



IMMOBEL
since 1863

BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van de Groep IMMOBEL tijdens het boekjaar 2016.

De nieuwe groep IMMOBEL, die op 29 juni 2016 is ontstaan uit de fusie tussen ALLFIN en IMMOBEL, publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2016. Ze bereiken een record want het geconsolideerde nettoresultaat bedraagt 52,5 MEUR.

Dit bedrag houdt rekening met de unieke en boekhoudkundige effecten die verband houden met de fusie, die voor 14,9 MEUR hebben bijgedragen aan het resultaat van het jaar. Met "going concern" zou het nettoresultaat dus 37,6 MEUR bedragen.

2016 werd gekenmerkt door de verkoop van de kantoorprojecten Black Pearl (11.000 m² in Brussel) en RAC 2 (9.500 m² in Brussel, 40% aandeel van IMMOBEL), en door de oplevering en verkoop van Gateway (35.000 m² in Zaventem, 50% aandeel van IMMOBEL).

De residentiële activiteit heeft opmerkelijk bijgedragen aan de resultaten van het jaar, met name dankzij de projecten Chambon (42.452 m² in het centrum van Brussel), Lake Front (12.000 m² in Knokke-Heist) en Flint (4.129 m² in Leuven, 65% aandeel IMMOBEL). De verkavelingsactiviteiten kenden ook een recordjaar met 273 verkochte percelen & eenheden, voor een omzet van 16,2 MEUR.

Dit resultaat leidde tot een geconsolideerde nettowinst van 52,5 MEUR, tegenover 0,7 MEUR en 2015 (voor IMMOBEL SA voor de fusie).



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 262,18 MEUR (vóór IFRS 11: 307,39 MEUR), tegenover 53,93 MEUR (vóór IFRS11: 96,64 MEUR) in 2015 voor IMMOBEL en 87,96 MEUR voor ALLFIN Group Comm.VA.

A) BELGIË

Verkaveling

De waarde van de voorraad verkavelingen bedraagt 96,9 MEUR.

IMMOBEL kocht ongeveer 40 hectare grond voor woningbouw van de familiebouwgroep Bostoën. De verkoop omvat 13 sites die voornamelijk gelegen zijn in Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen, waarvan één onder opschortende voorwaarden.

De verkopen hebben betrekking op 14,5 hectare grond, met inbegrip van 198 bouwgronden die onder andere gelegen zijn in de percelen van Ukkel, Bredene, Geel, Eghezée, Grivegnée, Landenne, Seilles, Waremmes en Gingelom.

IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, meer dan 30 huizen en 45 appartementen in de volgende projecten: Clos de la Charmeraië en Clos Bourgeois te Brussel, Duinenzicht in Bredene, Grands Prés en Trois Ruisseaux in Chastre, George Grard in Oostduinkerke en Domaine des Vallées in Grez-Doiceau.

Verkoop en verhuur

- IMMOBEL rondde op 6 december 2016, in samenwerking met Breevast, de verkoop af van de vennootschap RAC2 NV, eigenaar van het kantoorgebouw C de Ligne (9.500 m²), gelegen in Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS SMART. Het gebouw werd enkele maanden eerder volledig gehuurd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Op 19 december 2016, nadat de Europese Commissie er haar intrek had genomen, rondde IMMOBEL de verkoop af van de vennootschap Green Corner NV die eigenaar is van het kantoorgebouw Black Pearl (11.000 m²), gelegen te Brussel, aan een buitenlandse investeerder: REAL IS voor zijn vastgoedfonds BGV VII Europa.
- IMMOBEL leverde in samenwerking met Codic op 22 december 2016 aan Deloitte (huurder) en Befimmo (investeerder), het kantoorgebouw Gateway op (35.000 m²), gelegen te Zaventem op de site van de Brusselse luchthaven. Deze oplevering brengt de verkoop met zich mee van de laatste schijf van de werken aan Befimmo en het begin van de huurovereenkomst met Deloitte.
- IMMOBEL verkocht in de loop van 2016, alleen of in partnerschap, 362 huizen en appartementen in de volgende projecten: Belair, Universalis Park, Green Hill Park, Solvay en Chambon in Brussel, Lindepark in Tervuren, Bella Vita in Waterloo, Lakefront in Knokke-Heist, O'Sea in Oostende, Riverview in Nieuwpoort, Flint en Vesalius in Leuven.

Aankopen

IMMOBEL legde op 13 september 2016 de laatste hand aan de overname van de zetel van Allianz, de Brouckèreplein in Brussel. De overname is onderworpen aan een aantal opschortende voorwaarden, waaronder de levering door IMMOBEL van een nieuw te bouwen gebouw in de Noordwijk voor Allianz (27.100 m²). De site de Brouckèreplein zal worden ontwikkeld in samenwerking met BPI om er een gemengd geheel van woningen, kantoren enz. te bouwen.



Vergunningen en werken

- IMMOBEL ontving in juni 2016 een nieuwe vergunning voor de site Parc Seny in Oudergem, na een volledige herwerking van het project, dat bestaat uit 120 appartementen, parkings en kelders.
- De vergunningen voor de ontwikkeling van de laatste fase van de site RAC (RAC4) werden in september 2016 ingediend.
- De site Bella Vita in Waterloo werd in september 2016 ingehuldigd, nadat er meer dan 4 jaar aan gewerkt werd. Deze nieuwe wijk bestaat uit 269 woningen en appartementen, een rusthuis, een serviceflatgebouw, een crèche en een groot aantal diensten voor de omwonenden en bewoners van de site (restaurant, crèche,...).
- De werken voor de eerste fase van Universalis (15.000 m²) zijn in juni 2016 van start gegaan.
- De werken voor de ontmanteling van het gebouw Chien Vert in Sint-Pieters-Woluwe zijn in september 2016 van start gegaan.
- Het rusthuis (114 bedden) en de studentenwoningen (95 eenheden) die werden gebouwd op de site Solvay in Elsene werden opgeleverd.
- Er werden wegwerkzaamheden opgeleverd in de percelen van Andenne, Eghezée, Grivegnée, Montzen, Soignies, Soumagne, Stembert en Waremme.

B) GROOTHERTOGENDOM VAN LUXEMBURG

Verkoop/reserveringen :

- IMMOBEL Luxemburg rondde de verkoop af van de vennootschap WestSide S.A., eigenaar van de site Westside Village (11.600 m²) gelegen in Capellen, aan een buitenlands beleggingsfonds: UFG EUROPEAN COMMERCIAL REAL ESTATE FUND IS.A., BEVEK-FIS.
- Voor 30% van de residentiële oppervlakken van het project M7 "Fuussbann" (in partnerschap – 33%), gelegen in Differdange, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016.
- Voor 39% van de residentiële oppervlakken van het project M1 "Livingstone" (in partnerschap – 33%), gelegen in Luxemburg, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016.
- Voor 25% van de residentiële oppervlakken van het project INFINITY LIVING, gelegen in Luxemburg, werd een reservatiecontract opgesteld in 2016 (de commercialisering begon half september).

Aankopen

- IMMOBEL Luxemburg nam op 24 maart 2016 de vennootschap Centre Etoile GmbH over, die eigenaar is van een gebouw met een oppervlakte van 3.400 m² in het hart van de hoofdstad dat nog tot eind 2020 verhuurd is. Door deze overname kan het project Centre Étoile ontwikkeld worden op vijf kantooverdiepingen.
- IMMOBEL Luxemburg verwierf op 12 juli 2016 90% van de vennootschap Tractim S.à r.l., eigenaar van een grond van meer dan 2,6 hectare in het hart van de stad Luxemburg. Door deze overname nam het de controle over op de grond die nodig is voor de ontwikkeling van het residentiële project Polvermillen (26.600 m²).
- IMMOBEL Luxemburg ondertekende op 4 februari 2016 een wederzijds bindende belofte voor een erfpachtovereenkomst met het FUAK - Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg (Fonds voor Verstedelijking en Inrichting van het plateau van Kirchberg). Door deze goedkeuring kreeg het de controle over de grond die nodig is voor de ontwikkeling van het project INFINITY (33.000 m²), gelegen aan de ingang van de zakenwijk van de hoofdstad.



Vergunningen en werken

- IMMOBEL Luxemburg ontving op 8 juli 2016 het laatste ministeriële besluit dat de voorwaarden definitief vastlegt voor de sanering van het verlaten industrieterrein Polvermillen, gelegen in het hart van Luxemburg.
- De sanerings- en afbraakwerken van de site van Polvermillen gingen van start in oktober 2016.
- IMMOBEL Luxemburg ontving de bouwvergunning voor de bouw van 48 woningen in Differdange in het kader van het project M7 "Fuussbann" (in partnerschap – 33%), uitgegeven op 5 oktober 2016.

C) POLEN

Verkoop/Reserveringen

- IMMOBEL verkocht op 13 januari 2016 het project OKRAGLAK voor een bedrag van ongeveer 17 MEUR.
- Op 24 maart 2016 tekende IMMOBEL met UBM een principeovereenkomst voor de verkoop van het hotelgedeelte van de eerste fase van het project Granaria Island (viersterrenhotel van +/- 240 kamers) in het noorden van Polen in Gdansk.
- 33% was gereserveerd voor het residentiële gedeelte van de eerste fase van het project Granaria Island (116 appartementen).

Verhuur

- Het niveau van de voorverhuur van het project CEDET in Warschau bereikte op 31 december 2016 bijna 30%.

Vergunningen en werken

- IMMOBEL Polen kreeg in november 2016 de bouwvergunning voor de eerste fase van het project Granaria Island, zodat de werken van start kunnen gaan in de loop van de eerste helft van 2017.
- Naar aanleiding van aanvragen tot teruggave met betrekking tot percelen die grenzen aan het onze, zal de start van de werken aan het project CBD One, gepland in 2017, worden uitgesteld naar 2018.
- De lopende werkzaamheden aan het project Cedet hebben vertraging opgelopen vanwege de complexiteit van de werf en de klassering van dit historische gebouw. De oplevering van het gebouw, oorspronkelijk gepland voor 2017, zal in de eerste helft van 2018 plaatsvinden.



B. COMMENTAAR BIJ DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	103.20	-	-	103.20	125.64	-	-	125.64
Residentieel	142.79	-	-	142.79	165.57	-	-	165.57
Verkavelingen	16.18	-	-	16.18	16.18	-	-	16.18
Totaal	262.17	0.00	0.00	262.17	307.39	0.00	0.00	307.39

GECONSOLIDEERD OPERATIONEEL RESULTAAT PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	17.20	-0.79	-0.77	15.64	18.63	-0.52	-0.59	17.52
Residentieel	20.58	-0.67	-0.20	19.71	22.95	-0.50	-0.07	22.38
Verkavelingen	4.22	-	-	4.22	4.66	-	-	4.66
Niet-toegewezen	28.13	-	-	28.13	28.13	-	-	28.13
Totaal	70.12	-1.46	-0.97	67.70	74.37	-1.02	-0.66	72.69

EVOLUTIE VAN DE GECONSOLIDEERDE VOORRAAD PER SECTOR EN PER LAND (MEUR)

	IFRS 11				VÓÓR IFRS 11			
	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal	België	Groothertog- dom Luxemburg	Polen	Totaal
Kantoren	47.38	19.38	54.08	120.84	56.67	70.84	64.61	192.12
Residentieel	195.87	24.52	4.99	225.38	248.80	41.20	4.99	294.99
Verkavelingen	96.89	-	-	96.89	96.89	-	-	96.89
Totaal	340.14	43.90	59.07	443.11	402.36	112.04	69.60	584.00



B) Geconsolideerde rekeningen

RESULTATENREKENING (MEUR MET IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Bedrijfsresultaat	67.70	37.36	7.08
Financieel resultaat	-3.87	-5.48	-6.43
Resultaat vóór belastingen	63.82	31.88	0.65
Belastingen	-10.18	-6.25	0.05
Resultaat van het boekjaar	53.64	25.63	0.70
Aandeel van IMMOBEL in het resultaat	52.47	24.36	0.74

GECONSOLIDEERDE BALANS (MEUR MET IFRS 11)

ALLFIN GROUP SCA IMMOBEL SA

	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
Vorraden	443.12	175.14	334.50
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	70.22	66.12	63.40
Handelsvorderingen en andere activa	82.26	63.40	32.30
Cash	120.64	86.69	16.90
TOTAAL ACTIVA	716.23	391.35	447.10
Eigen vermogen	314.95	165.49	194.40
Financiële schulden op lange termijn	281.58	152.19	147.80
Financiële schulden op korte termijn	40.53	26.56	62.20
Leveranciersschulden en overige	79.17	47.11	42.70
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	716.23	391.35	447.10



C) Maatschappelijke rekeningen van IMMOBEL NV

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt 9,3 MEUR voor het afgesloten boekjaar, hoofdzakelijk dank zij de verkoop van de bouw van Gateway in december en aan de verkoop van de activiteit verkaveld terrein.

Het financieel resultaat komt op 14,9 MEUR. Het bestaat hoofdzakelijk uit de rentelast op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) die gedeeltelijk gecompenseerd worden door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen en wordt positief beïnvloed door de gerealiseerde meerwaarde van 18,7 MEUR op de verkoop van deelnemingen (voornamelijk "The Green Corner" en "RAC 2").

Het maatschappelijk boekjaar van IMMOBEL wordt afgesloten met een nettowinst van 21,5 MEUR.

Balans

Het balanstotaal bedraagt 583,2 MEUR en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen (283,6 MEUR), voorraden (92,9 MEUR), vorderingen op korte termijn op dochtermaatschappijen (116,9 MEUR), eigen aandelen (55 MEUR) en cash (67,2 MEUR).

Op 31 december beloopt het eigen vermogen 307,5 MEUR. Verplichtingen zijn samengesteld uit lange termijn schulden (205,9 MEUR) en korte termijn schulden (69,8 MEUR).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar en met de fusie met ALLFIN is er een te bestemmen winst van 121,2 MEUR.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2016, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 24 mei 2017 voor om een bruto dividend van 2 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2016, een bedrag dat zal toenemen met 4 tot 10% per jaar, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

- Het marktrisico

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

IMMOBEL hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de 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 uitvoert en de recente fusie met ALLFIN, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren

De strategie in vastgoedontwikkeling van IMMOBEL kan ongeschikt blijken.

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

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

IMMOBEL zou te maken kunnen krijgen met een hoger risico als gevolg van de uitbreiding van zijn activiteiten in Polen.

IMMOBEL verwierf sinds 2011 diverse projecten voor kantoren/residentieel/handelszaken in ontwikkelingsfase of te ontwikkelen in Polen, wat zijn strategie bevestigt om zijn uitbreiding in Polen voort te zetten.

IMMOBEL heeft in het verleden al ontwikkelingsprojecten uitgevoerd in Polen, maar zijn ervaring in projectmanagement buiten de Belux en zijn kennis van deze nieuwe markt, haar regelgeving en normen is beperkter.

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 verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De financiering van IMMOBEL wordt vooral gewaarborgd op basis van de intrestvoet op korte termijn (gebaseerd op de Euriborrentes voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiften van 2011 en 2013, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde IMMOBEL een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

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



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

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

IMMOBEL staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

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

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

Er waren geen gebeurtenissen na de sluiting die een aanzienlijke impact hadden op de jaarrekening van de vennootschap, met uitzondering van:

- De authentieke akte die werd verleden op 10 januari 2017 met betrekking tot de aankoop van het gebouw waarop het project Royal Louise zal worden ontwikkeld;
- De erfpachtovereenkomst ondertekend op 16 februari 2017 met het FUAK - Fonds d'Urbanisation et d'Aménagement du plateau du Kirchberg - (Fonds voor Verstedelijking en Inrichting van het plateau van Kirchberg) ter bevestiging van de wederzijds bindende belofte van erfpacht op de grond om het project INFINITY te kunnen ontwikkelen (Luxemburg).



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

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

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

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

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

De Raad van Bestuur bevestigt dat IMMOBEL financiële instrumenten heeft gebruikt om een eventuele stijging van de rentevoeten in te dekken. De marktwaarde van deze financiële instrumenten bedraagt op 31 december 2016 1,8 MEUR.

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

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

¹ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van ARFIN bvba



VII. AANVULLENDE INFORMATIE

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

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

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

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

VIII. TOEPASSING VAN ARTIKEL 523/524 W. Venn. – "ZAKELIJKE MOGELIJKHEDEN"

De Raad van Bestuur meldt dat het de procedure voor belangenconflicten heeft toegepast met betrekking tot de volgende besluiten (vertaling uit het Engels, oorspronkelijke versie van het proces-verbaal van de Raad van Bestuur):

A. Art. 523 Wetboek van Vennootschappen :

1. RvB 7 maart 2016 - Goedkeuring van het Businessplan in verband met de fusie

"Marnix Galle bracht de Raad van Bestuur op de hoogte dat hij een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 523 van het W.Venn. met betrekking tot Agendapunt 4. Dit potentieel belangenconflict ontstaat doordat Marnix Galle de ultieme controlerende aandeelhouder is van ALLFIN. Hij verklaarde dat hij zich zal onthouden van stemming in overeenstemming met artikel 523 van het W. Venn.

Hilde De Valck bracht de Raad van Bestuur op de hoogte dat ze een potentieel belangenconflict van functionele aard heeft met betrekking tot Agendapunt 4. Dit functionele belangenconflict ontstaat doordat Hilde De Valck lid is van het executive team van ALLFIN. Zij verklaarde dat zij zich zal onthouden van stemming in lijn met het Wetboek Vennootschappen.

De andere Bestuurders benoemd op voorstel van ALLFIN, d.w.z. Sophie Lambrighs en Piet Verduyck, brachten de Raad van Bestuur op de hoogte dat ze, in de geest van het Wetboek van Vennootschappen, het gevoel hebben dat ze niet op de Raad van Bestuur aanwezig moeten zijn voor de beraadslaging en beslissing over Agendapunt 4.

(...)

Punt 4 - Goedkeuring van het Businessplan (Art. 523 W. Venn.)

(...)



Beslissing: *Na de beraadslaging keurde de Raad van Bestuur (zonder aanwezigheid van de Bestuurders op voorstel van ALLFIN benoemd) het Businessplan goed, zoals voorgesteld door de CEO en de CFO, door het AFC nagekeken en vandaag besproken, en besloot ze om het als zodanig te sturen naar de bankiers zodat ze kunnen overgaan tot de waardering van de Onderneming."*

2. RvB 18 april 2016 - Goedkeuring van de fusie

De formele besluiten met betrekking tot de fusie tussen IMMOBEL en ALLFIN werden genomen tijdens een vergadering van de Raad van Bestuur op 18 april 2016. De procedure vastgelegd in art. 523 W.Venn. werd toegepast op alle resoluties. Op grond van artikel 523 van het W. Venn. moeten besluiten genomen in 2016 met betrekking tot boekjaar 2016 worden bekendgemaakt in dit Jaarverslag. Omwille van de transparantie had de onderneming besloten om de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur al te publiceren op 18 april 2016 met betrekking tot de voorgestelde fusie op hun website, na vragen die ze ontvingen van een aandeelhouder in het kader van de buitengewone aandeelhoudersvergadering die moest beslissen over de fusie.

Zie:

<https://onedrive.live.com/?authkey=%21ABrS8k51c7N47Y4&cid=372D3DB24C6666B1&id=372D3DB24C6666B1%2110715&parId=372D3DB24C6666B1%2110615&o=OneUp>

3. RvB 29 juni 2016 - Vergoeding van de CEO en de Uitvoerende Voorzitter

"Voordat de beraadslaging van start ging verklaarden A3 Management BVBA, vertegenwoordigd door Marnix Galle en AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, dat ze een potentieel belangenconflict hadden, zoals gedefinieerd in artikel 523 van het Wetboek van Vennootschappen, met betrekking tot de agenda.

Dit potentieel belangenconflict ontstaat doordat A3 Management BVBA, vertegenwoordigd door Marnix Galle, en AHO Consulting BVBA, vertegenwoordigd door Alexander Hodac, als Uitvoerende Directeuren van de Vennootschap, de begunstigden zijn van de vergoeding waartoe de Raad van Bestuur moet beslissen.

In overeenstemming met artikel 523 zal de Commissaris van de Vennootschap op de hoogte worden gebracht van het bestaan van het belangenconflict.

Marnix Galle en Alexander Hodac namen niet deel aan de beraadslagingen of de besluiten.

Het voorgestelde besluit zal de volgende financiële gevolgen hebben voor de Vennootschap:

- Een maximale totale vergoeding in contanten van EUR 465.000 (excl BTW) per jaar voor de CEO en
- Een maximale totale vergoeding in contanten van EUR 490.000 (excl BTW) per jaar voor de Uitvoerende Voorzitter, alsook een voordeel in natura (autoleasing, kosten van brandstof en autogerelateerde kosten) ter waarde van ongeveer 25.000 euro per jaar.

De Raad van Bestuur is van mening dat de voorgestelde beloningspakketten in lijn zijn met de marktnormen en gerechtvaardigd zijn met het oog op hun rol en de inspanningen die van hen worden gevraagd.

Beraadslaging en discussie: Vergoeding van de CEO en de Uitvoerende Voorzitter:

De Voorzitter van het BBC legde een memo voor die werd opgesteld door Towers Watson, met daarin de voorgestelde pakketten voor zowel de Uitvoerende Voorzitter en de CEO (vóór de vergadering verstuurd naar de Bestuurders) en vatte de aanbeveling van het BBC in dit opzicht samen.



De voorzitter van het BBC legde uit dat de in de Towers Watson memo voorgestelde pakketten een lange-termijn incentive (LTI) bevatten, die een belangrijke stimulerende tool is, maar die op dit moment niet is ingevoerd bij IMMOBEL. Een dergelijk plan werd als passend, noodzakelijk en in overeenstemming met de marktpraktijken beschouwd door de Bestuurders; ze waren van mening dat er beslissingen moesten worden genomen over de structuur en de invoering ervan na een verdere analyse en aanbeveling van het BBC.

Beslissing: Op verzoek van de Raad van Bestuur zal het BBC verder analyseren hoe de LTI moet worden geïmplementeerd om een voorstel te kunnen doen tegen de volgende Raad van Bestuur, die dan een voorstel zal kunnen doen aan de Aandeelhouders.

Beslissing: Op aanbeveling van het BBC besloot de Raad van Bestuur om de CEO op jaarbasis, met ingang van 1 juli 2016, een totale contante vergoeding van maximaal EUR 465.000 toe te kennen, bestaande uit:

- een basisvergoeding van EUR 310.000; en
- een variabele vergoeding van maximaal 50% van de basisvergoeding (doelbonus) gekoppeld aan de door Towers Watson voorgestelde en de door de Raad van Bestuur besliste prestatiecriteria.

Beslissing: Op aanbeveling van het BBC besloot de Raad van Bestuur om de Uitvoerende Voorzitter op jaarbasis, met ingang van 1 juli 2016, een totale contante vergoeding van maximaal EUR 490.000 toe te kennen, bestaande uit:

- een basisvergoeding van EUR 325.000; en
- een variabele vergoeding van maximaal 50% van de basisvergoeding (doelbonus) gekoppeld aan de door Towers Watson voorgestelde en door de raad van bestuur besliste prestatiecriteria.

Daarnaast heeft de Raad van Bestuur beslist om de Uitvoerende Voorzitter het volgende voordeel in natura toe te kennen: autoleasing, kosten van brandstof en andere auto gerelateerde kosten.

Beslissing: Rekening houdend met de bovengenoemde beslissingen gaf de Raad van Bestuur opdracht:

(i) aan het BBC en Astrid De Lathauwer om een beheersovereenkomst op te stellen voor de Uitvoerende Voorzitter met een ontslagvergoeding van maximaal 12 maanden, evenals een wijziging van de huidige beheersovereenkomst voor de CEO;

(ii) aan ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer, en aan Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de beheersovereenkomst voor de Uitvoerende Voorzitter af te ronden en te ondertekenen, alsook de wijziging van de beheersovereenkomst voor de CEO, met ingang van 1 juli 2016;

(iii) aan ADL Comm. V, vertegenwoordigd door Astrid De Lathauwer en aan Arfin bvba, vertegenwoordigd door Pierre Nothomb, om de KPI-brief af te ronden en op te sturen naar de Uitvoerende Voorzitter van de Raad van Bestuur en de bijgewerkte KPI-brief aan de CEO."

B. Art. 524 Wetboek van Venootschappen:

Hoewel het wettelijk niet verplicht is heeft de Raad van Bestuur beslist, teneinde de afstandelijke aard van de onderhandelingen in verband met de fusie tussen IMMOBEL en ALLFIN te garanderen, om vrijwillig een procedure toe te passen die vergelijkbaar is met de procedure zoals bedoeld in artikel 524 W. Venn. en heeft de Raad van Bestuur een comité van drie onafhankelijke bestuurders benoemd om de voordelen en risico's in verband met de fusie te analyseren en om te onderhandelen over de voorwaarden van de fusie en de daarmee verband houdende transactiedocumenten en om zich uit te drukken over de fusie in overeenstemming met de vereisten van artikel 524 W. Venn. Er werd ook een onafhankelijke deskundige aangesteld.



Het Comité van Onafhankelijke Bestuurders heeft een speciaal verslag met als datum 18 april 2016 opgesteld. De conclusies hiervan zijn:

"Beoordeling of de voorgestelde transactie zou (kunnen) zorgen voor een kennelijk onrechtmatig nadeel voor de Vennootschap in het licht van haar strategie

In het licht van de voorgaande overwegingen is het Comité van mening dat de fusie niet voor een kennelijk onrechtmatig nadeel zou zorgen ("kennelijk onrechtmatig nadeel" / "dommages manifestement abusifs") aan de Vennootschap in het licht van haar strategie, in de zin van artikel 524, § 2, W. Venn.

Beoordeling van de eventuele voordelen voor de Vennootschap die zouden opwegen tegen een geïdentificeerd nadeel of het teniet zouden doen

In het licht van de voorgaande overwegingen is het Comité van mening dat de voordelen van de Fusie opwegen tegen eventuele geïdentificeerde nadelen of ze tenietdoen."

Oordeel van de Commissaris overeenkomstig artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen

« Overeenkomstig artikel 524 §3 van het Wetboek van Vennootschappen, hebben we onderzocht:

- de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016
- het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders
- het waarderingsverslag van de onafhankelijke expert KBC Securities opgesteld ten behoeve van het comité van onafhankelijke bestuurders

Op basis van onze werkzaamheden hebben wij geen kennis gekregen van elementen die ons zouden doen besluiten dat de economische en verifieerbare gegevens vervat in de notulen van de raad van bestuur van 18 april 2016 en in het advies van het comité van onafhankelijke bestuurders niet getrouw zouden zijn."

De Raad van Bestuur herinnert eraan dat de fusie werd goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 juni 2016. Alle wettelijk vereiste documenten werden voorafgaandelijk ter beschikking gesteld van alle Aandeelhouders met het oog op deze goedkeuring.

IX. CORPORATE GOVERNANCE VERKLARING (art. 96 § 2 W. Venn.), die het BEZOLDIGINGSVERSLAG bevat (art. 96 § 3 W. Venn.) evenals de beschrijvingen van de systemen voor INTERNE CONTROLE en het RISICOBEBEER (art. 119, 7° W. Venn.)

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



X. OPENBAAR OVERNAMEBOD

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

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

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

- met betrekking tot de benoeming en vervanging van de Leden van de Raad van Bestuur, bepalen de statuten dat de Raad van Bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de Algemene Vergadering op voorstel van het Benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;

- voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen.

XI. BESTUUR & CONTROLE VAN DE VENNOOTSCHAP – UITVOEREND COMITÉ

A. Raad van Bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering die zal doorgaan op 24 mei 2017, zal u zich dienen uit te spreken over de vernieuwing van het mandaat van Zou2 bvba, vertegenwoordigd door Mevrouw Sophie LAMBRIGHTS voor een periode van 4 jaar eindigend na de Gewone Algemene Vergadering die zal worden gehouden in 2021.

Anderzijds is Mevrouw Annick VAN OVERSTRAETEN² lid van de Raad van Bestuur van Immobel volgens haar coöptatie door de Raad van Bestuur van 28 september 2016, in vervanging van Mevrouw Hilde DE VALCK³, en is Mevrouw Karin KOKS – van der SLUIJS lid van de Raad van Bestuur van Immobel sinds de Buitengewe Algemene Vergadering van 17 november 2016.

B. Commissaris

Tijdens diezelfde Algemene Vergadering zal u tevens gevraagd worden om te beslissen over de hernieuwing van het mandaat van de Commissaris, de burgerlijke vennootschap o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren. Er wordt voorgesteld om haar mandaat als Commissaris te hernieuwen voor een nieuwe periode van 3 jaar, die na de Gewone Algemene Vergadering van 2020 afloopt, middels een honorarium van 127.000 EUR (exclusief kosten en

² In hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van sc s.f.d. sprl A.V.O.- Management.

³ in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van DV Consulting, De Valck H. Comm. V..



uitgaven) per jaar, jaarlijks geïndexeerd. De Commissaris Deloitte Bedrijfsrevisoren zal vertegenwoordigd worden door de heer Kurt DEHOORNE in hoedanigheid van verantwoordelijke vennoot.

C. Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u eveneens aan dat de functies uitgeoefend door Mijnheren Jean-Paul BUESS*, Philippe HELLEPUTTE en Bartłomiej HOFMAN, en Mevrouw Joëlle MICHA* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van IMMOBEL in de loop van het eerste halfjaar 2016, volgens de fusie met ALLFIN Group.

Tijdens de Raad van Bestuur die heeft plaatsgevonden op 29 juni 2016, werden Mijnheer Marnix GALLE* en Mevrouw Hilde DE VALCK* benoemd als nieuwe Leden van het Uitvoerend Comité, samengesteld als volgt, sedert 22 maart 2017:

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

* * *

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 22 maart 2017.

<p>AHO CONSULTING bvba vertegenwoordigd door Alexander Hodac Gedelegeerd Bestuurder</p>	<p>A3 MANAGEMENT bvba vertegenwoordigd door Marnix Galle Voorzitter van de Raad</p>
---	---

* handelend voor een vennootschap.

** handelend voor een vennootschap, sedert 1 februari 2016.

*** handelend voor een vennootschap, sedert 1 januari 2016.