaat, het geconsolideerde mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerde kasstroomoverzicht voor het boekjaar eindigend op die datum, alsmede een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en toelichtingen.

## VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van IMMOBEL NV ("de vennootschap") en haar dochterondernemingen (samen "de groep"), opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS) zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften. De totale activa in de geconsolideerde staat van financiële positie bedragen 447.145 (000) EUR en de geconsolideerde winst (aandeel van de groep) van het boekjaar bedraagt 738 (000) EUR.

### Verantwoordelijkheid van de raad van bestuur voor het opstellen van de geconsolideerde jaarrekening

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften, alsook voor het implementeren van een interne controle die ze noodzakelijk acht voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat, die het gevolg is van fraude of van fouten.

### Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (International Standards on Auditing - ISA) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de geconsolideerde jaarrekening geen afwijking van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen bedragen en toe-

lichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de geconsolideerde jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne controle van de groep in aanmerking die relevant is voor het opstellen van een geconsolideerde jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne controle van de groep. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving, de redelijkheid van de door de raad van bestuur gemaakte schattingen, alsmede de presentatie van de geconsolideerde jaarrekening als geheel. Wij hebben van de aangestelden en van de raad van bestuur van de groep de voor onze controle vereiste ophel-deringen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

### Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening van IMMOBEL NV een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de groep per 31 december 2015, en van haar resultaten en kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards zoals goedgekeurd door de Europese Unie en met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.

### VERSLAG OVER ANDERE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

De raad van bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen en voor de inhoud van het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden, is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaring die niet van aard is om de draagwijdte van ons oordeel over de geconsolideerde jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de geconsolideerde jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.

Gent, 25 maart 2016

De commissaris



**DELOITTE Bedrijfsrevisoren**  
BV o.v.v.e. CVBA  
Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

**Deloitte.**

# STATUTAIRE JAARREKENING

(in duizenden €)

De Statutaire Jaarrekening van de moeder vennootschap IMMOBEL NV wordt hierna in verkorte vorm weergegeven.

In overeenstemming met de Belgische vennootschapswetgeving worden het Jaarverslag en de Jaarrekening van IMMOBEL NV en het Verslag van de Commissaris neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Deze verslagen zijn, op verzoek, beschikbaar op volgend adres:

IMMOBEL NV  
Regentschapsstraat 58  
BE-1000 Brussel - België  
[www.immobel.be](http://www.immobel.be)

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van IMMOBEL NV.

## *Financiële positie*

	31-12-2015	31-12-2014
<b>ACTIVA</b>		
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>99.237</b>	<b>110.862</b>
Oprichtingskosten	761	1.191
Immateriële vaste activa	168	154
Materiële vaste activa	945	1.139
Financiële vaste activa	97.363	108.378
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>322.903</b>	<b>310.797</b>
Vorderingen op meer dan één jaar	-	100
Voorraden	133.742	115.871
Vorderingen op ten hoogste één jaar	173.028	172.148
Liquide middelen	10.828	20.227
Overlopende rekeningen	5.305	2.451
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>422.140</b>	<b>421.659</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>207.452</b>	<b>200.410</b>
Kapitaal	60.302	60.302
Reserves	10.076	10.076
Overgedragen winst	137.074	130.032
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>3.166</b>	<b>2.942</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	3.166	2.942
<b>SCHULDEN</b>	<b>211.522</b>	<b>218.307</b>
Schulden op meer dan één jaar	131.809	153.184
Schulden op ten hoogste één jaar	71.921	57.908
Overlopende rekeningen	7.792	7.215
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>422.140</b>	<b>421.659</b>

## *Volledig resultaat*

	31-12-2015	31-12-2014
Bedrijfsopbrengsten	20.714	9.393
Bedrijfskosten	-13.515	-13.229
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>7.199</b>	<b>-3.836</b>
Financiële opbrengsten	9.217	8.433
Financiële kosten	-8.974	-9.142
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>243</b>	<b>-709</b>
<b>WINST UIT DE GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>7.442</b>	<b>-4.545</b>
Uitzonderlijke opbrengsten	-	34.389
Uitzonderlijke kosten	-410	-12.409
<b>UITZONDERLIJK RESULTAAT</b>	<b>-410</b>	<b>21.980</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTINGEN</b>	<b>7.032</b>	<b>17.435</b>
Belastingen	10	-113
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>7.042</b>	<b>17.322</b>
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>7.042</b>	<b>17.322</b>

## *Resultaatverwerking*

	31-12-2015	31-12-2014
<b>TE BESTEMMEN WINST</b>	<b>137.074</b>	<b>139.925</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	7.042	17.322
Overgedragen winst van het vorige boekjaar	130.032	122.603
<b>OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>137.074</b>	<b>130.032</b>
Over te dragen winst	137.074	130.032
<b>UIT TE KEREN WINST</b>	<b>0</b>	<b>9.893</b>
Vergoeding van het kapitaal	0	9.893



## *Samenvatting van de waarderingsregels*

De **materiële vaste activa** worden, na de afschrijvingen in mindering te hebben gebracht, op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde, met inbegrip van de bijkomende kosten en de niet-afrekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel. De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende:

> Gebouwen	3%
> Inrichtingskosten	5%
> Meubilair en kantoormaterieel	10%
> Informatica materieel	33%
> Rollend materieel	20%

De **financiële vaste activa** worden opgenomen aan hun aanschaffingsprijs rekening houdend met de nog vol te storten bedragen, alsmede met de desbetreffende waardeverminderingen. Ze ondergaan waardeverminderingen in geval van duurzame minderwaarde.

De **vorderingen** op meer dan één jaar en de vorderingen op ten hoogste één jaar worden aan hun nominale waarde geboekt. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering, of indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager is dan de boekwaarde.

De **voorraden** worden geboekt tegen hun aanschaffingswaarde of tegen hun inbrengwaarde die, naast de aankoopprijs, ook de bijkomende kosten, desbetreffende rechten en taksen omvat. De infrastructuurkosten

worden tegen hun kostprijs geboekt. De uitgaande voorraadbewegingen worden tegen de gewogen gemiddelde prijs geregistreerd. De **goederen in bewerking** worden gewaardeerd tegen hun kostprijs. De resultaten worden in principe geboekt naarmate de werken. Waardeverminderingen worden toegepast naargelang de realisatiewaarde.

De **aankopen** en de **verkopen** van onroerende goederen worden geboekt op datum van de authentieke akte indien de opschortende voorwaarden gerealiseerd zijn en de clausule van uitgestelde eigendomsoverdracht in de onderhandse overeenkomst voorzien werd.

De **geldbeleggingen** worden op het actief van de balans geboekt tegen hun aanschaffingsprijs, exclusief bijkomende kosten. Ze maken het voorwerp uit van waardeverminderingen in geval van een duurzame waardevermindering.

De **liquide middelen** worden tegen hun nominale waarde geboekt. Ze zijn onderhevig aan waardeverminderingen indien de realisatiewaarde bij afsluiting van het boekjaar lager ligt dan de aanschaffingswaarde.

Bij het afsluiten van ieder boekjaar onderzoekt de Raad van Bestuur voorzichtig, oprecht en te goeder trouw de **voorzieningen** die moeten worden aangelegd ter dekking van grote herstellings- of onderhoudswerken en risico's voortvloeiend uit de uitvoering van geplaatste of ontvangen bestellingen, toegestane voorschotten, technische waarborgen na verkoop of levering en hangende geschillen. De voorzieningen met betrekking tot de voorgaande boekjaren worden regelmatig herzien en opnieuw in het resultaat opgenomen indien ze overtuigend of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.

# ALGEMENE INLICHTINGEN

## Benaming

IMMOBEL

## Maatschappelijke zetel

Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België  
RPR Brussel - BTW BE 0405.966.675

## Rechtsvorm van de Vennootschap

Naamloze Vennootschap naar Belgisch recht, opgericht op 9 juli 1863, gemachtigd bij Koninklijk Besluit van 23 juli 1863.

## Duur

Onbeperkt

## Overschrijding van de statutaire drempels

(Art. 12 van de Statuten – uittreksel)

Elke natuurlijke of rechtspersoon die stemrechtverlenende effecten van de vennootschap verwerft, die al dan niet het kapitaal vertegenwoordigen, moet aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank-, Financie- en Assurantiewezen kennis geven van het aantal effecten dat hij bezit, wanneer de stemrechten verbonden aan die effecten drie procent of meer bereiken van het totaal der bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht in geval van bijkomende verwerving van effecten zoals bedoeld in alinea 1, wanneer als gevolg hiervan, de stemrechten verbonden aan de verworven effecten vijf, tien, vijftien procent, enzovoort, telkens per schijf van vijf procentpunten, bereiken van het totaal aantal bestaande stemrechten.

Deze kennisgeving is eveneens verplicht bij overdracht van effecten wanneer als gevolg hiervan de stemrechten zakken onder één van de drempels bedoeld in de eerste of tweede alinea.

Wanneer een natuurlijke of rechtspersoon rechtstreeks of onrechtstreeks, in rechte of in feite, de controle over een vennootschap verwerft of overdraagt die ten minste drie procent bezit van het stemrechtentotaal van de vennootschap, moet hij aan deze laatste en aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen hiervan kennis geven.

De kennisgevingen bedoeld hiervoor, moeten, uiterlijk de tweede werkdag te rekenen vanaf het ogenblik waarop zich de verwerving of overdracht voordoet op grond waarvan zulke kennisgeving verplicht is, worden gericht aan de Commissie voor het Bank- en Financie- en Assurantiewezen en aan de vennootschap, zonder afbreuk te doen aan het door de wet voorziene bijzondere stelsel voor effecten die werden verworven door erfopvolging.

## Website

www.immobel.be

## Financiële agenda

Bekendmaking van de jaarresultaten 2015:	24 maart 2016
Gewone Algemene Vergadering 2016:	26 mei 2016
Bekendmaking van de halfjaarlijkse resultaten 2016:	6 september 2016
Bekendmaking van de jaarresultaten 2016:	Vóór 31 maart 2017
Gewone Algemene Vergadering 2017:	25 mei 2017

## Financiële diensten

- > BNP Paribas Fortis
- > KBC Bank
- > ING Belgique
- > Banque Degroof

## Investor relations

Valéry Autin

Tel.: +32 (0)2 422 53 61 - Fax: +32 (0)2 422 53 02

## Verantwoordelijke uitgever

Olivia Vastapane

Tel.: +32 (0)2 422 53 30 - Fax: +32 (0)2 422 53 01

## Belangrijkste vertalingen

Lindsay Edwards – Christine Leroy

## Druk

Snel

## Conception graphique & production

CHRIS - Communication Agency

## Belangrijkste foto's

- © J-M Byl (Portretten en projecten)
- © Eric Herchaft (Projecten)
- © Yvan Glavie (Projecten)



---

IMMOBEL  
*since 1863*

IMMOBEL  
Naamloze vennootschap  
Regentschapsstraat, 58 - 1000 Brussel - België