

# GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

<b>I.</b>	<b>GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE STATEN .....</b>	<b>161</b>
A.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN WINST EN VERLIEZEN EN VAN ANDEREN ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR) .....	161
B.	GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR) .....	162
C.	GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR) .....	163
D.	GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR) .....	164
E.	BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN .....	165
1.	<i>Algemene informatie</i> .....	165
2.	<i>IFRS-conformiteitsverklaring</i> .....	165
3.	<i>Opstelling en presentatie van de financiële staten</i> .....	166
4.	<i>Consolidatiegrondslagen</i> .....	167
5.	<i>Vreemde munten</i> .....	168
6.	<i>Immateriële vaste activa</i> .....	169
7.	<i>Goodwill</i> .....	169
8.	<i>Materiële vaste activa</i> .....	169
9.	<i>Vastgoedbeleggingen</i> .....	169
10.	<i>Leasecontracten</i> .....	170
11.	<i>Financiële instrumenten</i> .....	170
12.	<i>Vorraden</i> .....	173
13.	<i>Voorzieningen</i> .....	173
14.	<i>Personeelsbeloningen</i> .....	174
15.	<i>Investeringsubsidies</i> .....	174
16.	<i>Opbrengsten van de gewone activiteiten</i> .....	174
17.	<i>Waardeverminderingen van de niet-financiële activa</i> .....	175
18.	<i>Belastingen</i> .....	176
19.	<i>Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop</i> .....	176
20.	<i>Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen</i> .....	176
21.	<i>Gezamenlijke activiteiten</i> .....	177

22.	<i>Sectoriële informatie</i> .....	178
F.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR) .....	178
1.	<i>Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector</i> .....	178
2.	<i>Omzet</i> .....	181
3.	<i>Overige bedrijfsopbrengsten</i> .....	183
4.	<i>Kostprijs van de omzet</i> .....	183
5.	<i>Kosten voor commercialisatie</i> .....	183
6.	<i>Administratiekosten</i> .....	183
7.	<i>Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen</i> .....	184
8.	<i>Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting</i> .....	184
9.	<i>Netto financiële kosten</i> .....	185
10.	<i>Belastingen op het resultaat</i> .....	185
11.	<i>Resultaat per aandeel</i> .....	186
12.	<i>Immateriële vaste activa</i> .....	186
13.	<i>Goodwill</i> .....	186
14.	<i>Materiële vaste activa</i> .....	188
15.	<i>Activa opgenomen als gebruiksrecht</i> .....	188
16.	<i>Vastgoedbeleggingen</i> .....	188
17.	<i>Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen</i> .....	189
18.	<i>Overige financiële vaste activa</i> .....	194
19.	<i>Uitgestelde belastingen</i> .....	195
20.	<i>Overige vaste activa</i> .....	195
21.	<i>Vorraden</i> .....	196
22.	<i>Handelsvorderingen</i> .....	197
23.	<i>Contractactiva</i> .....	197
24.	<i>Overige vlottende activa</i> .....	198
25.	<i>Informatie betreffende de netto financiële schuld</i> .....	198
26.	<i>Eigen vermogen</i> .....	201
27.	<i>Pensioenen en gelijkaardige verplichtingen</i> .....	202
28.	<i>Voorzieningen</i> .....	203
29.	<i>Handelsschulden</i> .....	203
30.	<i>Contractverplichtingen</i> .....	203
31.	<i>Overige kortlopende verplichtingen</i> .....	204
32.	<i>Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen</i> .....	204
33.	<i>Wijzigingen van het bedrijfskapitaal</i> .....	205
34.	<i>Informatie over de verbonden partijen</i> .....	205
35.	<i>Gebeurtenissen na balansdatum</i> .....	205
36.	<i>Ondernemingen die deel uitmaken van de Groep Immobel</i> .....	206
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN .....	211
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS .....	212

## **II. STATUTAIRE JAARREKENING..... 218**

A.	FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR) .....	218
B.	RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR) .....	219
C.	RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR) .....	219
D.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS .....	220

# I. Geconsolideerde financiële staten

## A. Geconsolideerd overzicht van winst en verliezen en van anderen elementen van het globaal resultaat (in duizenden EUR)

	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>392 815</b>	<b>375 390</b>
Omzet	2	379 509	364 479
Overige bedrijfsopbrengsten	3	13 306	10 911
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-338 312</b>	<b>-333 526</b>
Kostprijs van de omzet	4	-311 066	-300 766
Kosten voor commercialisatie	5	- 439	-1 702
Administratiekosten	6	-26 807	-31 057
<b>VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>		<b>25</b>	<b>133</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van verbonden ondernemingen	7	25	133
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>44 531</b>	<b>7 994</b>
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting	8	44 531	7 994
<b>BEDRIJFSWINST EN AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN EN JOINT VENTURES, NA AFTREK VAN BELASTING</b>		<b>99 058</b>	<b>49 991</b>
Renteopbrengsten		4 983	5 773
Rentelasten		-6 605	-11 859
Overige financiële opbrengsten		81	1 440
Overige financiële kosten		-3 552	-2 649
<b>NETTO FINANCIËLE KOSTEN</b>	9	<b>-5 094</b>	<b>-7 295</b>
<b>WINSTEN VOOR BELASTINGEN</b>		<b>93 964</b>	<b>42 696</b>
Belastingen	10	-1 619	-8 650
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>92 345</b>	<b>34 047</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		195	775
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>92 150</b>	<b>33 272</b>
<b>WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>92 345</b>	<b>34 047</b>
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>		<b>- 820</b>	<b>2 282</b>
Omrekeningsverschillen		- 904	2 282
Effectief deel van veranderingen in reële waarde		84	
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>	27	<b>57</b>	<b>201</b>
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	57	201
<b>Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening</b>			
<b>TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>- 763</b>	<b>2 483</b>
<b>GLOBAAL WINSTEN VAN DE PERIODE</b>		<b>91 582</b>	<b>36 530</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		112	964
<b>AANDEEL TOE TE SCHRIJVEN AAN EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>91 470</b>	<b>35 566</b>
<b>WINST PER AANDEEL (€) (BASIS)</b>	11	<b>9,25</b>	<b>3,58</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)</b>	11	<b>9,18</b>	<b>3,82</b>
<b>WINST PER AANDEEL (€) (VERWATERD)</b>	11	<b>9,25</b>	<b>3,58</b>
<b>GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)</b>	11	<b>9,18</b>	<b>3,82</b>

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

ACTIVA	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>506 259</b>	<b>448 370</b>
Immateriële vaste activa	12	246	582
Goodwill	13	43 789	43 789
Materiële vaste activa	14	2 793	1 388
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 772	4 390
Vastgoedbeleggingen	16	173 999	197 149
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	156 532	106 195
Overige financiële vaste activa	18	1 015	175
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		101 670	76 644
Uitgestelde belastingvorderingen	19	21 292	16 369
Overige vaste activa	20	1 151	1 689
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>1 178 890</b>	<b>982 768</b>
Voorraden	21	698 623	683 121
Handelsvorderingen	22	38 116	33 168
Contractactiva	23	117 953	57 251
Fiscale vorderingen		1 369	3 450
Overige vlottende activa	24	36 240	37 269
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		13 163	20 399
Overige financiële vlottende activa		49	49
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	273 377	148 059
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>1 685 149</b>	<b>1 431 137</b>

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>	26	<b>582 919</b>	<b>494 490</b>
<b>EIGEN VERMOGEN TOEKOMEND AAN DE AANDEELHOUDERS VAN DE VENNOOTSCHAP</b>		<b>571 567</b>	<b>491 922</b>
Kapitaal		97 257	97 256
Ingehouden winsten		472 629	392 143
Reserves		1 681	2 524
<b>MINDERHEIDSBELANGEN</b>		<b>11 352</b>	<b>2 568</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>535 104</b>	<b>609 602</b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	996	603
Uitgestelde belastingsschulden	19	26 352	37 301
Financiële schulden	25	507 596	571 139
Afgeleide financiële instrumenten	25	160	560
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>567 126</b>	<b>327 045</b>
Voorzieningen	28	2 328	2 114
Financiële schulden	25	359 094	180 810
Handelsschulden	29	83 546	60 927
Contract verplichtingen	30	21 969	3 896
Fiscale schulden		13 770	7 110
Overige kortlopende verplichtingen	31	86 419	72 188
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>1 685 149</b>	<b>1 431 137</b>

## C. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	NOTA'S	31/12/2021	31/12/2020 (herwerkt*)
Bedrijfsopbrengsten		392 815	375 390
Bedrijfskosten		-338 312	-333 526
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	11	4 584	3 684
Wijziging van voorzieningen		214	-1 198
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>59 301</b>	<b>44 350</b>
Schommeling van het bedrijfskapitaal	33	-60 379	-80 846
<b>KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN</b>		<b>-1 078</b>	<b>-36 496</b>
Betaalde rente	9	-15 456	-18 936
Ontvangen rente		4 983	5 773
Overige financieringskasstromen		-3 471	- 552
Betaalde belastingen	10	-6 251	-6 011
<b>NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>-21 273</b>	<b>-56 222</b>
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		-8 845	- 878
Verkopen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		4 207	9 792
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	86 557	17 113
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	-45 612	-70 095
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	8 034	10 533
Verkoop van verbonden ondernemingen	17		
<b>NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>44 341</b>	<b>-33 535</b>
Opbrengst van nieuwe leningen	25	258 113	151 931
Terugbetaling leningen	25	-143 372	-100 881
Verkoop van eigen aandelen		16 417	57 600
Betaalde bruto dividenden		-28 907	-26 981
<b>NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN</b>		<b>102 251</b>	<b>81 669</b>
<b>TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>125 319</b>	<b>-8 088</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN DE PERIODE</b>		<b>148 059</b>	<b>156 146</b>
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>273 377</b>	<b>148 059</b>

(\*) Kasstromen met betrekking tot deelnemingen verwerkt volgens de 'equity'-methode en de verkoop van verbonden ondernemingen worden gepresenteerd als kasstroom uit investeringsactiviteiten in plaats van kasstroom uit bedrijfsactiviteiten om de presentatie af te stemmen op de aard van de onderliggende kasstromen zoals gedefinieerd door IFRS.

## D. Geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen (in duizenden EUR)

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2021</b>									
Situatie op 01-01-2021	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Zonder eigen aandelen	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Eigen aandelen	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164
Winsten van de periode	-	92 150	-	-	-	-	92 150	195	92 345
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-	- 821	57	84	- 680	- 83	- 763
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen	-	-27 942	-	-	-	-	-27 942	-2 156	-30 098
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	253	253	-	253
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	- 167	-	-	-	-	- 167	10 828	10 661
Transacties op eigen aandelen	-	4 545	11 871	-	-	-	16 416	-	16 416
Overige wijzigingen	-	- 474	89	-	-	-	- 385	-	- 385
Schommelingen van het boekjaar	-	68 112	11 960	- 821	57	337	79 645	8 784	88 429
Situatie op 31-12-2021	97 256	349 109	123 665	1 326	434	- 223	571 567	11 352	582 919
Zonder eigen aandelen	97 256	349 109	124 869	1 326	434	- 223	572 771	11 352	584 123
Eigen aandelen	-	-	-1 204	-	-	-	-1 204	-	-1 204

	KAPITAAL	INGEHOUDEN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVE IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE EIGENAREN VAN DE VENNOOTSCHAP	MINDERHEIDS-BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
<b>2020</b>									
Situatie op 01-01-2020	97 256	258 344	70 321	55	175	-	426 151	2 011	428 162
Zonder eigen aandelen	97 256	258 344	124 869	55	175	-	480 699	2 011	482 710
Eigen aandelen	-	-	-54 548	-	-	-	-54 548	-	-54 548
Globaal resultaat van het boekjaar	-	33 272	-	-	-	-	33 272	775	34 047
Andere elementen van het globaal resultaat	-	-	-	2 092	202	-	2 294	189	2 483
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigen	-	-26 551	-	-	-	-	-26 551	- 430	-26 981
Cash flow hedging	-	-	-	-	-	- 560	- 560	-	- 560
Wijzigingen in de consolidatiekring	-	- 23	-	-	-	-	- 23	23	-
Transacties op eigen aandelen	-	16 216	41 384	-	-	-	57 600	-	57 600
Overige wijzigingen	-	- 261	-	-	-	-	- 261	-	- 261
Schommelingen van het boekjaar	-	22 653	41 384	2 092	202	- 560	65 771	557	66 328
Situatie op 31-12-2020	97 256	280 997	111 705	2 147	377	- 560	491 922	2 568	494 490
Zonder eigen aandelen	97 256	280 997	124 869	2 147	377	- 560	505 086	2 568	507 654
Eigen aandelen	-	-	-13 164	-	-	-	-13 164	-	-13 164

De Raad van Bestuur van 10 maart 2022 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 3,05 EUR per aandeel (exclusief eigen aandelen). Deze uitkering zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Algemene Vergadering. De resultaatverwerking werd niet opgenomen in de financiële staten per 31 december 2021.

Het maatschappelijk kapitaal van Immobel NV wordt vertegenwoordigd door 9.997.356 gewone aandelen, waarvan 26.965 eigen aandelen.

Op 31 december 2021 werden 265 562 eigen aandelen verkocht tijdens het lopende jaar voor een bedrag van EUR 16 416 duizend, inclusief een gerealiseerde nettowinst van EUR 4 545 duizend.

Conform IAS 32 worden deze eigen aandelen in mindering geboekt van het eigen vermogen. Deze aandelen hebben noch stemrecht, noch recht op een dividend.

Op 31 december 2021 blijft het saldo van de eigen aandelen, ontstaan door de fusie met ALLFIN, gewaardeerd aan de beurskoers van 29 juni 2016, datum van de fusie.

Volgens de resultaattoewijzing van Immobel voor 2020 werd EUR 27 609 duizend als dividend uitbetaald en werd EUR 333 duizend toegewezen aan een liefdadigheidsfonds.

De omrekeningsverschillen hebben betrekking op Poolse entiteiten waarvan de functionele valuta de zloty is.

## E. Boekhoudkundige principes en methoden

### 1. Algemene informatie

Immobel ("de Vennootschap") is een in België gevestigde vennootschap waarvan de aandelen openbaar worden verhandeld (Euronext – IMMO). De geconsolideerde jaarrekening van de Groep omvat de Vennootschap, haar dochterondernemingen en het belang van de Groep in geassocieerde deelnemingen en gezamenlijke overeenkomsten (hierna "De Groep" genoemd). De Groep is actief in vastgoedontwikkeling, met activiteiten in België, Frankrijk, Luxemburg, Duitsland, Polen en Spanje

### 2. IFRS-conformiteitsverklaring

De geconsolideerde financiële staten zijn opgesteld in overeenstemming met de IFRS-normen (International Financial Reporting Standards) die toepasselijk zijn binnen de Europese Unie. De geconsolideerde jaarrekening werd op 10 maart 2022 goedgekeurd voor publicatie door de raad van bestuur van de Vennootschap.

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep zoals toegelicht in dit jaarverslag houdt rekening met nieuwe standaarden die van toepassing zijn vanaf 1 januari 2021. De volgende standaarden en wijzigingen werden toegepast op de jaarrekening van de Groep voor het jaar 2021. Deze standaarden waren niet van toepassing of waren niet van toepassing. een materiële impact hebben op de jaarrekening van de Groep.

#### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2021

De volgende nieuwe standaarden of wijzigingen aan IFRS zijn van kracht vanaf 1 januari 2021, maar zijn ofwel niet materieel of hebben geen materiële impact op de jaarrekening van de Groep voor het eerste halfjaar van 2021.

- Hervorming van de referentierente-index - Fase 2 – aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16
- Huurconcessies gekoppeld aan Covid-19 na 30 juni 2021 Aanpassing aan IFRS 16

#### STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2021

De groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2021 niet verplicht is:

- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, wijzigingen in schattingen en fouten: definitie van schattingen
- IFRS 17 Verzekeringscontracten; inclusief Wijzigingen aan IFRS 17 - goedgekeurd; ingangsdatum 1 januari 2023
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de Jaarrekening: classificatie van verplichtingen als kortlopend of langlopend (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 16 Materiële vaste activa: inkomsten verkregen voor het beoogde gebruik (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IAS 37 Voorzieningen, voorwaardelijke verplichtingen en voorwaardelijke activa: verlieslatende contracten – Kost om het contract na te leven (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 12 Winstbelastingen: uitgestelde belastingen met betrekking tot activa en passiva die voortvloeien uit één enkele transactie
- Aanpassingen aan IAS 1 Presentatie van de jaarrekening en IFRS-Practice Statement 2: informatievervalsing over grondslagen voor financiële verslaggeving

De procedure van bepaling van de potentiële impact van deze normen en interpretaties op de geconsolideerde financiële staten van de Groep is aan de gang. De Groep verwacht geen significante wijzigingen voortvloeiend uit de toepassing van deze standaarden.

### 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 enkele financiële instrumenten die gewaardeerd worden aan hun reële waarde, zoals uitgelegd in de onderstaande boekhoudkundige regels.

#### CONTINUITEITSBEGINSEL

In deze context van crisis heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan een adequate afspiegeling van de huidige en verwachte impact van de COVID-19-situatie op de financiële positie, prestaties en kasstromen van de onderneming, waarbij de IFRS-boekhoudbeginselen op consistente wijze worden toegepast.

- Algemene bedrijfsprestaties

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

- Bijzondere waardevermindingsverliezen op niet-financiële activa

Met uitzondering van de goodwill die voortvloeit uit de acquisitie van Nafilyan & Partners waarvoor jaarlijks een impairment test wordt uitgevoerd, is de Groep verplicht om, in overeenstemming met de bepalingen van IAS 36, bijzondere waardeverminderingen uit te voeren. Testen wanneer er aanwijzingen zijn voor een bijzondere waardevermindering van een actief.

Immobel Group identificeerde geen bewijzen of gebeurtenissen die aanleiding zouden geven tot het nemen van beslissingen over bijzondere waardeverminderingen en verwijst naar de test op bijzondere waardevermindering die werd uitgevoerd volgens nota 13 van de laatste geconsolideerde jaarrekening van de Groep op en voor het jaar eindigend op 31 december 2021 en concludeerde dat er geen bijzondere waardevermindering was goodwill moet in het lopende jaar worden verantwoord.– zie nota 13.

- Waardering van financiële activa en verwachte kredietverliezen

De COVID-19-crisis leidt tot een potentieel verhoogd kredietrisico en kan derhalve van invloed zijn op het bedrag van de bijzondere waardeverminderingsverliezen die moeten worden opgenomen in verband met verwachte kredietverliezen. De Groep heeft daarom de betalingsontvangsten en het tegenpartijrisico nauwlettender opgevolgd, hierbij werd geen significante verslechtering vastgesteld. Het effect van “expected credit losses” (ECL) blijft immaterieel, vooral omdat een fysiek actief in de meeste gevallen als een onderpand (garantie) in de beoordeling kan worden beschouwd.

- Waardering van voorraden

Met betrekking tot de voorraden (te ontwikkelen projecten) zijn de veronderstellingen die worden gebruikt om de herstelbaarheid van het in ontwikkeling zijnde project te beoordelen, consequent herzien en bijgewerkt op basis van de meest recente marktgegevens, zonder significante gevolgen. Per 31 december 2021 zijn er geen bijzondere afschrijvingen vastgesteld.

- Financiële risico's (financiering, liquiditeit, naleving van de financiële ratio)

De financiële risico's zijn nauwlettend in de gaten gehouden.

Als buffer tegenover deze specifieke marktomstandigheden, beschikt het bedrijf eind december 2021 over een cash positie van 273 miljoen euro, beschikbare kredietlijnen van 15 miljoen euro en 691 miljoen EUR aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan 384 miljoen EUR werd gebruikt. Het liquiditeitsrisico en de trends in de rente- en wisselkoersmarkten zijn herzien en de bijbehorende informatie is bijgewerkt op basis van de gegevens die beschikbaar zijn op 31 december 2021 – zie nota 25.

- Uitgestelde belastingvorderingen

De uitgestelde posities van Immobel werden herzien om hun terugvordering te verzekeren door middel van toekomstige belastbare inkomsten. De Groep heeft ook toezicht gehouden op wijzigingen in de wetgeving, herzieningen van de belastingtarieven en andere belastingmaatregelen die naar aanleiding van de crisis zijn genomen.

De onderneming heeft geen significante impact van de COVID-19-crisis op de geschatte toekomstige belastbare winst vastgesteld.

- Provisies

De Groep is nagegaan of de huidige verplichtingen aanleiding zouden kunnen geven tot de erkenning van provisie, waarbij geen specifiek risico werd vastgesteld.

De Groep heeft zijn prestatie-indicatoren niet aangepast en evenmin nieuwe indicatoren opgenomen om de impact van COVID-19 te beschrijven.



- Prestatie-indicatoren en presentatie van COVID-19-effecten in de winst- en verliesrekening

De financiële gevolgen van de crisis waren vrij beperkt.

- Toepassing van steunmaatregelen

In België, maar ook in andere landen, maakte de Groep gebruik van tijdelijke werkloosheidsregelingen van de overheid en stelde zij de uitbetaling van bepaalde fiscale schulden uit, die allemaal per 31 december 2021 werden betaald.

- Latere gebeurtenissen

Gezien de onzekerheden in verband met de gezondheids crisis en de voortdurend veranderende omgeving, heeft de Groep bijzondere aandacht besteed aan gebeurtenissen die zich hebben voorgedaan in de periode van 31 december 2021 tot de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur – zie nota 32.

- Continuïteitbeginsel

Actuals met betrekking tot 2021 en de forecast voor 2022 tonen dat de inschatting door het management van de continuïteit van de onderneming passend blijft.

## 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 geassocieerde ondernemingen waarop de vermogensmutatie methode wordt toegepast.

Alle saldo's, transacties, inkomsten en lasten binnen de Groep zijn geëlimineerd, met uitzondering van de ondernemingen waarop vermogensmutatie is toegepast; waarvoor alleen de niet-gerealiseerde winsten op transacties met investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode worden geëlimineerd (tot de omvang van het belang van de investeerder in de deelneming).

### DOCHTERONDERNEMINGEN

Onder dochterondernemingen moet men verstaan de vennootschappen die door de Vennootschap gecontroleerd worden.

De Groep oefent zeggenschap over een deelneming uit wanneer zij:

- De macht over de deelneming heeft;
- Is blootgesteld aan, of rechten heeft op veranderlijke opbrengsten uit hoofde van haar betrokkenheid bij de deelneming;
- Over de mogelijkheid beschikt haar macht over de deelneming te gebruiken om de omvang van haar opbrengsten te beïnvloeden.

De Groep moet opnieuw beoordelen of zij zeggenschap uitoefent over een deelneming als uit feiten en omstandigheden blijkt dat er zich veranderingen hebben voorgedaan in één 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.

### NIET-CONTROLLEREND BELANG

Niet-controllerend belangen worden gewaardeerd tegen hun evenredige aandeel in de identificeerbare netto-activa van de overgenomen partij op de overnamedatum.

### 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.

Wanneer het aandeel van de Groep in de verliezen haar belang in een deelneming volgens de 'equity'-methode overschrijdt, wordt de boekwaarde van dat belang tot nul teruggebracht en wordt de opname van toekomstige verliezen stopgezet, behalve voor zover de Groep een verplichting heeft of heeft namens de deelneming betalingen heeft gedaan. In dat geval wordt de negatieve investering in volgens de equity-methode verwerkte deelnemingen afgetrokken van andere componenten van het belang van de investeerder in de volgens de equity-methode verwerkte deelneming (leningen aan investeringen verwerkt volgens de equity-methode). Indien de negatieve investering in investeringen verwerkt volgens de equity-methode het belang van de investeerder overschrijdt, wordt een verplichting opgenomen voor het nettobedrag. De groep maakt deze afweging op projectbasis.

#### **AANDELEN IN DE GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN**

Een geassocieerde 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 aanzienlijke invloed is verondersteld wanneer de Groep, rechtstreeks of onrechtstreeks, 20 % of meer van de stemrechten heeft, maar minder dan 50 %.

De deelnemingen in de geassocieerde 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**

Immobel analyseert elke acquisitie van dochterondernemingen op basis van IFRS 3 en neemt de criteria op die worden voorgesteld door IFRS 3 § B5 tot en met B12 om elke bedrijfscombinatie te identificeren.

Immobel boekt bedrijfscombinaties volgens de overnamemethode wanneer de overgenomen reeks activiteiten en activa beantwoordt aan de definitie van een onderneming en de controle wordt overgedragen aan de Groep. Bij het bepalen of een bepaalde reeks activiteiten en activa een bedrijf is, beoordeelt de Groep of de verworven reeks in staat is om output te produceren.

Immobel heeft de mogelijkheid om een "concentratietest" toe te passen die een vereenvoudigde beoordeling toelaat of een verworven reeks activiteiten en activa geen onderneming is. Aan de optionele concentratietest is voldaan als vrijwel de gehele reële waarde van de verworven bruto activa is geconcentreerd in een enkel identificeerbaar actief of een groep van vergelijkbare identificeerbare activa.

De bij de overname overgedragen vergoeding wordt over het algemeen gewaardeerd tegen reële waarde, evenals de identificeerbare verworven netto-activa. Eventueel ontstane goodwill wordt jaarlijks getoetst op bijzondere waardevermindering. Elke winst op een voordelige aankoop wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Transactiekosten zijn kosten op het moment dat ze worden gemaakt, behalve als ze verband houden met de uitgifte van schuldpapier of aandelen.

De overgedragen vergoeding omvat geen bedragen die verband houden met de afwikkeling van reeds bestaande relaties. Dergelijke bedragen worden over het algemeen in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

## **5. Vreemde munten**

#### **OMEREKENING 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 wisselkoers van het boekjaar.

De uit deze omrekeningsmethode voortvloeiende verschillen worden geboekt bij het eigen vermogen onder de rubriek "Omrekeningsverschillen". Bij de overdracht van de betrokken onderneming, worden de omrekeningsverschillen in het resultaat geboekt.

## **TRANSACTIES IN DE VREEMDE MUNTEN**

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 gewaardeerd aan kostprijs, verminderd met de gecumuleerde afschrijvingen en eventuele waardeverminderingverliezen.

De immateriële vaste activa worden afgeschreven volgens de lineaire methode op basis van de best geschatte levensduur van 3 tot 5 jaar. De afschrijvingsduur en -methode worden op elke afsluitingsdatum opnieuw onderzocht.

## **7. Goodwill**

Goodwill wordt aanvankelijk erkend en gewaardeerd zoals hierboven uiteengezet.

Goodwill wordt niet afgeschreven, maar wordt minstens jaarlijks beoordeeld op bijzondere waardevermindering.

Voor het testen op bijzondere waardeverminderingen wordt goodwill toegewezen aan elk van de kasstroomgenererende eenheden van de Groep (of groepen van kasstroomgenererende eenheden) die naar verwachting zullen profiteren van de synergieën van de combinatie. Kasstroomgenererende eenheden waaraan goodwill is toegewezen, worden jaarlijks getest op bijzondere waardeverminderingen, of vaker wanneer er aanwijzingen zijn dat de eenheid mogelijk een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als de realiseerbare waarde van de kasstroomgenererende eenheid lager is dan de boekwaarde van de eenheid, wordt het bijzonder waardeverminderingverlies eerst toegerekend om de boekwaarde van eventuele goodwill die aan de eenheid is toegewezen te verminderen en vervolgens aan de andere activa van de eenheid naar rato op basis van de boekwaarde van elk actief in de eenheid. Een bijzonder waardeverminderingverlies dat voor goodwill is opgenomen, wordt in een volgende periode niet teruggenomen.

Bij verkoop van een kasstroomgenererende eenheid wordt het toerekenbare bedrag aan goodwill meegenomen in de bepaling van de winst of het verlies bij verkoop.

## **8. Materiële vaste activa**

De materiële vaste activa worden gewaardeerd aan kostprijs, verminderd 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,
- complexe installaties, machines en specifiek materiaal : 5 tot 20 jaar.

De terreinen worden niet afgeschreven aangezien hun levensduur onbeperkt is.

De latere uitgaven verbonden aan de materiële vaste activa worden enkel geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de economische voordelen, verbonden aan dit element, in de toekomst naar de entiteit zullen terugvloeien en als de kostprijs betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De gebouwen in aanbouw voor productie, verhuur of kantoorruimte, zijn opgenomen tegen hun kostprijs, verminderd met de eventuele waardeverminderingverliezen. De afschrijvingen van deze activa beginnen als de activa klaar zijn om gebruikt te worden.

## **9. Vastgoedbeleggingen**

De vastgoedbeleggingen worden gewaardeerd op basis van de kostprijs in overeenstemming met de bepalingen van IAS 40 – Vastgoedbeleggingen. Ze vertegenwoordigen onroerend goed (grond en / of gebouwen in aanbouw of beschikbaar) die door de Groep worden gehouden om huurgeld te ontvangen en / of waarde te creëren voor onroerend goed in plaats van ze te gebruiken of te verkopen. Dit zijn voornamelijk gebouwen die zijn verworven om te worden ontwikkeld en verhuurd tot het begin van de ontwikkeling.

Vastgoedbeleggingen worden afgeschreven over een periode tot het begin van de ontwikkeling, waarna ze worden overgedragen naar voorraden en rekening houdend met een restwaarde die op die datum wordt geschat.

## 10. Leasecontracten

### ALS LESSEE

De Groep beoordeelt of een contract een leaseovereenkomst is of bevat, bij aanvang van het contract. Voor alle leaseovereenkomsten waarbij de Groep de lessee is, zal een leaseverplichting (dwz een verplichting om leasebetalingen uit te voeren) worden opgenomen, evenals een gebruiksrechtactief (dwz een actief dat het recht vertegenwoordigt om het onderliggende actief gedurende de leasetermijn te gebruiken), behalve voor kortlopende leases (gedefinieerd als leases met een leasetermijn van 12 maanden of minder) en leases van lage waarde activa (zoals tablets en pc's, kleine kantooruitrusting en telefoons). Voor deze leaseovereenkomsten neemt de Groep de leasebetalingen op lineaire basis over de looptijd van de leaseovereenkomst op als operationele kosten, tenzij een andere systematische basis meer representatief is voor het tijdschema waarin de economische voordelen van de geleasede activa worden verbruikt.

De geleasede activa van de Groep hebben voornamelijk betrekking op gebouwen en transportmiddelen. De gebruiksrechten activa worden afzonderlijk gepresenteerd in de geconsolideerde balans en de leaseverplichtingen worden gepresenteerd als onderdeel van de financiële schuld.

Het gebruiksrecht wordt in eerste instantie gewaardeerd tegen het bedrag van de leaseverplichting vermeerderd met de initiële directe kosten die door de lessee zijn gemaakt. Aanpassingen kunnen ook nodig zijn voor huurincentives, betalingen bij of voor aanvangs- en herstelverplichtingen of iets soortgelijks.

Na aanvang van de lease wordt het gebruiksrecht gewaardeerd aan de hand van een kostenmodel.

Onder het kostenmodel wordt een gebruiksrecht gewaardeerd tegen kostprijs verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Gebruiksrechten op activa worden afgeschreven over de kortere periode tussen de leaseperiode en de gebruiksduur van het onderliggende actief. Indien een leaseovereenkomst het eigendom van het onderliggende actief overdraagt of als de kostprijs van het gebruiksrecht weerspiegelt dat de Groep een aankoopoptie verwacht uit te oefenen, wordt het gerelateerde gebruiksrecht afgeschreven over de gebruiksduur van het onderliggende actief. De afschrijving start op de ingangsdatum van de leaseovereenkomst.

De Groep past IAS 36 toe om te bepalen of een gebruiksrechtactief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan en neemt alle geïdentificeerde bijzondere waardeverminderingen op zoals beschreven in sectie 17 hieronder.

De leaseverplichting wordt initieel gewaardeerd tegen de geactualiseerde waarde van de over de leasetermijn te betalen leasebetalingen, contant gemaakt tegen het impliciete tarief in de leaseovereenkomst, indien dat gemakkelijk kan worden bepaald. Als dat tarief niet gemakkelijk kan worden bepaald, gebruikt de Groep haar incrementele debetrentevoet.

De leaseverplichting wordt vervolgens herzien om wijzigingen in:

- de leaseperiode (gebruikmakend van een herzien discontopercentage);
- de beoordeling van een aankoopoptie (gebruikmakend van een herzien discontopercentage);
- de bedragen die naar verwachting verschuldigd zullen zijn onder restwaardegaranties (gebruikmakend van een ongewijzigd discontopercentage); of
- toekomstige leasebetalingen als gevolg van een wijziging in een index of een tarief dat wordt gebruikt om die betalingen te bepalen (gebruikmakend van een ongewijzigd discontopercentage).

De herwaarderingsen worden behandeld als aanpassingen aan het gebruiksrechtactief.

### ALS LESSOR

De Groep sluit als verhuurder huurovereenkomsten met betrekking tot haar vastgoedbeleggingen. Deze hebben voornamelijk betrekking op gebouwen die zijn aangekocht om te worden herontwikkeld en die worden gehuurd tot het begin van de ontwikkeling. Deze contracten zijn geclassificeerd als operationele leases.

Huurinkomsten uit operationele leaseovereenkomsten worden lineair verantwoord over de looptijd van de desbetreffende leaseovereenkomst. De initiële directe kosten die worden gemaakt bij het onderhandelen over en het afsluiten van een operationele lease worden toegevoegd aan de boekwaarde van het geleasede actief en worden lineair over de leaseperiode verantwoord.

## 11. Financiële instrumenten

De financiële activa en passiva worden op de balans geboekt wanneer de Groep voldoet aan de contractuele bepalingen van het instrument.

### CLASSIFICATIE EN WAARDERING VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Financiële activa en passiva worden initieel gewaardeerd aan reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving of uitgifte van financiële activa en financiële verplichtingen (andere dan financiële activa en financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening) worden

toegevoegd aan of afgetrokken van de reële waarde van financiële activa of financiële verplichtingen, naargelang het geval, bij de eerste opname. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van financiële activa of financiële verplichtingen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden onmiddellijk in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Financiële activa omvatten investeringen in eigen-vermogensinstrumenten die worden opgenomen tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, leningen aan verbonden partijen, handelsvorderingen, inclusief handelsvorderingen en overige vorderingen, afgeleide financiële instrumenten, geldmiddelen en kasequivalenten.

Aankopen en verkopen van financiële activa worden op de transactiedatum geboekt.

### **FINANCIËLE ACTIVA - SCHULDINSTRUMENTEN**

Alle erkende financiële activa worden vervolgens volledig gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs of reële waarde, op basis van de classificatie van financiële activa.

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

- Het financieel actief wordt aangehouden in een bedrijfsmodel dat tot doel heeft financiële activa aan te houden om contractuele kasstromen te ontvangen; en
- De contractuele voorwaarden van het financieel actief genereren op specifieke data kasstromen die uitsluitend bestaan uit betalingen van hoofdsom en rente over de uitstaande hoofdsom.

Schuldbewijzen omvatten:

- Vorderingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs (voorschotten aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen, overige vaste financiële activa);
- Handelsvorderingen gewaardeerd aan geamortiseerde kostprijs;
- Geldmiddelen en kasequivalenten. Contanten omvatten bankkas- en kortlopende financiële rekeningen bij niet-geconsolideerde ondernemingen. Kasequivalenten bestaan uit risicovrije beleggingen met een looptijd van maximaal drie maanden of die vrijwel onmiddellijk in contanten kunnen worden omgezet. Deze posten worden opgenomen in de balans tegen hun nominale waarde. Rekening-courantkredieten worden opgenomen onder de kortlopende financiële verplichtingen.

### **FINANCIËLE ACTIVA - BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN**

Bij de eerste opname worden alle beleggingen in aandelen gewaardeerd tegen reële waarde via winst en verlies, tenzij de entiteit een onherroepelijke keuze maakt om het instrument te waarderen tegen reële waarde op niet-gerealiseerde resultaten (alleen mogelijk indien niet aangehouden voor handelsdoeleinden).

Vervolgens worden ze gewaardeerd tegen reële waarde met winsten en verliezen die voortvloeien uit wijzigingen in de reële waarde die in de winst- en verliesrekening zijn opgenomen.

### **GEAMORTISEERDE KOSTPRIJS EN EFFECTIEVE RENTEMETHODE**

De effectieve-rentemethode is een methode voor het berekenen van de geamortiseerde kostprijs van een leninginstrument en de verdeling van rentebaten over de periode.

Voor andere financiële instrumenten dan afgeschreven financiële activa die zijn verworven of gecreëerd, is de effectieve rentevoet de rente die exact de geschatte toekomstige inkomsten (inclusief alle betaalde of ontvangen vergoedingen en ontvangen kortingen die een integraal onderdeel zijn van de rentevoet) compenseert. Effectieve rente, transactiekosten en andere premies of kortingen), exclusief verwachte kredietverliezen, over de verwachte levensduur van het schuldinstrument of, indien van toepassing, over een kortere periode, brutoverplichting van het schuldinstrument bij eerste opname.

De geamortiseerde kostprijs van een financieel actief is het bedrag waartegen het financiële actief bij de eerste opname wordt gewaardeerd, verminderd met aflossingen van de hoofdsom, plus geaccumuleerde afschrijving op basis van de effectieve-rentemethode van een verschil tussen dat initiële bedrag, en het bedrag op de vervaldag gecorrigeerd voor een voorziening voor mogelijk verlies. Anderzijds is de brutoboekwaarde van een financieel actief de geamortiseerde kostprijs van een financieel actief vóór aanpassing voor een voorziening voor mogelijk verlies.

### **AFGELEIDE FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN HEDGING**

De Groep heeft ervoor gekozen om de hedge accounting-vereisten van IFRS 9 Financiële instrumenten toe te passen wanneer het hedging instrument en het hedged item overeenkomen op basis van de effectiviteit van de hedge.

Het effectieve deel van de veranderingen in de fair value van derivaten en andere kwalificerende hedging instrumenten die kwalificeren als cash flow hedges, wordt opgenomen in niet-gerealiseerde resultaten enerzijds en in reserve voor cash

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

Wanneer een afgeleid instrument of een niet-afgeleide financiële verplichting wordt aangewezen als het afdekkingsinstrument in een afdekking van een netto-investering in een buitenlandse activiteit, wordt het effectieve deel van de veranderingen in de reële waarde van een derivaat of wisselkoerswinsten en -verliezen voor een niet-afgeleide - derivaat wordt opgenomen in OCI en gepresenteerd in de reserve omrekeningsverschillen binnen het eigen vermogen. Elk niet-effectief deel van de veranderingen in de reële waarde van het derivaat of wisselkoerswinsten en -verliezen op het niet-derivaat wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening opgenomen. Het in OCI opgenomen bedrag wordt geheel of gedeeltelijk overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening als een herclassificatieaanpassing bij respectievelijk de vervreemding of gedeeltelijke vervreemding van de buitenlandse activiteit.

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

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa en contractactiva wordt een model voor het verwachte kredietverlies toegepast. Het verwachte kredietverliesmodel vereist dat de Groep verwachte kredietverliezen en verwachte veranderingen in verwachte kredietverliezen op elke verslagdatum verantwoordt als gevolg van veranderingen in kredietrisico sinds de eerste opname van financiële activa. Meer specifiek zijn de volgende activa opgenomen in de beoordeling van de bijzondere waardevermindering van de Groep: 1) handelsvorderingen; 2) kortlopende en langlopende vorderingen en leningen aan verbonden partijen; 3) contractactiva; 4) geldmiddelen en kasequivalenten.

Onder IFRS 9 is de Groep verplicht om de voorziening voor verliezen met betrekking tot een financieel instrument te waarderen voor een bedrag dat gelijk is aan de waarde van verwachte kredietverliezen als het kredietrisico verbonden aan dat financiële instrument aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname. Anderzijds, als het kredietrisico op een financieel instrument niet aanzienlijk is toegenomen sinds de eerste opname, is de Groep verplicht de voorziening voor verliezen met betrekking tot dit financiële instrument te waarderen op een bedrag gelijk aan 12 maanden verwachte claims. Voor langetermijnvorderingen biedt IFRS 9 de mogelijkheid om verwachte kredietverliezen te meten met behulp van het verwachte of verwachte kredietverliesmodel over een periode van 12 maanden. De Groep heeft het model van verwachte kredietverliezen geselecteerd gedurende de levensduur van het bedrijf.

Verwachte kredietverliezen worden beoordeeld voor elk financieel actief op individuele basis en zijn doorgaans onbeduidend omdat een fysiek actief kan dienen als onderpand bij de waardering van deze verwachte kredietverliezen. De handelsvorderingen hebben over het algemeen betrekking op de verkoop van woningen in aanbouw en de voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen hebben betrekking op de financiering van projecten in ontwikkeling.

### **NIET LANGER OPNEMEN VAN FINANCIËLE ACTIVA**

De Groep neemt een financieel actief alleen niet langer in de balans op als de contractuele rechten op de kasstromen uit dat actief vervallen of wanneer het financiële actief en vrijwel alle risico's en voordelen van eigendom van het actief worden overgedragen aan een andere entiteit. part.

Als de Groep niet nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom overdraagt of behoudt en het overgedragen actief blijft beheersen, neemt de Groep haar behouden belangen in het actief en een overeenkomstige verplichting op voor alle bedragen die deze heeft. gebracht om te betalen. Als de Groep nagenoeg alle risico's en voordelen van eigendom van een overgedragen financieel actief behoudt, blijft de Groep het financiële actief opnemen en neemt ook een gewaarborgde lening voor de ontvangen opbrengsten op.

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

### **FINANCIËLE SCHULDEN**

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

Rentedragende bankleningen en rekening-courantkredieten worden opgenomen tegen het verkregen bedrag aan contanten, na aftrek van eventuele transactiekosten. Na de eerste opname worden ze gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. Elk verschil tussen de ontvangen vergoeding en de aflossingswaarde wordt opgenomen in het inkomen over de periode van de lening op basis van de effectieve rentevoet.

De Groep neemt de financiële verplichtingen niet meer in aanmerking wanneer, en alleen wanneer, haar verplichtingen zijn vervallen, geannuleerd of vervallen. Het verschil tussen de boekwaarde van de niet langer opgenomen financiële verplichting en de betaalde en te betalen vergoeding, inclusief overgedragen niet-monetaire activa of overgenomen verplichtingen, wordt opgenomen in de winst- en verliesrekening.



## **EIGEN VERMOGEN**

Uitgiftekosten die direct toewijsbaar zijn aan een eigen-vermogenstransactie worden geboekt als een vermindering van het eigen vermogen, wat betekent dat kapitaalverhogingen worden geboekt in de ontvangen bedragen, na aftrek van uitgiftekosten. Evenzo worden transacties in eigen aandelen rechtstreeks in het eigen vermogen verwerkt.

Wanneer aandelen die als eigen vermogen zijn verantwoord, worden ingekocht, wordt het bedrag van de betaalde vergoeding, inclusief direct toerekenbare kosten, in mindering gebracht op het eigen vermogen. Ingekochte aandelen worden geclassificeerd als eigen aandelen en worden gepresenteerd in de reserve eigen aandelen. Wanneer ingekochte eigen aandelen vervolgens worden verkocht of opnieuw uitgegeven, wordt het ontvangen bedrag erkend als een toename van het eigen vermogen en wordt het resulterende overschot of tekort op de transactie gepresenteerd onder de uitgiftepremies.

## **CASH FLOW**

Kasstroom is de instroom en uitstroom van geldmiddelen en kasequivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de belangrijkste inkomstgenererende activiteiten van de entiteit en alle andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. Aankopen en verkopen van projecten door de aankoop of verkoop van activa worden beschouwd als operationele activiteiten en zijn opgenomen in kasstroom uit operationele activiteiten.

Alle projectaankopen worden beschouwd als operationele activiteiten, die het project moet worden geclassificeerd in de inventaris of in vastgoedbeleggingen als het voorafgaand aan de ontwikkeling wordt verhuurd.

Beleggingsactiviteiten zijn overnames en verkopen van projecten, langlevende activa en andere beleggingen die niet zijn opgenomen in kasequivalenten.

Financieringsactiviteiten zijn die activiteiten die voortvloeien uit veranderingen in de omvang en samenstelling van het ingebrachte kapitaal en de leningen van de entiteit.

Cash flows relating to equity accounted investees and disposal of subsidiaries have been represented from cash flow from operating activities to cash flow from investing activities to align the presentation to the nature of the underlying cash flows as defined by IFRS.

## **12. Voorraden**

De voorraden worden gewaardeerd tegen de specifiek actief kostprijs of de netto-realisatiewaarde indien deze lager is. De netto verkoopwaarde komt overeen met de geschatte verkoopprijs verminderd met de gemaakte en nog te maken kosten.

De kostprijs van de aangekochte producten omvat de aanschaffingsprijs en de kosten die direct toerekenbaar zijn aan de aankopen. Voor afgewerkte producten en de goederen 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.

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 in het boekjaar waarin de waardevermindering of het verlies zich heeft voorgedaan.

De tijdens de bouw gemaakte rente wordt geactiveerd. De financieringskosten worden geactiveerd afhankelijk van de aard van de financiering. De kosten voor "project financiering" worden volledig toegewezen op het gefinancierde project. De financieringskosten, met de betrekking tot "corporate financiering" en "obligaties", worden toegewezen aan de verschillende projecten op basis van een verdeelsleutel. Deze verdeelsleutel houdt rekening met de projecten in ontwikkeling en de geïnvesteerde bedragen. De activatie van de financieringskosten wordt stopgezet zodra het project klaar voor de beoogde verkoop staat.

## **13. 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 waarschijnlijkheid verbonden zijn (methode van de verwachte waarde).

## **VOORWAARDELIJKE VERPLICHTINGEN EN VOORWAARDELIJKE ACTIVA**

Voorwaardelijke verplichtingen, waarvan het ontstaan niet waarschijnlijk is, worden niet als een voorziening opgenomen en worden vermeld in de toelichting bij de jaarrekening op voorwaarde dat het risico niet gering is.

Voorwaardelijke activa worden niet opgenomen in de jaarrekening.

## **14. Personeelsbeloningen**

### **VERPLICHTINGEN INZAKE PENSIOENEN**

De Groep past pensioenplannen toe van het type “toegezegde-pensioenregeling” en “toegezegde-bijdragenregeling”.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-bijdragenregeling”

De bijdragen aan deze pensioenplannen worden opgenomen in de resultatenrekening van het boekjaar waarin ze betaald worden.

- Pensioenplannen van het type “toegezegde-pensioenregeling”

Volgens deze methode worden de kosten van elk plan geschat op basis van de “projected unit credit”-methode, volgens een berekening van de geactualiseerde waarde op afsluitdatum.

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 totaalresultaat en in het mutatieoverzicht van het eigen vermogen gepresenteerd.

### **BONUS**

De bonussen worden toegekend aan bedienden en hogere kaderleden en worden berekend op basis van te bereiken financiële kernindicatoren. Het geschatte bedrag van de bonussen wordt opgenomen als last van het boekjaar waarop ze betrekking hebben.

## **15. Investeringsubsidies**

De ontvangen investeringssubsidies zijn geboekt op de balans (voorgesteld in de overige langlopende verplichtingen) als uitgestelde opbrengsten. Ze worden geboekt als opbrengsten in gelijke bedragen over de verwachte gebruiksduur van het gerelateerde actief.

## **16. 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.

In overeenstemming met IFRS 15 moeten opbrengsten worden opgenomen wanneer de klant zeggenschap verkrijgt over de verkochte goederen of diensten voor een bedrag dat overeenkomt met wat de entiteit verwacht te ontvangen voor die goederen of diensten.

De belangrijkste categorieën van verkoopcontracten die door de Groep worden behouden, zijn onder meer:

### **VERKOOP VAN KANTOORGEBOUW**

In overeenstemming met IFRS 15, evalueert Immobiel van geval tot geval:

- Indien de overeenkomst, het contract of de transactie binnen de reikwijdte van IFRS 15 valt, met inbegrip van de waarschijnlijkheid dat de entiteit de tegenprestatie waarop zij recht heeft zal recupereren;
- Indien binnen een contract de verkoop van grond, gebouwen en marketing afzonderlijke prestatieverplichtingen vertegenwoordigen;
- Indien voor elke verplichting het inkomen het voorwerp is van een geleidelijke overdracht van zeggenschap of niet, met name projecten die voldoen aan het derde criterium gedefinieerd door IFRS 15.36 (“voordeel dat een specifiek actief creëert en aanleiding geeft tot een afdwingbaar recht op een betaling”). ten aanzien van de tot op de desbetreffende datum uitgevoerde dienst) en moet in de tijd worden erkend.

### **VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN**

Voor residentiële projecten moet een onderscheid gemaakt worden tussen de opbrengsten uit de contracten waarvoor de contractuele bepalingen en de juridische context (Wet Breyne in België of gelijkwaardig in Luxemburg, Frankrijk en



Duitsland) de geleidelijke overdracht van de controle over het actief aan de koper organiseren naarmate de bouw vordert en andere inkomsten die verband houden met de voltooiing van een verplichting.

Residentiële eenheid van een project - Contracten van het type Wet Breyne (België, Luxemburg, Frankrijk en Duitsland)

Het wettelijke kader in België en Luxemburg draagt geleidelijk het eigendom van de eenheden over aan de koper tijdens de bouwperiode. In een dergelijke situatie wordt in de tijd aan de verplichting om voordelen te bieden voldaan wanneer de zeggenschap over het actief wordt overgedragen naarmate de bouw vordert.

Een enkele marge (ongeacht "grond" en "constructie") wordt voor elke verkoop erkend in de tijd wanneer het actief wordt overgedragen.

Residentiële eenheid van een project - andere bepalingen (Polen)

Het regelgevingskader in Polen vereist de erkenning van inkomsten bij de nakoming van de prestatieverplichting (bij de ondertekening van de definitieve handeling, zodra de verkochte eenheid is geleverd).

Andere vormen van verkoop zijn mogelijk (verkoop van een volledige project, hotel, handelsoppervlakte, ...). Deze transacties worden daarom van geval tot geval geanalyseerd aan de hand van een benadering die vergelijkbaar is met die beschreven voor de "Kantoor" projecten.

## **VERKAVELING**

Voor dit segment worden verkoopopbrengsten erkend op het moment van de overdracht van het actief.

De inkomsten uit de verkoop van een project worden opgenomen in bruto (verkoopprijs en kostprijs van verkopen) ongeacht de structuur van de transactie (deal delen / asset deal). Vervreemdingen van gecontroleerde bedrijven die zich toeleggen op een project worden daarom beschouwd als onderdeel van de normale activiteiten van de Groep en worden daarom opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet (IFRS 15). In andere omstandigheden wordt IFRS 10 toegepast.

De wijze van juridisch eigendom heeft geen invloed op de herkenning van de marge maar op de presentatie ervan, die zal verschillen afhankelijk van of het:

- Directe eigendom, dochteronderneming: de resultaten worden opgenomen in de omzet en de kostprijs van de omzet, ongeacht de wettelijke eigendomsstructuur van het actief;
- Joint ventures: in overeenstemming met IFRS 11, als een samenwerking resulteert in een gezamenlijke controle van de netto-activa, Immobel herkent een investering voor zijn deelname aan de joint venture en de rekeningen door het toepassen van de methode van de vermogensmutatiemethode (IAS 28). Het resultaat van de verkopen wordt daarom gepresenteerd onder de rubriek "Aandeel in de winst of het verlies van joint ventures en geassocieerde deelnemingen".
- Gezamenlijke activiteiten: in overeenstemming met IFRS 11, in het geval van een partnerschap waarin de partijen die de gezamenlijke zeggenschap hebben rechten hebben op de activa en verplichtingen voor de passiva, erkent Immobel de activa, passiva en resultaten a rato van haar aandeel.

Wanneer de Groep de controle over een dochteronderneming verliest die geen bedrijfsactiviteit bevat zoals gedefinieerd in IFRS 3 en een investering behoudt (gedeeltelijke verkoop van een bedrijf dat aan een project is toegewijd), wordt de transactie behandeld als een transactie tussen een investeerder en een joint venture of een geassocieerde onderneming en de winst of het verlies wordt slechts opgenomen a rato van de deelneming van de niet-verbonden investeerder in de joint venture of geassocieerde onderneming.

Ten aanzien van operationele leasecontracten, zijn de huurprijzen in het resultaat opgenomen lineair over de looptijd van het huurcontract, zelfs als de betalingen niet op deze basis uitgevoerd worden. De voordelen toegekend door de Groep bij de onderhandelingen over of het vernieuwen van een operationele lease worden geboekt als een vermindering van de huurinkomsten op een lineaire basis over de leaseperiode. Huurprijzen worden opgenomen in overige bedrijfsopbrengsten in de geconsolideerde staat van het globaal resultaat.

## **17. Waardeverminderingen van de niet-financiële activa**

De boekwaarde van vaste activa (met uitzondering van financiële activa in het toepassingsgebied van IFRS 9 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 kasstroom genererende 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 thesaurie genererende eenheid waartoe deze activa behoren.

De realiseerbare waarde van andere activa of van een cash genererende eenheid is het hoogste bedrag van de reële waarde verminderd met de verkoopkosten en de bedrijfswaarde. Deze laatste komt overeen met de geactualiseerde waarde van de toekomstige verwachte kasstromen afkomstig uit de activa of van de betrokken cash genererende eenheid. Om de bedrijfswaarde te bepalen worden de toekomstige geschatte kasstromen verdisconteerd door gebruik te maken van de disconteringsvoet vóór belastingen die de marktrentevoet en de specifieke risico's verbonden aan het actief weerspiegelt.

Een terugname van het waardeverminderingverlies wordt geboekt bij de opbrengsten indien de realiseerbare 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 (kas genererende eenheid). Geen enkel terugname van bijzonder waardeverminderingverlies op goodwill wordt opgenomen.

## **18. Belastingen**

De belastingen op het resultaat van het boekjaar omvatten de lopende belastingen en de uitgestelde belastingen. De lopende en uitgestelde belastingen worden geboekt in het resultaat, behalve als ze betrekking hebben op elementen die rechtstreeks geboekt worden onder het eigen vermogen of ander totaalresultaat. In dit laatste geval worden de lopende en uitgestelde belastingen opgenomen onder het eigen vermogen of ander totaalresultaat.

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 gebruikt als een belastbare winst. Dit criterium wordt op elke afsluitingsdatum opnieuw geëvalueerd.

## **19. Beëindigde bedrijfsactiviteiten en vaste activa aangehouden voor verkoop**

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een deel van de Groep die ofwel is afgestoten ofwel is geclassificeerd als aangehouden voor verkoop. De beëindigde bedrijfsactiviteit vertegenwoordigt een afzonderlijke belangrijke bedrijfsactiviteit of geografisch bedrijfsgebied, die operationeel en voor financiële verslaggeving duidelijk kan worden onderscheiden. Het nettoresultaat 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.

Vaste activa, of groepen activa die worden afgestoten, die activa en passiva omvatten, worden geclassificeerd als aangehouden voor verkoop als het zeer waarschijnlijk is dat ze voornamelijk zullen worden gerealiseerd door verkoop in plaats van door voortgezet gebruik.

Dergelijke activa, of groepen activa die worden afgestoten, worden over het algemeen gewaardeerd tegen de laagste van hun boekwaarde en reële waarde minus verkoopkosten. Een bijzonder waardeverminderingverlies op een groep activa die wordt afgestoten, wordt eerst toegerekend aan goodwill en vervolgens pro rata aan de resterende activa en passiva, behalve dat er geen verlies wordt toegerekend aan voorraden, financiële activa, uitgestelde belastingvorderingen, activa uit hoofde van personeelsbeloningen, vastgoedbeleggingen of biologische activa, die nog steeds worden gewaardeerd in overeenstemming met de andere waarderingsgrondslagen. Bijzondere waardeverminderingverliezen bij initiële classificatie als aangehouden voor verkoop of aangehouden voor distributie en daaropvolgende winsten en verliezen bij herwaardering worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Eenmaal geclassificeerd als aangehouden voor verkoop, worden immateriële activa en materiële vaste activa niet langer afgeschreven of afgeschreven, en elke investering verwerkt volgens de equity-methode wordt niet langer volgens de equity-methode verwerkt.

## **20. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen**

De uitgestelde belastingactiva worden enkel geboekt in de mate dat ze mogelijkerwijze in de toekomst van een belastbare winst afgetrokken kunnen worden. Uitgestelde belastingvorderingen worden op elke verslagdatum herzien en verminderd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het gerelateerde belastingvoordeel zal worden gerealiseerd; dergelijke verlagingen worden teruggedraaid wanneer de kans op toekomstige belastbare winsten toeneemt.

De materiële en immateriële vaste activa met een vaste gebruiksduur worden lineair afgeschreven op basis van de geschatte gebruiksduur van het betrokken vaste actief.

Vastgoedbeleggingen geamortiseerd op lineaire basis op basis van de schatting van de looptijd tot het begin van de ontwikkeling van het project, de datum waarop ze de voorraden worden overgedragen en de rekening van een restwaarde datum van de kapitalisatie in kwestie.

De goodwill wordt niet afgeschreven, maar wordt minstens jaarlijks getest op bijzondere waardevermindering, of vaker wanneer er een indicatie is dat een of meer kasstroomgenererende eenheid (eenheden) waaraan de goodwill is toegewezen, een bijzondere waardevermindering kan hebben ondergaan.

In het kader van de impairment testing wordt de invorderbare waarde van het activa geschat op basis van de geactualiseerde waarde van de toekomstig verwachte kasstromen 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 werk in uitvoering worden onderworpen aan haalbaarheidsstudies, die dienen tot de vrijmaking van de marges en tot de berekening van de vorderingsgraad. Op elke afsluitdatum wordt een schatting gemaakt van de nog te maken kosten.

De beoordeling van de realiseerbare waarde van een project gebeurt op basis van veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen die onderhevig kunnen zijn aan veranderingsrisico's. Deze veronderstellingen hebben voornamelijk betrekking op de verwachte verkoopprijs (op basis van de aard van het project, de ligging, ...), de geschatte kostprijs per project en de economische marktcondities. Deze veronderstellingen worden tijdens het project opgevolgd door de projectmanager aan de hand van een update van de haalbaarheidsstudie en op kwartaalbasis door het management.

De waardering van inkomsten uit verkopen van ontwikkelingsprojecten omvat belangrijke beoordelingen, voornamelijk met betrekking tot de vaststelling van het bestaan van een effectief contract in overeenstemming met IFRS 15, de beoordeling wanneer Immobel voldoet aan de prestatieverplichting (om een bepaald moment of naarmate de bouw vordert (op basis van het voltooiingspercentage)), de evaluatie van de kosten die moeten worden gemaakt en, in het geval van een erkenning van het inkomen bij voltooiing, de vaststelling het percentage van voltooiing van het project, rekening houdend met de reeds gemaakte contractkosten en de totale geschatte kostprijs.

De inkomsten uit de verkoop van een project worden bruto opgenomen in de resultatenrekening (omzet en kostprijs van de omzet) ongeacht de structuur van de transactie (asset deal / share deal). De verkopen van gecontroleerde ondernemingen, die gelinkt zijn aan een project, worden daarom beschouwd als een normale bedrijfsactiviteit van de Groep en daarom opgenomen in de resultatenrekening onder de omzet en de kostprijs van de omzet. Deze boekhoudkundige presentatie is een keuze van de Groep om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de sector.

Eind december 2019 werd Immobel op de hoogte gebracht van 2 beslissingen van de Belgische Raad van State in een erfenisdossier met betrekking tot de aankoop van gronden in 2007 van de Université Libre de Bruxelles. Een joint venture tussen Immobel en zijn partner, Thomas & Piron, verkreeg in 2014 alle nodige bouwvergunningen voor de ontwikkeling van een residentieel project op het betrokken perceel. De beslissing van de Raad van State van eind 2019 leidde echter tot een nietigverklaring van de bouwvergunningen die in 2014 werden verkregen wegens het ontbreken van een voorafgaande verkavelingsvergunning bij de aankoop van de grond van de Université Libre de Bruxelles in 2007. De kopers van de betrokken appartementseenheden werden naar behoren geïnformeerd over de lopende juridische procedure voor de Raad van State op het moment van aankoop van hun eenheid en hun koopakte voorziet in het recht om onder bepaalde omstandigheden nietigverklaring van de verkoop van hun eenheid aan te vragen, ook in het geval de regularisatie van de relevante bouwvergunningen niet binnen de contractuele vertraging wordt gerealiseerd. De voormelde situatie komt in aanmerking voor regularisatie en, op de datum hiervan, zijn Immobel en haar partner Thomas & Piron bezig met regularisatie en verwachten dat de financiële impact van dergelijk recht op ontbinding geen materiële impact zal hebben op de financiële positie van de joint venture-partners.

Voor zover de bestuurders weten, zijn er geen omstandigheden die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de onderneming.

Met betrekking tot de impact van COVID-19 op de economische situatie en de financiële prestaties van de onderneming, beoordeelt de raad van bestuur voortdurend de continuïteitsveronderstelling van de onderneming op basis van het FY 2022 budget.

## **21. Gezamenlijke activiteiten**

Immobel is van mening dat de activiteiten, die worden uitgevoerd via tijdelijke ondernemingen die geen rechtspersoonlijkheid hebben, voldoen aan de definitie van de gezamenlijke activiteit die wordt voorgesteld door de

standaard IFRS 11, dat wil zeggen, een gezamenlijke overeenkomst waarbij partijen die gezamenlijke zeggenschap uitoefenen, rechten hebben over de activa en verplichtingen voor de passiva.

Als gevolg hiervan worden de activa, passiva, inkomsten en uitgaven van de tijdelijke ondernemingen opgenomen in de jaarrekening van de Groep onder elke relevante rubriek van de balans en van de winst-en-verliesrekening in verhouding tot het aandeel van de Groep in de tijdelijke onderneming.

## 22. Sectoriële 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 budgetten. In dit kader heeft het management ervoor gekozen om de bedrijfsresultaten per land op te volgen.

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

### 1. Sectoriële informatie - financiële gegevens per sector

De sectoriële informatie wordt voorgesteld op basis van de operationele sectoren die door de Raad van Bestuur en het Management worden gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen, zijnde de geografische segmenten (per land). De keuze van het management om zich te concentreren op het geografische segment in plaats van op andere mogelijke operationele segmenten wordt ingegeven door de nieuwe investeringen of projecten in verschillende nieuwe landen, waardoor dit criterium relevanter werd voor de follow-up van de activiteiten en de organisatie van de Groep beter weerspiegelde.

De kernactiviteit van de Groep, vastgoedontwikkeling, wordt uitgevoerd in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Polen en Spanje.

De verdeling per omzet per land is afhankelijk van het land waarin de prestaties zijn uitgevoerd.

De resultaten, activa en verplichtingen van de sectoren omvatten elementen die ofwel rechtstreeks, ofwel op basis van een verdeelsleutel toe te wijzen zijn aan een segment.

In overeenstemming met de IFRS standaarden, past de vennootschap sinds 1 januari 2014 de IFRS 11 standaard toe. Deze standaard wijzigt sterk de interpretatie van de financiële staten van de Vennootschap, zonder echter de netto-winst en het eigen vermogen van de Groep te wijzigen.

De Raad van Bestuur en het Management vinden dat de financiële staten opgesteld volgens de proportionele methode (vóór IFRS 11) een beter beeld geven van de activiteiten van de Groep.

Deze interne financiële staten worden door de Raad van Bestuur en het Management gebruikt om de financiële prestaties van de Groep op te volgen en worden hierna voorgesteld:

### SAMENVATTING VAN DE INTERNE GECONSOLIDEERDE STATEN

INTERNE GECONSOLIDEERDE RESULTATENREKENING	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>549 046</b>	<b>431 153</b>
Omzet		526 799	413 751
Overige bedrijfsopbrengsten		22 247	17 402
<b>BEDRIJFSKOSTEN</b>		<b>-430 390</b>	<b>-378 746</b>
Kostprijs van de omzet		-396 929	-341 373
Kosten voor commercialisatie		- 439	-2 410
Administratiekosten		-33 022	-34 964
<b>VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>		<b>25</b>	<b>133</b>
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		25	133
<b>JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>63</b>	<b>90</b>
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		63	90
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>		<b>118 743</b>	<b>52 630</b>
Renteopbrengsten		3 835	4 810
Rentelasten		-13 299	-12 587
Overige financiële opbrengsten / kosten		- 43	- 973
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-9 506</b>	<b>-8 750</b>
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>109 236</b>	<b>43 880</b>
Belastingen		-17 596	-10 587
<b>RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN</b>		<b>91 641</b>	<b>33 293</b>
<b>RESULTAAT VAN DE PERIODE</b>		<b>91 641</b>	<b>33 293</b>
Aandeel van de minderheidsbelangen		- 509	21
<b>AANDEEL VAN IMMOBEL</b>		<b>92 150</b>	<b>33 272</b>

	EUR ('000)	OMZET		BEDIJFS-RESULTAAT	
		31/12/2021	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020
België		273 307	90 851	240 913	43 456
Luxemburg		119 491	22 616	44 773	11 106
Frankrijk		87 530	938	64 057	-8 686
Duitsland		44 637	4 724	35 010	5 375
Polen		1 834	- 386	28 999	1 379
Spanje					
<b>TOTAAL GECONSOLIDEERD</b>		<b>526 799</b>	<b>118 743</b>	<b>413 751</b>	<b>52 630</b>

## INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>VASTE ACTIVA</b>		<b>428 873</b>	<b>420 271</b>
Immateriële en materiële vaste activa		3 102	2 021
Goodwill		43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht		3 772	4 390
Vastgoedbeleggingen		274 666	294 494
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen		63 555	46 945
Uitgestelde belastingvorderingen		25 656	19 813
Overige vaste activa		14 334	8 819
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>1 638 611</b>	<b>1 356 329</b>
Voorraden		1 017 975	997 161
Handelsvorderingen		44 632	39 327
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa		207 090	145 363
Geldmiddelen en kasequivalenten		368 914	174 478
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>2 067 484</b>	<b>1 776 600</b>
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN</b>		<b>582 798</b>	<b>492 907</b>
<b>LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>687 120</b>	<b>731 077</b>
Financiële schulden		651 775	685 169
Uitgestelde belastingsschulden		34 190	44 745
Overige langlopende verplichtingen		1 155	1 163
<b>KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>797 565</b>	<b>552 616</b>
Financiële schulden		453 077	291 112
Handelsschulden		98 943	83 177
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen		245 545	178 327
<b>TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN</b>		<b>2 067 484</b>	<b>1 776 600</b>

Op 31 december 2021:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		207 677	1029 503		1237 180
Luxemburg		27 345	191 206		218 551
Frankrijk		91 302	38 370		129 673
Duitsland		1	21 715		21 716
Polen		- 11	26 234		26 223
Spanje		5	23 752		23 757
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				410 384	410 384
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>326 319</b>	<b>1 330 781</b>	<b>410 384</b>	<b>2 067 484</b>

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België			1087 218	1087 218
Luxemburg			130 033	130 033
Frankrijk			123 693	123 693
Duitsland			18 476	18 476
Polen			46 773	46 773
Spanje			23 408	23 408
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>			55 085	55 085
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>1 429 600</b>	<b>1 484 685</b>

Op 31 december 2020:

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België		209 336	878 317		1 087 653
Luxemburg		43 866	244 031		287 897
Frankrijk		91 536	22 737		114 273
Duitsland		1	42 286		42 287
Polen		10	10 888		10 898
Spanje		51	26 856		26 907
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>				206 685	206 685
<b>TOTAAL ACTIVA</b>		<b>344 800</b>	<b>1 225 115</b>	<b>206 685</b>	<b>1 776 600</b>

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	EUR ('000)	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN <sup>1</sup>	GECONSOLIDEERD
België			845 990	845 990
Luxemburg			184 339	184 339
Frankrijk			96 596	96 596
Duitsland			39 789	39 789
Polen			32 694	32 694
Spanje			24 778	24 778
Niet-toegewezen elementen <sup>1</sup>			59 507	59 507
<b>TOTAAL PASSIVA</b>			<b>1 224 186</b>	<b>1 283 693</b>

(1) Niet-toegewezen elementen: Activa: Uitgestelde belastingvorderingen - Overige financiële vaste activa - Overige vaste activa - Fiscale vorderingen - Overige financiële vlottende activa - Geldmiddelen en kasequivalenten; Passiva: Pensioenen en soortgelijke verplichtingen - Voorzieningen - Uitgestelde belastingverplichtingen - Fiscale schulden - Afgeleide financiële instrumenten.

Voor de analyse van lopende projecten per sector en per geografische zone, moeten de voorraden in aanmerking worden genomen, evenals de vastgoedbeleggingen voor zover deze activa verworven eigendommen met het oog op herontwikkeling en die huurinkomsten genereren in afwachting van hun toekomstige ontwikkeling bevat.

VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		732 672	761 788
Luxemburg		171 429	245 067
Frankrijk		223 811	139 603
Duitsland		59 033	61 875
Polen		70 435	49 367
Spanje		35 261	33 955
<b>TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN</b>		<b>1 292 641</b>	<b>1 291 655</b>

## SAMENVATTING

EUR ('000)	31/12/2021		Gepubliceerde informatie
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	
Omzet	526 799	-147 291	379 509
Bedrijfsresultaat	118 743	-19 685	99 058
Balans totaal	2 067 484	-382 335	1 685 149

Voor de sectoriële informatie worden de joint ventures geconsolideerd volgens de proportionele consolidatiemethode. De aanpassingen hebben betrekking op de toepassing van IFRS 11. Hierbij worden de joint ventures geconsolideerd volgens de vermogensmutatiemethode.

## 2. Omzet

De Groep genereert haar inkomsten via commerciële contracten voor de overdracht van goederen en diensten in de volgende hoofdincomecategorien:

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2021
België	74 219	55 314	31 809	161 342
Luxemburg	6 376	96 498		102 874
Frankrijk	1 951	66 555		68 506
Duitsland		44 726		44 726
Polen	541	1 520		2 061
<b>Totaal</b>	<b>83 087</b>	<b>264 613</b>	<b>31 809</b>	<b>379 509</b>

Uitsplitsing per project type en per geografische zone - EUR ('000)	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2020
België	100 243	97 330	19 668	217 241
Luxemburg	1 415	25 491		26 906
Frankrijk	625	55 431		56 056
Duitsland		35 010		35 010
Polen	562	28 704		29 266
<b>Totaal</b>	<b>102 846</b>	<b>241 965</b>	<b>19 668</b>	<b>364 479</b>

De diversificatie van de 'klanten'-portefeuille van de Groep garandeert zijn onafhankelijkheid in de markt.

Voor België hebben de projecten Commerce 46 en O'Sea maar ook op internationaal vlak, Eden Tower Frankfurt in Duitsland Laangfur in Luxemburg en andere residentiële projecten in Frankrijk vooral bijgedragen tot de omzet.

De omzet op commerciële contracten wordt erkend wanneer de klant controle verkrijgt over de verkochte goederen en diensten, voor een bedrag dat weerspiegelt wat de entiteit voor die goederen en diensten verwacht te ontvangen.

Woningen worden in de tijd gefactureerd op basis van vooraf gedefinieerde mijlpalen.

Betalingsvoorwaarden voor kantoorverkoop worden onderhandeld en vastgelegd in de individuele contracten.

Verkopen van verkavelingen zijn opeisbaar op het moment van de notariële akte.

De contractuele analyse van de verkoopcontracten van de Groep leidt tot de toepassing van de volgende omzeterkenings principes:

### VERKOOP VAN KANTOORGEBOUWEN

Het inkomen van de "Kantoor"-verkoopcontracten wordt na case by case analyse van de in het contract voorziene prestatieverplichtingen (terrein, constructies, commercialisatie) opgenomen. Het inkomen dat aan elke prestatieverplichting wordt toegewezen, is erkend :

- Ofwel naarmate de bouw vordert, vanaf het moment waarop de goederen en diensten aan een geleidelijke overdracht van controle onderworpen zijn.
- Ofwel bij de overdracht van de controle van de goederen en diensten.

### VERKOOP VAN RESIDENTIËLE PROJECTEN

Wat "Residentiële" contracten betreft, wordt het inkomen opgenomen afhankelijk van de contractuele en wettelijke bepalingen van kracht in elk land om de overdracht van controle over projecten, die in de toekomstige staat van voltooiing worden verkocht, te regelen.

- België / Luxemburg / Frankrijk / Duitsland : met geleidelijke eigendomsoverdracht in de loop van de tijd (Breyne wet of equivalent) , behalve als een specifieke transactie met eigendomsoverdracht tijdig moet worden overwogen.
- Polen : op de voltooiing van de prestatieverplichting met eigendomsoverdracht (bij tekening van de finale akte, zodra de verkochte eenheid afgeleverd is).

### VERKAVELINGEN

Voor dit segment worden verkoopopbrengsten erkend op het moment van de overdracht van het actief.

De omzetspreiding volgens deze verschillende opnemingsprincipes is als volgt gepresenteerd :

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2021
<b>KANTOREN</b>		1 931	81 156	83 087
<b>RESIDENTIEEL</b>		92 260	172 352	264 612
Woonenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			172 352	172 352
Woonenheid van een project - Andere		92 260		92 260
<b>VERKAVELING</b>		31 810		31 810
<b>TOTAAL OMZET</b>		126 001	253 508	379 509

	EUR ('000)	Tijdstip van opbrengsten		
		Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2020
<b>KANTOREN</b>		102 846		102 846
<b>RESIDENTIEEL</b>		28 704	213 261	241 965
Woonenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig			213 261	213 261
Woonenheid van een project - Andere		28 704		28 704
<b>VERKAVELING</b>		19 668		19 668
<b>TOTAAL OMZET</b>		151 218	213 261	364 479

Met betrekking tot de kantoren beoordeelde het management het verkoopcontract van het Commerce 46-project en kwam tot de conclusie dat het contract binnen het toepassingsgebied van IFRS 15 viel en daarom in de loop van de tijd erkend zou moeten worden.

De opbrengsten met betrekking tot de woningen en opgenomen in "Tijdstip" bestaan uit de verkopen in Polen en de verkopen van de projecten Laangfur en Beggen in Luxemburg.

De omzet relatief aan de ongerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen op 31 december 2021 bedraagt EUR 107 miljoen. Het betreft voornamelijk de verkopen van residentiële eenheden waarvan de constructie aan de gang is (voor de totaliteit van hun waarden of de onerkende saldos op basis van voortgang) evenals de verkopen van kantoren waarvoor de contractanalyse leidt tot een conclusie dat de boekhoudkundige criteria onder IFRS 15 niet behaald werden.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>KANTOREN</b>			
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen		39 714	10 618
<b>RESIDENTIEEL</b>			
Bouw van verkochte eenheden		67 641	46 942
<b>VERKAVELING</b>			
<b>TOTAAL</b>		107 355	57 560

Het management schat dat 81% van de toegewezen prijs van de openstaande prestatieverplichtingen op 31 december 2021 zal erkend worden als inkomen in de loop van boekjaar 2022.



### 3. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling		8 876	5 031
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)		4 430	5 879
<b>TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN</b>		<b>13 306</b>	<b>10 911</b>

De stijging van de huurinkomsten wordt veroorzaakt door de aankoop van vastgoedbeleggingen eind 2020.

### 4. Kostprijs van de omzet

De kostprijs van de omzet wordt als volgt verdeeld per land:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		-120 483	-171 341
Luxemburg		-88 263	-19 569
Frankrijk		-60 276	-53 899
Duitsland		-39 839	- 5
Polen		-2 205	- 20
Spanje			
<b>TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET</b>		<b>-311 066</b>	<b>-300 766</b>

En hebben betrekking op de omzet en projecten opgenomen in nota 2

### 5. Kosten voor commercialisatie

Deze rubriek omvat de vergoedingen betaald aan derden in verband met de omzet, die niet worden geactiveerd onder de rubriek "Voorraden".

De kosten voor commercialisatie kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		- 430	- 599
Frankrijk		- 9	-1 104
<b>TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN</b>		<b>- 439</b>	<b>-1 702</b>

### 6. Administratiekosten

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Personeelkosten		-7 768	-15 291
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		-4 584	-3 684
Overige bedrijfskosten		-14 455	-12 082
<b>TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN</b>		<b>-26 807</b>	<b>-31 057</b>

(\*) 2020 is herwerkt om beter de projectbewakingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

#### PERSONEELSKOSTEN

Zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité		-28 488	-25 734
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden		24 629	13 388
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders			- 217
Sociale lasten		-3 542	-2 770
Pensioenkosten		- 86	- 172
Andere		- 281	214
<b>TOTAAL PERSONEELSKOSTEN</b>		<b>-7 768</b>	<b>-15 291</b>

(\*) 2020 is herwerkt om beter de projectbewakingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

De activering van kosten onder "voorraden" is in 2021 toegenomen als gevolg van een verbetering van het toerekeningsmechanisme van overheadkosten in 2020 en een toename van de activiteiten in de Franse woningbouw.

#### AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen		-4 693	-3 531
Waardeverminderingen op handelsvorderingen		109	- 153
<b>TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA</b>		<b>-4 584</b>	<b>-3 684</b>

De stijging van de afschrijvingen wordt veroorzaakt door de aankoop van vastgoedbeleggingen eind 2020.

## OVERIGE OPERATIONËLE KOSTEN

Zijn als volgt samengesteld :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Diensten en diverse goederen		-10 269	-11 468
Overige exploitatiekosten		-4 036	-1 813
Voorzienen		-150	1 198
<b>TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN</b>		<b>-14 455</b>	<b>-12 082</b>

(\*) 2020 is herwerkt om beter de projectbewakingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020 (*)
Huurkosten van de maatschappelijke zetels		-3 185	-1 599
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet		-5 193	-1 389
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		-1 891	-8 480
<b>TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN</b>		<b>-10 269</b>	<b>-11 468</b>

(\*) 2020 is herwerkt om beter de projectbewakingskosten weer te geven die worden geactiveerd onder "voorraden".

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de KPMG Bedrijfsrevisoren en haar netwerk:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Erelonen van de commissaris binnen de Groep		-451	-429
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep		-82	-180
- Opdrachten juridische adviezen		-10	-12
- Opdrachten fiscale adviezen		-37	-138
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht		-25	-30

De opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht werden goedgekeurd door het Audit & Risk Comité.

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Voorzieningen betreffende de verkopen		17	-430
Overige voorzieningen		197	1 629
<b>TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN</b>		<b>214</b>	<b>1</b>
Toevoegingen		-510	-1 322
Bestedingen en terugnames		724	2 520

## 7. Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen

De gerealiseerde netto winst is als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen		25	9 792
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening			-9 659
<b>WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN</b>		<b>25</b>	<b>133</b>

## 8. Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, na aftrek van belasting

Het aandeel in het resultaat van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen is als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Bedrijfsresultaat		64 561	13 343
Financieel resultaat		-4 441	-2 195
Belastingen		-15 589	-3 154
<b>RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>44 531</b>	<b>7 994</b>

De stijging van het nettoresultaat is voornamelijk het gevolg van de verkoop van Mobius II en het resultaat van M1.

Meer informatie met betrekking tot joint ventures en geassocieerde ondernemingen is terug te vinden in nota 17.

## 9. Netto financiële kosten

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs		-15 612	-15 543
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling		9 364	3 684
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten		- 358	291
Renteopbrengsten		4 983	5 773
Overige financiële opbrengsten en kosten		-3 471	-1 500
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>		<b>-5 094</b>	<b>-7 295</b>
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs		-15 612	-15 543
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen		356	292
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente		513	-3 684
<b>BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)</b>		<b>-15 456</b>	<b>-18 936</b>

## 10. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar		-15 416	-10 756
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren		505	- 265
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen		13 292	2 371
<b>TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>-1 619</b>	<b>-8 650</b>
Lopende belastingen		-15 236	-11 021
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen		8 985	5 009
<b>BETAALDE BELASTINGEN (KASSTROOMOVERZICHT)</b>		<b>-6 251</b>	<b>-6 011</b>

Infinity Living levert de belangrijkste bijdrage aan de huidige inkomstenbelastingen en bij uitbreiding aan de uitgestelde belastingen.

Hieronder wordt het verschil verklaard tussen het effectieve en theoretische belastingtarief:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten		93 964	42 696
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-44 531	-7 994
<b>RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>49 433</b>	<b>34 702</b>
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :		<b>25,00%</b>	<b>25,00%</b>
		-12 358	-8 675
Fiscale effecten			
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)		7 835	1 047
- Verworpen uitgaven		- 959	- 703
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren		5 802	685
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		-2 853	-1 511
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen		1 194	925
- (Niet-)erkende belastinglatenties		1 018	251
- Verschillende belastingtarieven		612	822
Belastingen van voorgaande boekjaren		-1 910	-1 491
<b>BELASTINGEN</b>		<b>-1 619</b>	<b>-8 650</b>
<b>EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>3,28%</b>	<b>24,93%</b>

De wijziging in het effectieve belastingtarief is voornamelijk te wijten aan de belastingimpact op de niet-belastbare inkomsten en het gebruik van fiscale verliezen in Immo S.A., Immo Holding Luxembourg en Immo Frankrijk.

## 11. Resultaat per aandeel

Het basisresultaat per aandeel wordt verkregen door het resultaat van het jaar (nettoresultaat en globaal resultaat) te delen door het gemiddeld aantal aandelen.

Het basisresultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

		31/12/2021	31/12/2020
<b>Nettoresultaat van de periode</b>	EUR ('000)	92 150	33 272
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	EUR ('000)	91 470	35 566
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
Aantal aandelen op 1 Januari		9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari		- 292 527	-1 212 179
Eigen aandelen vervreemd		265 562	919 652
<b>Utstaande gewone aandelen op 31 DECEMBER</b>		<b>9 970 391</b>	<b>9 704 829</b>
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen</b>		<b>9 965 823</b>	<b>9 303 809</b>
<b>Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>			
		<b>9,247</b>	<b>3,576</b>
<b>Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>			
		<b>9,178</b>	<b>3,823</b>

Om rekening te houden met de mogelijke verwateringseffecten van het aandelenplan (performance share plan), wordt de verwaterde winst per aandeel berekend. Het verwaterde resultaat per aandeel wordt bepaald aan de hand van de volgende gegevens:

		31/12/2021	31/12/2020
<b>Nettoresultaat van de periode</b>	EUR ('000)	92 150	33 272
<b>Globaal resultaat van de periode</b>	EUR ('000)	91 470	35 566
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen			
		9965 823	9303 809
Eigen aandelen vervreemd		3 383	1 606
<b>Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen</b>		<b>9 965 823</b>	<b>9 305 415</b>
<b>Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>			
		<b>9,247</b>	<b>3,576</b>
<b>Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel</b>			
		<b>9,178</b>	<b>3,822</b>

## 12. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>1 626</b>	<b>1 563</b>
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		6	201
Verkopen en buitengebruikstellingen		-299	- 138
<b>AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>1 333</b>	<b>1 626</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-1 044</b>	<b>-1 020</b>
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-216	- 162
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		173	138
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-1 087</b>	<b>-1 044</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>246</b>	<b>582</b>

## 13. Goodwill

De goodwill vloeit voort uit de overname in 2019 van Nafilyan & Partners, een niet-beursgenoteerd bedrijf gevestigd in Frankrijk dat gespecialiseerd is in de ontwikkeling van onroerend goed.

De overname geeft Immobel 100% van de stemrechten en de controle over Nafilyan & Partners. De overname kwalificeert als een "business combination" zoals gedefinieerd in IFRS 3. De Groep heeft Nafilyan & Partners overgenomen om de dekking op de Franse markt uit te breiden door de knowhow, expertise en potentiële synergieën met Immobel France te delen. Momenteel is Nafilyan & Partners volledig geïntegreerd in de activiteiten van Immobel France.

De aansluiting van de boekwaarde van de goodwill aan het begin en einde van het boekjaar wordt als volgt weergegeven:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		43 789	43 789
Aankoop van Immoebel France			
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		43 789	43 789
<b>BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>			
Waardeverminderingen van het boekjaar			
<b>BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>			
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		43 789	43 789

De boekwaarde van de goodwill is als volgt toegewezen aan kasstroomgenererende eenheden:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Frankrijk		43 789	43 789
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		43 789	43 789

Immoebel Group test de goodwill jaarlijks op bijzondere waardevermindering, of vaker als er aanwijzingen zijn dat de goodwill mogelijk is verminderd.

De realiseerbare waarde van het Franse segment als kasstroomgenererende eenheid (inclusief actuele projecten evenals toekomstige projecten) wordt bepaald op basis van een bedrijfswaardeberekening die gebruikmaakt van kasstroomprognoses, gebaseerd op een "Dividend Discount Model" op een vijf- jaarperiode, om het eigen vermogen te evalueren.

Door deze waardering worden toekomstige dividendbetalingen geschat, terug verdisconteerd naar hun huidige waarde.

Deze Net Present Value houdt dus rekening met:

- een cashflowprognose van 2022 tot 2027, waardoor het toekomstig dividend kan worden geschat;
- met een oneindig groeipercentage<sup>1</sup> van het dividend van 2% ("Groeipercentage op LT");
- met een actualiseringspercentage, hierna 'kost van eigen vermogen', bestaande uit een risicovrije rente (0,64%<sup>2</sup>, vergeleken met 1,14% in 2020), een marktpremie (tussen 4 en 6%) en een sector beta (tussen 1,14 en 1,31).

Negen simulaties hebben de analyse op bijzondere waardeverminderingen ondersteund, gebaseerd op verschillende combinaties, zoals hieronder weergegeven:

Op 31 December 2021

Groei op LT	2,00%
risicovrij tarief	0,64%

Unlevered	Beta levered	Kost van eigen vermogen		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,2%	6,3%	7,5%
0,70	1,23	5,5%	6,8%	8,0%
0,75	1,31	5,9%	7,2%	8,5%

Op 31 December 2020

Groei op LT	2,00%
risicovrij tarief	1,14%

Unlevered	Beta levered	Kost van eigen vermogen		
		4,00%	5,00%	6,00%
0,65	1,14	5,7%	6,8%	8,0%
0,70	1,23	6,0%	7,3%	8,5%
0,75	1,31	6,4%	7,7%	9,0%

De conclusie van deze analyse is dat de reële waarde de boekwaarde overschrijdt ongeacht het niveau van de kosten van het eigen vermogen.

Daarom heeft het management besloten om in het lopende jaar geen bijzondere waardeverminderingen op goodwill op te nemen.

<sup>1</sup> Volgens de volgende formule: (risicovrij tarief) + [(marktpremie) \* (sector beta met hefboomwerking)]

<sup>2</sup> Gebaseerd op OLO 30 jaar, gemiddeld jaar 2021 van NBB (Nationale Bank van België).

## 14. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>4 142</b>	<b>4 181</b>
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		1 666	677
Verkopen en buitengebruikstellingen		- 115	- 716
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>5 693</b>	<b>4 142</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-2 754</b>	<b>-3 198</b>
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		- 329	- 269
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		183	713
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-2 900</b>	<b>-2 754</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>2 793</b>	<b>1 388</b>

Materiële vaste activa bestaan voornamelijk uit installatiekosten van de verschillende hoofdkantoren.

## 15. Activa opgenomen als gebruiksrecht

De activa opgenomen als gebruiksrecht evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>7 297</b>	<b>7 976</b>
Intrede in consolidatie kring			
Aankopen		770	
Verkopen en buitengebruikstellingen		-1 359	- 679
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>6 708</b>	<b>7 297</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-2 907</b>	<b>-1 535</b>
Intrede in consolidatie kring			
Afschrijvingen		-1 388	-1 372
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen		1 359	
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>-2 936</b>	<b>-2 907</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>3 772</b>	<b>4 390</b>

## 16. Vastgoedbeleggingen

Deze rubriek omvat gebouwen die zijn verworven om te worden ontwikkeld en verhuurd tot het begin van de ontwikkeling. De vastgoedbeleggingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>199 415</b>	<b>87 838</b>
Intrede in consolidatie kring			127 088
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring		-20 649	-6 040
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden		- 25	-9 471
<b>AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>178 741</b>	<b>199 415</b>
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR</b>		<b>-2 266</b>	<b>-6 715</b>
Afschrijvingen		-2 747	-1 591
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring		271	6 040
<b>AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN DE PERIODE</b>		<b>-4 742</b>	<b>-2 266</b>
<b>NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER</b>		<b>173 999</b>	<b>197 149</b>

Van de verschillende vastgoedbeleggingen zijn de projecten Total, Rueil Colmar en Thomas de belangrijkste componenten.

De daling van de netto boekwaarde is voornamelijk te wijten aan de verkoop van Scorpio aan het Immobel Belux Office Development Fund SCSP dat geboekt wordt volgens de vermogensmutatiemethode.

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2021 bedraagt EUR 174 miljoen, vergeleken met 197,4 miljoen EUR op 31 december 2020.. Dit bedrag wordt bepaald op basis van een waardering van niveau 3 die geen waarneembare marktgegevens integreert en is gebaseerd op interne analyses (haalbaarheidsstudie die gevoelig is voor de verwachte huurprijs na herontwikkeling, geschat rendement en bouwkosten) .

## 17. Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen

De bijdragen van de joint ventures en geassocieerde ondernemingen in het geconsolideerd overzicht van de financiële positie en in het geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat is als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Deelnemingen in joint ventures		148 220	98 663
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen		8 312	7 532
<b>TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>		<b>156 532</b>	<b>106 195</b>
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Aandeel in het resultaat van de joint ventures		47 109	7 986
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen		-2 577	8
<b>AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>		<b>44 531</b>	<b>7 994</b>

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

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>WAARDE OP 1 JANUARI</b>		<b>106 195</b>	<b>55 899</b>
Aandeel in het resultaat		44 531	7 994
Aanschaffingen en kapitaalinjecties		14 096	44 214
Wijzigingen van de consolidatiekring		1 831	9 660
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-8 034	-10 533
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		4	
Terugbetaling kapitaal		-2 079	-1 039
Omrekeningsverschillen			
Overige wijzigingen		- 12	
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>50 337</b>	<b>50 296</b>
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>		<b>156 532</b>	<b>106 195</b>

De volgende tabel toont de bijdrage van joint ventures en geassocieerde ondernemingen in het overzicht van de financiële positie en in het overzicht van het globaal resultaat.

VENNOOTSCHAP	AANDEEL VAN DE GROEP %		BOEKWAARDE VAN DE DEELNEMINGEN - EUR ('000)		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT - EUR ('000)	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Bella Vita	50%	50%	48	54	- 6	- 16
BONDY CANAL	40%	0%	- 37			
Boralina Investments, S.L.	50%	50%	-2 890	-2 884	- 21	
Brouckère Tower Invest	50%	50%	31 307	29 059	598	386
CBD International	50%	50%	122	-1 431	- 150	508
Château de Beggen	50%	50%	16	17	- 1	
Cityzen Holding	50%	50%	- 21	- 19	- 2	- 7
Cityzen Hotel	50%	50%	711	564	147	55
Cityzen Office	50%	50%	1 411	1 546	- 135	164
Cityzen Residence	50%	50%	694	561	133	78
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 256	- 59	- 196	23
CSM Development	50%	50%	- 12	24	- 36	- 5
CSM Properties	50%	50%	3 852	3 900	- 48	291
Debrouckère Development	50%	50%	497	548	- 52	- 68
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%	50%	90	102	- 12	67
Debrouckère Leisure	50%	50%	2 283	2 310	- 27	- 15
Debrouckère Office	50%	50%	3 740	3 770	- 30	20
Gateway	50%	50%	319	322	- 3	- 3
Goodways SA	50%	50%	3 234	3 237	- 3	- 63
Ilot Ecluse	50%	50%	163	165	- 2	- 3
Immo Marial SàRL	50%	0%		8	- 66	2
Immo PA 33 1	50%	50%	1 314	1 272	43	- 35
Immo PA 44 1	50%	50%	682	683	- 1	- 13
Immo PA 44 2	50%	50%	2 423	2 385	39	416
Key West Development	50%	50%	387	471	- 84	- 52
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-2 439	-1 755	16	1 075
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%	33%				
M1	33%	33%	7 270	5 603	4 992	2 993
M7	33%	33%	42	132	1	46
Mobius II	50%	50%	47 376	8 121	39 255	- 50
NP_AUBER	50%	50%	- 136	- 89	- 47	- 100
NP_AUBER_VH	50%	50%	140	681	159	207
NP_AUBERVIL	50%	50%	324	- 17	340	- 2
NP_BESSANC2	50%	50%	497	149	348	219
NP_BESSANCOU	50%	50%	102	185	- 169	202
NP_CHARENT1	50%	50%	33	34	- 1	- 24
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1	- 1		- 1
NP_EPINAY	50%	50%	121	- 49	170	44
NP_VAIRES	50%	50%	245	1 417	130	416
ODD Construct	50%	50%	1 164	682	482	665
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 40		7
Plateau d'Erpent	50%	50%	1 823	838	986	668
RAC3	40%	40%	3 403	3 264	139	135
RAC4	40%	40%	1 321	1 331	- 11	438
RAC4 Developt	40%	40%	1 567	1 587	- 20	- 2
RAC5	40%	40%	5 651	5 451	200	192
RAC6	40%	40%	2 182	2 168	15	206
Surf Club Hospitality Group SL	50%	0%	123	- 61	- 15	23
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%	50%	21 772	19 855	132	- 775
TRELAMET	40%	0%	48		7	
Unipark	50%	50%	4 066	4 063	3	30
Universalis Park 2	50%	50%	-1 122	-1 627	505	- 156
Universalis Park 3	50%	50%	-2 487	-2 249	- 238	- 192
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 974	1 967	7	- 4
Universalis Park 3C	50%	50%	417	418	- 1	- 4
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>			<b>145 513</b>	<b>98 663</b>	<b>47 471</b>	<b>7 986</b>
277 SH	10%	0%	4 445			
Beiestack SA	22%	0%	1 498		- 73	
Belux Office Development Feeder CV	30%	0%	57		- 83	
DHR Clos du Château	33%	33%	26	106	63	90
Immobel Belux Office Development Fund SCSP	22%		1 152		- 206	
MONTHLERY 2 BIS	20%	0%				
RICHELIEU	10%		1 001			
ULB Holding	60%	60%	-11 173	-5 363	- 210	- 210
Urban Living Belgium	30%	30%	14 013	12 789	-2 431	128
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>11 019</b>	<b>7 532</b>	<b>-2 940</b>	<b>8</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>			<b>156 532</b>	<b>106 195</b>	<b>44 531</b>	<b>7 994</b>



De volgende tabellen tonen een samenvatting van de financiële gegevens van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep. De bedragen zijn bepaald in overeenstemming met IFRS, vóór eliminatie van interco's.

	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OP 31 DECEMBER 2021	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN		
Bella Vita	0	- 11	210	114	96	48	0
BONDY CANAL	0	0	8 151	8 141	10	- 37	3 582
Boralina Investments, S.L.	0	- 42	45 669	6 114	39 555	-2 890	0
Brouckère Tower Invest	0	1 197	211 434	148 820	62 614	31 307	0
CBD International	26	- 300	50 771	54 354	-3 584	122	22 056
Château de Beggen	0	- 2	36	3	33	16	0
Cityzen Holding	0	- 4	20 727	16 559	4 168	- 21	8 278
Cityzen Hotel	0	293	21 042	19 621	1 422	711	0
Cityzen Office	0	- 269	56 536	53 714	2 822	1 411	0
Cityzen Residence	0	266	20 998	19 610	1 387	694	0
CP Development Sp. z o.o.	89	- 393	76 308	76 820	- 512	- 256	0
CSM Development	0	- 72	4 024	4 048	- 24	- 12	0
CSM Properties	0	- 97	102 748	95 045	7 703	3 852	145
Debrouckère Development	251	- 103	5 411	4 418	993	497	1 332
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	0	- 24	23 475	23 295	180	90	0
Debrouckère Leisure	0	- 54	6 501	1 935	4 566	2 283	573
Debrouckère Office	0	- 60	15 200	7 720	7 480	3 740	0
Gateway	0	- 5	640	2	639	319	0
Goodways SA	0	- 5	22 258	18 480	3 778	3 234	3 088
Ilot Ecluse	0	- 4	374	48	326	163	0
Immo PA 33 1	0	86	3 131	502	2 629	1 314	0
Immo PA 44 1	98	- 2	2 760	1 397	1 363	682	0
Immo PA 44 2	295	78	9 371	4 524	4 847	2 423	0
Immobil Marial SàRL	0	- 133	3 575	3 691	- 116		0
Key West Development	0	- 167	12 704	11 929	774	387	5 731
Les Deux Princes Develop.	1 010	32	-3 469	1 409	-4 878	-2 439	0
M1	50 278	14 977	45 838	24 028	21 809	7 270	0
M7	0	2	615	488	127	42	0
Mobius II	179 000	78 510	134 180	39 427	94 753	47 376	10 994
NP_AUBER	0	- 93	1 156	1 427	- 271	- 136	251
NP_AUBER_VH	3 841	318	3 457	3 178	279	140	158
NP_AUBERVIL	17 459	679	9 457	8 811	646	324	2 945
NP_BESSANC2	13 006	694	9 235	8 243	992	497	1 329
NP_BESSANCOU	- 63	- 337	176	- 28	204	102	60
NP_CHARENT1	3 912	- 2	4 944	4 879	65	33	475
NP_CRETEIL	0	0	648	650	- 2	- 1	405
NP_EPINAY	8 105	340	6 517	6 275	242	121	1 176
NP_VAIRES	1 040	259	3 131	2 641	489	245	0
ODD Construct	5 753	964	5 643	3 315	2 328	1 164	571
PA_VILLA	0	0	4 679	4 758	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	22 708	1 971	16 189	12 543	3 646	1 823	7
RAC3	0	348	8 531	24	8 507	3 403	0
RAC4	0	- 27	31 658	28 357	3 301	1 321	0
RAC4 Developt	0	- 51	4 731	814	3 917	1 567	0
RAC5	0	500	14 724	596	14 128	5 651	0
RAC6	0	37	19 226	13 770	5 456	2 182	0
Surf Club Hospitality Group SL	0	- 30	8 155	7 908	247	123	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	263	82 710	39 166	43 544	21 772	0
TRELAMET	0	17	133	14	119	48	0
Unipark	9	6	10 578	2 446	8 132	4 066	0
Universalis Park 2	0	1 009	24 319	26 563	-2 245	-1 122	6 919
Universalis Park 3	0	- 475	33 618	38 592	-4 974	-2 487	10 731
Universalis Park 3AB	1	15	4 140	192	3 948	1 974	0
Universalis Park 3C	0	- 1	1 007	173	834	417	0
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>306 818</b>	<b>100 096</b>	<b>1209 980</b>	<b>861 566</b>	<b>348 414</b>	<b>145 513</b>	<b>80 853</b>
277 SH	0	0	111 320	66 873	44 447	4 445	60
Beiestack SA	0	- 321	21 814	15 235	6 579	1 498	0
Belux Office Development Feeder CV	0	- 274	20 903	203	20 700	57	0
DHR Clos du Château	899	189	532	452	79	26	0
Immobil Belux Office Development Fund SCSP	0	- 912	27 135	1 056	26 079	1 152	0
MONTLHERY 2 BIS	0	0	91	90	0	0	0
RICHELIEU	0	0	62 420	52 410	10 010	1 001	1 430
ULB Holding	0	- 349	18 252	19 034	- 782	-11 173	0
Urban Living Belgium	27 683	-8 187	173 705	168 697	5 007	14 013	21 087
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>28 583</b>	<b>-9 854</b>	<b>436 172</b>	<b>324 053</b>	<b>112 120</b>	<b>11 019</b>	<b>22 577</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDI</b>	<b>335 400</b>	<b>90 242</b>	<b>1646 152</b>	<b>1185 619</b>	<b>460 533</b>	<b>156 532</b>	<b>103 430</b>

OP 31 DECEMBER 2020	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTINGEN	TOTAAL EIGEN VERMORGEN		
Bella Vita	0	- 33	375	268	108	54	0
Boralina Investments, S.L.	0	- 1	41 705	6 108	35 597	-2 884	0
Brouckère Tower Invest	0	772	154 834	96 717	58 117	29 059	0
CBD International	7	1 016	41 853	45 137	-3 284	-1 431	18 720
Château de Beggen	0	0	239	204	35	17	0
Cityzen Holding	0	- 14	20 454	16 282	4 172	- 19	8 138
Cityzen Hotel	0	109	19 287	18 158	1 129	564	15 234
Cityzen Office	0	328	82 970	79 878	3 091	1 546	0
Cityzen Residence	0	155	19 354	18 232	1 121	561	15 217
CP Development Sp. z o.o.	0	46	46 863	46 982	- 119	- 59	0
CSM Development	0	- 11	2 833	2 785	48	24	1 646
CSM Properties	0	583	104 041	96 241	7 800	3 900	44
Debrouckère Development	1 906	- 135	4 176	3 080	1 096	548	1 338
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	43 004	11 550	25 734	25 530	203	102	0
Debrouckère Leisure	0	- 30	5 458	838	4 620	2 310	29
Debrouckère Office	0	40	16 237	8 697	7 540	3 770	0
Gateway	0	- 6	647	3	644	322	0
Goodways SA	0	- 126	21 711	17 928	3 783	3 237	2 858
Ilot Ecluse	0	- 6	375	45	330	165	40
Immo PA 33 1	537	- 69	3 496	953	2 543	1 272	0
Immo PA 44 1	1 360	- 26	2 741	1 375	1 366	683	0
Immo PA 44 2	4 081	832	9 543	4 774	4 769	2 385	0
Immobilier Marial SaRL	0	4	2 181	2 165	16	8	958
Key West Development	0	- 104	10 729	9 787	941	471	4 733
Les Deux Princes Develop.	14 545	2 150	3 419	6 929	-3 510	-1 755	0
Livingstone Retail S.à.r.l.	0	0	12	0	12	4	0
M1	54 660	8 979	52 610	35 788	16 822	5 603	-2 500
M7	0	137	1 006	611	395	132	0
Mobius II	0	- 100	56 356	40 113	16 242	8 121	7 913
NP_AUBER	0	- 199	1 147	1 325	- 178	- 89	251
NP_AUBER_VH	4 940	413	5 044	3 685	1 359	681	158
NP_AUBERVIL	0	- 5	1 984	2 017	- 33	- 17	922
NP_BESSANC2	6 540	438	6 477	6 179	298	149	1 322
NP_BESSANCOU	66	403	509	140	370	185	145
NP_CHARENT1	2 947	- 48	7 591	7 524	67	34	475
NP_CRETEIL	0	- 1	708	710	- 2	- 1	380
NP_EPINAY	3 838	89	3 808	3 906	- 98	- 49	1 177
NP_VAIRES	6 770	830	11 472	8 644	2 828	1 417	1 851
ODD Construct	7 710	1 330	3 747	2 383	1 364	682	562
PA_VILLA	0	13	4 030	4 110	- 79	- 40	47
Plateau d'Erpent	9 125	1 335	20 395	18 720	1 675	838	1 679
RAC3	11	338	8 173	14	8 159	3 264	0
RAC4	0	1 094	31 619	28 290	3 329	1 331	0
RAC4 Developpt	0	- 4	4 640	672	3 968	1 587	160
RAC5	0	481	14 056	428	13 628	5 451	0
RAC6	0	515	13 495	8 075	5 420	2 168	0
Surf Club Marbella Beach, S.L.	0	- 1 549	81 303	41 593	39 710	19 855	3 000
Surf Club Spain Invest Property SL	0	46	7 809	7 932	- 123	- 61	0
Unipark	1	61	10 517	2 391	8 126	4 063	0
Universalis Park 2	0	- 313	22 514	25 768	-3 254	-1 627	6 532
Universalis Park 3	0	- 383	32 783	37 281	-4 499	-2 249	8 588
Universalis Park 3AB	0	- 8	4 365	432	3 933	1 967	0
Universalis Park 3C	0	- 7	1 009	174	835	418	0
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>	<b>162 047</b>	<b>30 910</b>	<b>1050 433</b>	<b>798 001</b>	<b>252 431</b>	<b>98 667</b>	<b>101 617</b>
DHR Clos du Château	1 625	270	1 491	1 172	319	106	376
ULB Holding	0	- 351	18 245	18 678	- 432	-5 363	5 593
Urban Living Belgium	16 477	989	192 165	172 452	19 713	12 789	21 022
<b>TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>18 101</b>	<b>908</b>	<b>211 901</b>	<b>192 302</b>	<b>19 599</b>	<b>7 532</b>	<b>26 991</b>
<b>TOTAAL JOINT VENTURES</b>							
<b>EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN</b>	<b>180 148</b>	<b>31 818</b>	<b>1262 334</b>	<b>990 303</b>	<b>272 031</b>	<b>106 199</b>	<b>128 608</b>

De volgende tabellen tonen gecondenseerde financiële informatie van alle joint ventures en geassocieerde ondernemingen van de Groep, evenals een uitsplitsing van de voorraden, vastgoedbeleggingen en de financiële schulden. Cijfers worden gepresenteerd op 100%.

Op 31 december 2021

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

Op 31 december 2020

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	195 255		Cityzen Office	54 675	68 000
Andere vaste activa	76 985		CSM Properties	102 372	96 150
Voorraden	674 872		Mobius II	55 931	22 470
Geldmiddelen en kasequivalenten	67 246		RAC4	22 777	28 000
Vorderingen en andere activa	247 976		Universalis Park 2	22 183	12 700
Langlopende financiële schulden		205 315	Universalis Park 3	32 598	18 930
Kortlopende financiële schulden		279 950	Urban Living Belgium	151 376	76 982
Uitgestelde belastingsschulden		16 459	Debrouckère Land (ex-Mobius I)	21 318	21 150
Aandeelhoudersleningen		151 017	CP Development Sp. z o.o.	44 717	15 968
Overige schulden		337 562	Brouckère Tower Invest	148 601	92 977
<b>Totaal</b>	<b>1 262 334</b>	<b>990 303</b>	Surf Club Marbella Beach, S.L.	61 752	
			Overige	151 825	31 937
			<b>Totaal</b>	<b>870 127</b>	<b>485 265</b>

In geval van financiële schulden ten overstaan van banken, worden de terugbetalingen van aandeelhouders-voorschotten (terugbetaling van cash aan de moedervenootschappen) achtergesteld aan de terugbetalingen van bankleningen.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		265 072	285 484
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		352 449	265 939

Voor het merendeel van de hierboven opgenomen bankleningen, heeft de vennootschap Im 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).

Er zijn geen significante beperkingen die de toegang van de Groep tot de activa van joint ventures en geassocieerde ondernemingen beperken, noch specifieke risico's of verplichtingen anders dan die met betrekking tot bankkredieten.

## 18. Overige financiële vaste activa

Overige financiële vaste activa hebben betrekking op investeringen in aandelen en obligaties, en kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		660	175
Frankrijk		355	
<b>TOTAAL OVERIGE FINANCIELE VASTE ACTIVA</b>		<b>1 015</b>	<b>175</b>

## 19. Uitgestelde belastingen

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:

EUR ('000)	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingsschulden	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fiscale verliezen	35 086	18 202		
Opname van opbrengsten	2 891	2 115	43 165	41 380
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten		40	2	4
Overige elementen	60	21	- 70	- 74
Netting (netto tax positie per entiteit)	-16 745	-4 009	-16 745	-4 009
<b>TOTAAL</b>	<b>21 292</b>	<b>16 369</b>	<b>26 352</b>	<b>37 301</b>

WAARDE OP 1 JANUARI	EUR ('000)	16 369	37 301
Wijzigingen in de consolidatiekring			2
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat		4 923	-10 951
<b>WAARDE OP 31 DECEMBER</b>		<b>21 292</b>	<b>26 352</b>

Immobel France en 'T Park development zijn de belangrijkste bijdragen aan de wijziging op de uitgestelde belastingvorderingen

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	EUR ('000)
	24 501
Te vervallen eind 2022	601
Te vervallen eind 2023	103
Te vervallen eind 2024	396
Te vervallen eind 2025	1 768
Te vervallen eind 2026	470
Niet beperkt in de tijd	21 163

## 20. Overige vaste activa

Overige vaste activa hebben uitsluitend betrekking op waarborgen in contanten en kunnen als volgt worden verdeeld per geografische zone:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		243	556
Luxemburg		200	
Frankrijk		265	839
Duitsland		173	148
Polen		270	146
<b>TOTAAL OVERIGE VASTE ACTIVA</b>		<b>1 151</b>	<b>1 689</b>

## 21. Voorraden

De voorraden bestaan uit gebouwen en gronden bestemd tot verkoop na hun ontwikkeling. De verdeling per geografische zone is de volgende :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		292 874	311 038
Luxemburg		143 801	196 192
Frankrijk		167 192	92 290
Duitsland		59 033	61 875
Polen		34 735	21 396
Spanje		988	331
<b>TOTAAL VOORRADEN</b>		<b>698 623</b>	<b>683 121</b>

De stijging in Frankrijk is het gevolg van de acquisitie van Tati in Parijs en de daling in Luxemburg is het gevolg van de verkoop van Laangfur.

Andere grote projecten op het gebied van inventarissen zijn onder meer O'Sea en Lebeau Sablon in België, Polvermillen in Luxemburg, Saint-Antoine in Frankrijk, Eden in Duitsland en Granaria Gdansk in Polen.

De gewogen gemiddelde rente op financieringskosten geactiveerd op projectfinancieringskredieten en op obligaties was 2,3 % in 2021 en 1,9 % in 2020.

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>VOORRADEN OP 1 JANUARI</b>		<b>683 121</b>	<b>694 580</b>
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden		25	9 471
Aankopen van het boekjaar		72 716	10 976
Ontwikkelingen		83 787	271 981
Overdrachten van het boekjaar		-148 110	-300 766
Kosten van leningen		9 364	3 684
Wijziging van de consolidatiekring		-1 588	-6 805
Geboekte waardeverminderingen		- 692	
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>15 502</b>	<b>-11 459</b>
<b>VOORRADEN OP 31 DECEMBER</b>		<b>698 623</b>	<b>683 121</b>

De wijzigingen van het boekjaar per geografische zone :	EUR ('000)	Aankopen/ Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatie kring	Overboeking van de netto boekwaarde	Netto
België		97 366	-120 483	5 873	-1 587	25	-18 806
Luxemburg		33 854	-88 263	3 318	- 693		-51 784
Frankrijk		135 215	-60 276				74 939
Duitsland		37 455	-39 839	- 457			-2 841
Polen		14 912	-2 205	630			13 337
Spanje		657					657
<b>TOTAAL</b>		<b>319 459</b>	<b>-311 066</b>	<b>9 364</b>	<b>-2 280</b>	<b>25</b>	<b>15 502</b>

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:	EUR ('000)
de 12 maanden	173 046
langer dan 12 maanden	525 577
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	488 527
In ontwikkeling	210 096

De boekwaarde van de activa van de Groep die in pand zijn gegeven voor schuldbewijzen met betrekking tot vastgoedbeleggingen en voorraden als geheel bedraagt EUR 721 duizend in vergelijking met EUR 759 duizend eind 2020, wat neerkomt op een daling van EUR 38 duizend.

## 22. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		13 405	7 206
Luxemburg		2 204	2 404
Frankrijk		2 152	13 116
Duitsland		15 590	8 050
Polen		4 554	240
Spanje		211	2 152
<b>TOTAAL HANDELSVORDERINGEN</b>		<b>38 116</b>	<b>33 168</b>

  

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:			
Vervallen < 3 maanden		11 622	9 388
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden		829	845
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden		2 021	2 389
Vervallen > 1 jaar		1 482	1 248

### KREDIETRISICO

De leningen aan investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode bestaan uit aandeelhoudersleningen aan onze investeringen verwerkt volgens de 'equity'-methode die een actief bezitten in ontwikkeling of in ontwikkeling. Aangezien verwacht wordt dat alle projecten na voltooiing winst zullen opleveren, verwachten we geen problemen met de inbaarheid van de uitstaande leningen aan investeringen verwerkt volgens de equity-methode.

Daarom houdt het kredietrisico verband met de eventuele tekortkomingen van de klanten wanneer zij hun verplichtingen ten aanzien van de Groep niet nakomen en wordt als immaterieel beschouwd, vooral omdat in de meeste gevallen het verkochte actief als onderpand (garantie) dient.

Op 31 december 2021 bestaat er geen concentratie van kredietrisico met één enkele tegenpartij. Het maximale risico loopt op tot de boekwaarde van de vorderingen. In de zin van IFRS 9 is er echter geen verwacht kredietverlies dat op die datum als significant kan worden beschouwd.

De waardeverminderingen op handelsvorderingen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>TOESTAND OP 1 JANUARI</b>		<b>542</b>	<b>473</b>
Toevoegingen		85	69
Kortingen			
<b>WIJZIGINGEN VAN DE PERIODE</b>		<b>85</b>	<b>69</b>
<b>TOESTAND OP 31 DECEMBER</b>		<b>627</b>	<b>542</b>

## 23. Contractactiva

De contractactiva, die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15, hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		78 552	9 315
Luxemburg		1 403	7 610
Frankrijk		25 367	21 108
Duitsland		12 631	19 218
<b>TOTAAL CONTRACTACTIVA</b>		<b>117 953</b>	<b>57 251</b>

De stijging van de contractactiva in België houdt voornamelijk verband met de bouw van het verkochte project Commerce in België.

De toename van contract activa in Frankrijk is het gevolg van een herclassificatie van handelsvorderingen naar contractactiva

Bij eerste opname schat de Groep de contractactiva op hun transactieprijs volgens IFRS 15. De contractactiva groepeerde de bedragen op dewelke de entiteit recht heeft in ruil voor goederen of diensten die ze al aan de klant geleverd heeft maar voor dewelke de betaling nog niet eisbaar is of ondergeschikt is aan de realisatie van een bepaalde contractvoorwaarde.

Zodra een bedrag opeisbaar is, wordt het aan de vorderingenrekening overgedragen.

Een klantvordering wordt, zodra de entiteit het onvoorwaardelijke recht om een betaling te innen krijgt, opgenomen. Dit onvoorwaardelijke recht bestaat vanaf het moment waarop alleen het verstrijken van de tijd de betaling opeisbaar maakt.

Naar verwachting zal het volledige bedrag gereflecteerd op 31 december 2021 verschuldigd zijn en worden geïnd in het boekjaar 2022.

De contractactiva, evenals handels- en overige vorderingen, zijn onderworpen aan een test voor bijzondere waardevermindering, in overeenstemming met de bepalingen van IFRS 9 inzake verwachte kredietverliezen.

Deze test laat geen significante impact zien aangezien deze contractactiva (en de aangeboden vorderingen) over het algemeen gegarandeerd zijn door de onderliggende activa die worden vertegenwoordigd door het over te dragen gebouw.

## 24. Overige vlottende activa

De onderdelen van deze rubriek zijn:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Overige vorderingen		27 815	30 435
waarvan: voorschotten en borgstellingen			
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW		20 247	17 589
vordering na verkoop (escrow account)		1 703	3 075
overige		5 865	9 771
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten		8 425	6 834
Waarvan: op projecten in ontwikkeling		190	190
overige		8 235	6 644
<b>TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA</b>		<b>36 240</b>	<b>37 269</b>

## 25. 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). Ze bedraagt EUR -593 313 duizend op 31 december 2021 tegenover EUR -603 890 duizend op 31 december 2020.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)		273 377	148 059
Langlopende financiële schulden (-)		507 596	571 139
Kortlopende financiële schulden (-)		359 094	180 810
<b>NETTO FINANCIËLE SCHULD</b>		<b>-593 313</b>	<b>-603 890</b>

The gearing ratio<sup>3</sup> van de Groep bedraagt 52,9% op 31 december 2021, vergeleken met 57,4% op 31 december 2020.

De kortlopende financiële schulden stegen voornamelijk als gevolg van 100 miljoen obligaties die afliepen in mei 2022.

Er is geen significante verandering in de netto financiële schuld, met uitzondering van de presentatie van de opname van obligaties voor een nominaal bedrag van 100 miljoen EUR die vervalt op 31 mei 2022.

### GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 273 377 duizend tegenover EUR 148 059 duizend per einde 2020. Dit is een stijging van EUR 125 318 duizend. De geldmiddelen zijn als volgt samengesteld:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden			
Beschikbare geldmiddelen		273 377	148 059
<b>GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN</b>		<b>273 377</b>	<b>148 059</b>

De verklaring van de netto schommeling van de geldmiddelen en kasequivalenten wordt 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.

<sup>3</sup> De gearing ratio wordt berekend door de nettoschuld te delen door de som van de nettoschuld en het eigen groepsaandeel, waarbij goodwill wordt afgetrokken van het groepsaandeel



## FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met EUR 114 741 duizend, van EUR 751 949 duizend op 31 december 2020 naar EUR 866 690 duizend op 31 december 2021. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR			99 709
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR		49 903	50 000
- vervaldag 17-10-2025, rentevoet 3,50 % - nominale waarde van 50 MEUR		50 000	50 000
- vervaldag 14-04-2027, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 75 MEUR		75 000	75 000
- vervaldag 12-05-2028, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 125 MEUR		125 000	
Leasecontracten		2 130	2 872
Bankleningen		205 563	293 558
<b>TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>507 596</b>	<b>571 139</b>
Niet-achtergestelde obligatieleningen:			
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR		100 000	
Bankleningen		257 463	175 131
Leasecontracten		1 630	1 614
Niet-ervallen rente			4 065
<b>TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>359 094</b>	<b>180 810</b>
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>		<b>866 690</b>	<b>751 949</b>
Financiële schulden met vaste rentevoet		399 903	274 709
Financiële schulden met variabele rentevoet		466 787	473 175
Niet-ervallen rente		4 206	4 065
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden		438 301	468 690
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg		446 766	816 694

In 2021 is een nieuwe obligatie uitgegeven binnen het Green Finance Framework en ontwikkeld door het bedrijf. De obligatie heeft geen aanvullende of specifieke convenanten in vergelijking met eerder uitgegeven obligaties door de onderneming. Er zijn geen ingebodde derivaten, vergelijkbaar met de eerder door de onderneming uitgegeven obligaties. Hetzelfde als voor andere uitgegeven obligaties door het bedrijf.

De financiële schulden evolueren als volgt :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI</b>		<b>751 949</b>	<b>707 071</b>
alder verplichtingen met betrekking tot leasecontracten		-2 130	-2 872
alder schulden		249 033	303 861
alder schulden		-128 872	-252 905
g aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat			
n van de consolidatiekring			
bligaties - niet-ervallen rente		-12 565	-7 406
llen rente op overige leningen		9 080	4 005
gen van kosten bij uitgifte van leningen		195	195
<b>BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>114 741</b>	<b>44 878</b>
<b>FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER</b>		<b>866 690</b>	<b>751 949</b>

Alle financiële schulden zijn aangegaan in EUR. 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, vermeerderd met een marge. Op 31 december 2021 beschikt Immobel over bedrijfskredietlijnen van 15 miljoen euro en EUR 691 miljoen aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan EUR 384 miljoen is gebruikt. Deze kredietlijnen (projectfinancieringen) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2021 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 446 miljoen.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de vervaldagen per financiële schuld:

TE VERVALLEN IN DE PERIODE	TOT 1 JAAR	1 TOT 2 JAAR	2 TOT 3 JAAR	3 TOT 4 JAAR	4 TOT 5 JAAR	NA 5 JAAR	Totaal
Obligatieleningen	100 000	50 000		50 000		200 000	400 000
Kredietlijnen project financiering	205 963	56 900	70 185	35 283	15 695		384 026
Corporate Credit lines	1 500	2 000	2 500	23 000			29 000
Commercial paper	50 000						50 000
Leasecontracten	1 630	1 605	525				3 761
Nog niet vervallen rente en afgeschreven kosten		93	- 190				- 97
<b>TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN</b>	<b>359 094</b>	<b>110 598</b>	<b>73 020</b>	<b>108 283</b>	<b>15 695</b>	<b>200 000</b>	<b>866 690</b>

## RENTERISICO

Ter afdekking van variabele rentevoeten, gebruikt de onderneming verschillende financiële instrumenten.

- In april 2020 sloot de onderneming een overeenkomst af om het rentetarief te begrenzen op 0,5% voor ongeveer 75% van de blootstelling aan het variabele deel van de schuld (op basis van de interne visie, d.w.z. vóór toepassing van IFRS 11) tot 1 juli, 2023.
- In mei 2021 sloot de onderneming opnieuw een overeenkomst om de rentetarief te begrenzen op 1,5% op een deel van de financiële schuld voor een notioneel bedrag van 225 miljoen euro voor de periode van 3 juli 2023 tot 1 juli 2024.

In december 2020 heeft Immobel een contract afgesloten om een lening met variabele rente af te dekken voor een notioneel bedrag van 30 miljoen EUR in te dekken. De onderneming maakt gebruik van interest rate swap om een deel van zijn renterisico om te zetten van floating rates naar fixed rates om het risico van een stijging van de EURIBOR interest rate te verkleinen. Het derivaat is formeel aangemerkt en kwalificeert als een cash flow hedge en wordt tegen reële waarde opgenomen in de geconsolideerde balansen onder overige activa en/of overige passiva. De interest rate swap en schuld hebben dezelfde voorwaarden.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>DERIVATEN DIE NIET ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWZEN</b>			
Interest rate swaps			
<b>DERIVATEN DIE ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWZEN</b>			
Interest rate swaps - cash flow hedges		160	560
<b>TOTAAL</b>		<b>160</b>	<b>560</b>
<b>WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN</b>			
<b>SITUATIE OP 1 JANUARI</b>		<b>560</b>	<b>291</b>
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat		- 316	- 291
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat		- 84	560
<b>SITUATIE OP 31 DECEMBER</b>		<b>160</b>	<b>560</b>

De stijging van de rentevoet zou resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schuld met EUR 1 464 duizend per verhoging van 1% voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en in totaal maximaal EUR 2 196 duizend voor ongeveer 75% van het variabele deel van de schuld voor zover het toepasselijke EURIBOR-tarief 0% bedraagt. Aangezien de momenteel geldende EURIBOR-tarieven lager zijn dan 0%, zou de impact van een dergelijke verhoging zelfs nog kleiner zijn dan deze respectieve bedragen.

## INFORMATIE OVER DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN

De volgende tabel toont de verschillende klassen van financiële activa en verplichtingen met hun netto boekwaarde en de 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 gelijk 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 gelijk 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) medegedeeld,
- 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.

EUR ('000)	Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9					
	Niveau van de reële waarde	Netto- boekwaarde per 31/12/2021	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2021	Cash flow hedging 31/12/2021
<b>ACTIVA</b>						
Geldmiddelen en kasequivalenten		274 865	274 865			
Overige vaste financiële activa	Level 1	1 015		1 015	1 015	
Overige vaste activa	Level 2	1 151	1 151		1 151	
Handelsvorderingen	Level 2	37 978	37 978		37 978	
Contractactiva	Level 2	120 682	120 682		120 682	
Overige vorderingen	Level 2	154 147	154 147		154 147	
Overige vlottende financiële activa	Level 1	49	49		49	
<b>TOTAAL</b>		<b>589 888</b>	<b>588 873</b>	<b>1 015</b>	<b>315 023</b>	
<b>VERPLICHTINGEN</b>						
Rentedragende schulden	Level 1 & 2	868 652	868 652		868 652	
Handelsschulden	Level 2	77 158	77 158		77 158	
Contract verplichtingen	Level 2	28 739	28 739		28 739	
Overige verplichtingen	Level 2	99 554	99 554		99 554	
Afgeleide financiële instrumenten	Level 2	160		160		160
<b>TOTAAL</b>		<b>1074 262</b>	<b>1074 102</b>	<b>160</b>	<b>1074 102</b>	<b>160</b>

### INVESTMENT GRADE

Bankrekeningen worden aangehouden door banken met tenminste een "investment grade" rating (Baa3 / BBB- of beter).

### LIQUIDITEITSRISICO

De Vennootschap start enkel projecten op wanneer zij de ad hoc financiering heeft, met corporate middelen, specifieke financiering of voorverkoop. Aldus is het liquiditeitsrisico in verband met het verloop van een project heel beperkt.

### FINANCIËLE VERBINTENISSEN

De Groep is voor de obligatieleningen en de corporate kredietlijn 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. Deze verbintenissen worden twee maal per jaar getest. Op 31 december 2021 alsook in vorige jaren, was de Groep in overeenstemming met al deze financiële verbintenissen.

### VALUTARISICO

De Groep heeft een beperkte afdekking van het valutarisico voor de ontwikkeling van zijn projecten. De functionele valuta van de projecten die momenteel in Polen wordt ontwikkeld, wordt omgerekend van PLN naar EUR (behalve voor Central Point beheerd in EUR), met een impact op de niet-gerealiseerde resultaten.

## 26. Eigen vermogen

	2021	2020
Aantal aandelen op 31 december	9 997 356	9 997 356
Volstort aantal aandelen	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 31 december	26 965	392 527
Nominale waarde per aandeel	9,740	9,740
<b>Aantal aandelen op 1 januari</b>	<b>9 997 356</b>	<b>9 997 356</b>
<b>Aantal eigen aandelen op 1 januari</b>	<b>- 292 527</b>	<b>-1 212 179</b>
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	265 562	819 652
<b>Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december</b>	<b>9 970 391</b>	<b>9 604 829</b>

### 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.

## 27. Pensioenen 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.

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
<b>OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE</b>			
Voorzieningen		398	
Huidige waarde van de verplichtingen		1 996	1 963
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode		-1 398	-1 360
<b>NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN</b>		<b>996</b>	<b>603</b>
<b>OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>			
Kost van verleende diensten		0	- 53
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd			
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen		0	- 8
Interestopbrengsten op de activa van het plan		0	5
Administratieve kosten		0	- 4
<b>BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING</b>		<b>- 171</b>	<b>- 238</b>
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:			
- wijzigingen van financiële hypothesen			
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de interesten)		- 73	32
- aanpassingen ten gevolge van ervaring		131	170
<b>HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT</b>		<b>58</b>	<b>202</b>
<b>KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN</b>		<b>- 113</b>	<b>- 36</b>
<b>HUDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI</b>			
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Kost van verleende diensten		1 963	1 674
Rentelasten		164	53
Bijdragen van de werknemers		6	8
Actuariële (winsten) / verliezen		12	10
Betaalde voordelen		- 131	- 170
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd		- 18	- 8
<b>HUDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER</b>		<b>1 996</b>	<b>1 963</b>
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI</b>			
	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Interestopbrengsten		1 360	1 042
Bijdragen van de werkgever		4	5
Bijdragen van de werknemers		118	66
Actuariële (winsten) / verliezen		12	10
Betaalde voordelen		- 18	- 8
Administratieve kosten		- 73	32
Schikking of bedrijfscombinatie		- 5	- 4
<b>REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER</b>		<b>1 398</b>	<b>1 360</b>
<b>BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2020 / 2021</b>		<b>95</b>	<b>103</b>
<b>ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN</b>			
Actualisatiepercentage		0,83%	0,30%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen		3,08%	3,10%
Gemiddeld inflatiepercentage		1,71%	1,71%
Gehanteerde overlevingstafel		MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)
<b>GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2021</b>			
Actualisatiepercentage	<b>0,33%</b>	<b>0,83%</b>	<b>1,33%</b>
Bedrag van de verplichtingen	2 126	1 996	1 878

De Belgische toegezegde pensioenregeling en de toegezegde bijdrageregelingen met gegarandeerd rendement worden gefinancierd door groepsverzekeringscontracten. De plannen worden gefinancierd door bijdragen van werkgevers en werknemers. De onderliggende activa van verzekeringscontracten worden voornamelijk belegd in obligaties. De toegezegd-pensioenregeling is gesloten voor nieuwe medewerkers. Deelnemers aan de regeling hebben recht op een eenmalige uitkering bij pensionering. Actieve leden ontvangen ook een uitkering bij overlijden tijdens hun dienstverband. Het Franse pensioencompensatiestelsel biedt een pensioenvergoeding zoals gedefinieerd door de collectieve overeenkomst voor de vastgoedsector. Het plan is niet gefinancierd en staat open voor nieuwe medewerkers.

## 28. Voorzieningen

De voorzieningen evolueren als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Voorzieningen betreffende de verkopen		1 201	1 217
Overige voorzieningen		1 127	897
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>		<b>2 328</b>	<b>2 114</b>

	EUR ('000)	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2021
<b>VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI</b>		<b>1 217</b>	<b>897</b>	<b>2 114</b>
Wijzigingen in de consolidatiekring		1	- 73	- 72
Toevoegingen		97	913	1 010
Gebruiken/Terugname's		- 114	- 610	- 724
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR</b>		<b>- 16</b>	<b>230</b>	<b>214</b>
<b>VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER</b>		<b>1 201</b>	<b>1 127</b>	<b>2 328</b>

De verdeling per operationele sector is als volgt:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		139	134
Luxemburg		500	500
Frankrijk		1 689	1 480
<b>TOTAAL VOORZIENINGEN</b>		<b>2 328</b>	<b>2 114</b>

De risico's met betrekking tot de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden.

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.

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.

## 29. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		41 548	29 181
Luxemburg		10 920	6 449
Frankrijk		7 006	9 764
Duitsland		7 980	4 295
Polen		12 065	7 190
Spanje		4 027	4 048
<b>TOTAAL HANDESSCHULDEN</b>		<b>83 546</b>	<b>60 927</b>

De handelsschulden hebben voornamelijk betrekking op de projecten O'Sea in België, Eden in Duitsland en Granaria in Polen.

## 30. Contractverplichtingen

De contractverplichtingen die voortvloeien uit de toepassing van IFRS 15 hebben betrekking op het volgende operationele segment:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
België		10 427	2 362
Frankrijk		11 542	1 534
<b>TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN</b>		<b>21 969</b>	<b>3 896</b>

De stijging van de contractverplichtingen is voornamelijk te wijten aan de projecten O'sea in België en St Germain 2 in Frankrijk.

De contractverplichtingen groeperen de bedragen die de entiteit heeft ontvangen in ruil voor goederen of diensten die ze nog niet aan de klant geleverd heeft. De contractverplichtingen worden verrekend door de erkenning van de omzet.

Huidige contractverplichtingen omvatten op 31 december 2021 nog te constateren inkomsten voor EUR 21 969 duizend. 100% van de contractverplichtingen per 31 december 2020 werden in 2021 als omzet erkend.

De totaliteit van gereflecteerde bedragen in de contractverplichtingen is gebonden aan de residentiële activiteiten waarvoor de omzet naarmate de bouw vordert wordt geconstateerd, wat eveneens verschuivingen veroorzaakt tussen betalingen en de realisatie van de verplichtingen.

### 31. Overige kortlopende verplichtingen

De onderdelen van deze rubriek zijn de volgende:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Sociale schulden		4 244	3 578
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW		12 186	16 240
Ontvangen voorschotten op verkopen		3 301	2 181
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen		38 824	28 544
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten		8 568	3 305
Aankoopprijs nog te betalen			2 038
Overige		19 296	16 302
<b>TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN</b>		<b>86 419</b>	<b>72 188</b>

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbelastingen), het niet-geëlimineerde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, evenals overlopende rekeningen en uitgestelde inkomsten.

### 32. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:			
- voorraden		281 015	198 192
- andere activa			
<b>TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP</b>		<b>281 015</b>	<b>198 192</b>
De waarborgen bestaan uit:			
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)		33 012	15 518
- waarborgen "Wet Breyné" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)		63 207	162 683
- waarborgen "Beindiging van de werken" (gegeven in het kader van de constructiewerken)		184 796	19 991
<b>TOTAAL</b>		<b>281 015</b>	<b>198 192</b>
hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving		58 852	810 140
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden		721 011	758 676
<b>BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA</b>		<b>721 011</b>	<b>758 676</b>
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:			
- Langlopende financiële verplichtingen		205 563	289 028
- Kortlopende financiële verplichtingen		232 739	179 662
<b>TOTAAL</b>		<b>438 301</b>	<b>468 690</b>

Op 31 december 2021 erkent Immobel een verbintenis voor voorwaardelijke verplichtingen voor een bedrag van EUR 48 217 duizend voor een aantal projecten in Brussel en Luxemburg.

### 33. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Vorraden		-15 012	-122 815
Overige activa		-80 581	35 796
Overige verplichtingen		35 214	-7 363
<b>WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL</b>		<b>-60 379</b>	<b>-94 382</b>

De wijziging in de voorraden wordt voornamelijk veroorzaakt door de verkoop van Laangfur en Beggen in Luxemburg en de acquisitie van Hemacle in Frankrijk. De contractactiva met betrekking tot het project Commerce 46 en de contractverplichtingen met betrekking tot het project O'sea zijn de andere hoofdcomponenten van de veranderingen in het werkkapitaal.

De daling van de netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen gerelateerd aan de verkoop van Scorpio aan het Immobel Belux Office Development Fund SCSP wordt niet weerspiegeld in het werkkapitaal zoals geboekt volgens de vermogensmutatiemethode.

### 34. Informatie over de verbonden partijen

#### RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2021	31/12/2020
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,99%	58,94%
IMMOBEL (Treasury shares)	0,26%	2,90%
<b>Number of representative capital shares</b>	<b>9 997 356</b>	<b>9 997 356</b>

#### RELATIES MET DE BELANGRIJKSTE MANAGERS

Dit heeft betrekking op de bezoldigingen van de leden van het Management, het Uitvoerend Comité en de Raad van Bestuur

	Uitvoerend Voorzitter/ CEO	Uitvoerend Comité
Basic remuneration	640	1 700
Variable remuneration STI	301	718
Variable remuneration LTI	64	3 083
Individual pension commitment	Nihil	Nihil
Other	1 300	311

#### RELATIES MET JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

De relaties met joint ventures of geassocieerde ondernemingen bestaan voornamelijk uit leningen of voorschotten, waarvan de bedragen zijn opgenomen in de financiële staten onder de rubrieken:

	EUR ('000)	31/12/2021	31/12/2020
Deelnemingen in join ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep		101 670	76 644
Overige vlottende activa		13 163	20 399
Overige kortlopende verplichtingen		38 824	28 544
Renteopbrengsten		4 247	4 630
Rentelasten		1 260	1 287

Deze relaties worden aangegaan in overeenstemming met de formele voorwaarden die zijn overeengekomen met de Groep en haar partners. Het rentetarief dat van toepassing is op deze leningen en voorschotten is EURIBOR + marge, bepaald op basis van interne transfer pricing principes.

Voor meer informatie over joint ventures en geassocieerde ondernemingen zie toelichting 17.

### 35. Gebeurtenissen na balansdatum

Er waren geen gebeurtenissen na balansdatum die een significante impact hadden op de rekeningen van de Vennootschap.

### 36. Ondernemingen die deel uitmaken van de Groep Immobel

Vennootschappen die deeluitmaken van de Groep op 31 december 2021:

#### DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BEYAERT NV	837 807 014	Brussel	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837797314	Brussel	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478120522	Brussel	100
BULL'S EYE PROPERTY LUX SA	B 138 135	Luxemburg	100
CANAL DEVELOPEMENT SARL	B 250 642	Luxemburg	100
CHAMBON NV	837 807 509	Brussel	100
CLUSTER CHAMBON NV	843 656 906	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussel	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussel	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussel	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussel	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussel	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussel	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussel	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussel	100
FROUNERBOND DEVELOPPEMENT S.À R.L.	B251782	Luxemburg	100
GARDEN POINT SP. Z.O.O.	0000 38 84 76	Warschau	100
GASPERICH DEVELOPPEMENT SARL	B263526	#N/A	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warschau	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warschau	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussel	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warschau	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussel	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussel	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussel	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Parijs	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Parijs	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Keulen	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 1 GMBH	HRB 106676	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 2 GMBH	HRB 106697	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 3 GMBH	HRB 106882	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN 4 GMBH	HRB 106679	Keulen	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 105188	Keulen	100
IMMOBEL HOLDCO SPAIN S.L.	B 881 229 62	Madrid	100
IMMOBEL HOLDING LUXEMBOURG SARL	B 138 090	Luxemburg	100



IMMOBEL LUX SA	B 130 313	Luxemburg	100
IMMOBEL PM SPAIN S.L.	B 882 567 06	Madrid	100
IMMOBEL POLAND SP. Z.O.O.	0000 37 22 17	Warschau	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussel	100
IMMOBEL R.E.M. FUND SARL	B 228 335	Luxemburg	100
IMMOBEL REAL ESTATE FUND SC	B 228 393	Luxemburg	100
IMMOBEL URBAN LIVING	695 672 419	Brussel	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussel	100
IMZ NV	444 236 838	Brussel	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussel	76,84
INFINITO HOLDING S.R.L.	765 474 411	Brussel	76,84
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussel	76,84
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussel	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussel	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussel	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussel	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussel	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussel	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. ZO.O.	0000 63 51 51	Warschau	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussel	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussel	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Parijs	100
OFFICE FUND CARRY SRL	759 610 562	Brussel	100
OFFICE FUND GP SRL	759 610 463	Brussel	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warschau	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussel	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussel	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussel	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Parijs	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Parijs	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Parijs	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Parijs	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Parijs	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Parijs	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Parijs	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Parijs	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Parijs	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Parijs	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Parijs	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Parijs	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Parijs	100

SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Parijs	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Parijs	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Parijs	100
SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Parijs	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Parijs	46
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Parijs	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Parijs	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Parijs	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Parijs	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Parijs	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Parijs	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Parijs	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Parijs	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Parijs	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Parijs	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Parijs	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Parijs	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Parijs	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Parijs	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Parijs	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Parijs	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Parijs	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Parijs	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Parijs	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Parijs	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Parijs	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Parijs	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Parijs	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Parijs	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Parijs	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Parijs	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Parijs	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Parijs	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Parijs	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Parijs	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Parijs	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Parijs	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Parijs	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Parijs	100
SNC HEMACLE	904 024 999	Parijs	100
SNC IMMO MDB	882328339	Parijs	100

SSCV IMMO OTHIS 1	899269773	Parijs	100
SSCV IMMO SAVIGNY SUR ORGE 1	809 724 974	Parijs	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussel	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussel	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussel	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussel	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussel	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warschau	100

## JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS-NUMMER	HOOFD-KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussel	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874 491 622	Brussel	50
CBD INTERNATIONAL SP. Z.O.O.	0000 22 82 37	Warschau	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussel	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussel	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussel	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussel	50
CP DEVELOPMENT SP. Z O.O.	0000 63 51 51	Warschau	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussel	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussel	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussel	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussel	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussel	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussel	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussel	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Brussel	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussel	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussel	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussel	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussel	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussel	50
LIVINGSTONE RETAIL SARL	B 250 233	Luxemburg	33,33
M1 SA	B 197 932	Straten	33,33
M7 SA	B 197 934	Straten	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussel	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namen	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerpen	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussel	40

RAC 4 SA	819 593 481	Brussel	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerpen	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussel	40
SAS BONDY CANAL	904 820 461	Parijs	40
SAS TRELAMET	652 013 772	Parijs	40
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Parijs	50,1
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Parijs	50,12
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Parijs	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Parijs	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Parijs	50,1
SCCV NP CHARENTON LE PONT 1	833 414 675	Parijs	50,98
SCCV NP CRETEIL 1	824 393 300	Parijs	50,1
SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Parijs	50,1
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Parijs	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Parijs	51
SCHOETTERMARIAL SARL	B 245 380	Luxemburg	50
SURF CLUB HOSPITALITY GROUP SL	B 935 517 86	Madrid	50
SURF CLUB MARBELLA BEACH SL	B 875 448 21	Madrid	50
UNIPARK SA	686 566 889	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussel	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussel	50

#### **GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE**

<b>NAAM</b>	<b>ONDERNEMINGS- NUMMER</b>	<b>HOOFD- KANTOOR</b>	<b>GROEP BELANG (%) (Economisch belang)</b>
BEIESTACK HOLDING SARL	B 247.602	Luxemburg	22,77
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	22,77
BELUX OFFICE DEVELOPMENT FEEDER CV	759 908 985	Brussel	30,46
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	895 524 784	Brussel	33,33
IMMOBEL BELUX OFFICE DEVELOPMENT FUND SCSP	B249896	Luxemburg	22,61
SCCV 73 RICHELIEU	894 876 655	Parijs	10
SCCV MONTLHERY ROUTE D'ORLEANS	904 647 823	Parijs	20
SSCV 277 SH	901 400 531	Parijs	10
URBAN LIVING BELGIUM HOLDING NV	831 672 258	Antwerpen	60
URBAN LIVING BELGIUM NV	831 672 258	Antwerpen	30

Er zijn geen belangrijke beperkingen opgelegd aan de Groep in verband met de activa en verplichtingen van haar filialen, met uitzondering van de elementen opgenomen in nota 17.

Indien er financiële schulden zijn aan kredietinstellingen, worden de terugbetaling van aandeelhoudersleningen achtergesteld ten opzichte van de schulden aan kredietinstellingen.

## G. Verklaring van de verantwoordelijke personen

Ondergetekende verklaren dat, voor zover hen bekend:

- De Geconsolideerde Jaarrekening van Immobel NV en haar dochterondernemingen per 31 december 2021 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 Jaarverslag over het boekjaar afgesloten per 31 december 2021 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:

Marnix Galle<sup>4</sup>

Voorzitter van de Raad van Bestuur

---

<sup>4</sup> Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A<sup>3</sup> Management bvba

## H. Verslag van de commissaris

### VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN IMMOBEL NV OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING VOOR HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de “Vennootschap”) en zijn dochterondernemingen (samen de “Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2021, alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

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

### VERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

#### OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 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. Deze geconsolideerde jaarrekening omvat de het geconsolideerd overzicht van de financiële situatie op 31 december 2021, alsook het geconsolideerd overzicht van winsten en verliezen en van andere elementen van het globaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum evenals de toelichting bestaande uit een overzicht van de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatievervalsing. Het totaal van de geconsolideerde balans bedraagt 1.685.149 KEUR en de geconsolideerde winst- en verliesrekening sluit af met een winst van het boekjaar van 92.345 KEUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Groep op 31 december 2021, alsook van haar geconsolideerde resultaten en van haar geconsolideerde kasstromen over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, 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.

#### BASIS VOOR HET OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

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

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

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

#### KERNPUNTEN VAN DE CONTROLE

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

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

We verwijzen naar waarderingsregels E.16) 'Opbrengsten van de gewone activiteiten', E.20) 'Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen' en toelichting F.1) 'Sectoriële informatie', F.2) 'Omzet' van de geconsolideerde jaarrekening.

#### Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), heeft de Groep tijdens boekjaar 2021 526.799 KEUR aan omzet ('project ontwikkelingsopbrengsten') gerealiseerd waarvan 147.290 KEUR toe te rekenen is aan joint ventures en geassocieerde deelnemingen opgenomen volgens de vermogensmutatiemethode (die niet opgenomen zijn in de geconsolideerde winst-en-verliesrekening).

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

#### Onze controle werkzaamheden

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

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

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

We verwijzen naar waarderingsregels E.12) 'Voorraden', E.20) 'Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen' en toelichting F.1) 'Sectoriële informatie', F.21) 'Voorraden' en F.17) 'Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen' van de geconsolideerde jaarrekening.

#### Omschrijving

Zoals toegelicht in toelichting F.1), bedragen de voorraden ('project ontwikkelingsvoorraden') op 31 december 2021 1.017.975 KEUR, waarvan 319.352 KEUR betrekking heeft op project ontwikkelingsvoorraden aangehouden door joint ventures en geassocieerde ondernemingen dewelke verwerkt worden via de vermogensmutatiemethode (en dus niet inbegrepen in de rubriek 'voorraden' in de geconsolideerde balans). Voorraden worden gewaardeerd tegen de laagste waarde van de kostprijs en de realiseerbare waarde op balansdatum. De realiseerbare waarde is de geschatte verkoopprijs in de normale bedrijfsvoering min de geschatte kosten van voltooiing en de geschatte kosten die nodig zijn om de verkoop te realiseren. Een afwaardering is noodzakelijk wanneer de realiseerbare waarde op balansdatum lager is dan de boekwaarde. De bepaling van de realiseerbare waarde die toegepast wordt bij de beoordeling van de recupereerbaarheid van de project ontwikkelingsvoorraden vereist een beoordeling van het management aangezien deze beoordeling gebaseerd is op toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig is aan wijzigingen en onzekerheid.

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

Onze controle werkzaamheden

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

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

#### OVERIGE AANGELEGENHEID

De geconsolideerde jaarrekening van de Groep voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 22 maart 2021 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

#### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGaan VOOR HET OPSTELLEN VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

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

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

#### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE CONTROLE VAN DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de geconsolideerde jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking



van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze geconsolideerde jaarrekening, beïnvloeden.

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de geconsolideerde jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Groep;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Groep om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de geconsolideerde jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Groep haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de geconsolideerde jaarrekening, en van de vraag of de geconsolideerde jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de entiteiten of bedrijfsactiviteiten binnen de Groep gericht op het tot uitdrukking brengen van een oordeel over de geconsolideerde jaarrekening. Wij zijn verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. Wij blijven ongedeeld verantwoordelijk voor ons oordeel.

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

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

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

## OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

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

### VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

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

### ASPECTEN BETREFFENDE HET JAARVERSLAG OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING EN ANDERE INFORMATIE OPGENOMEN IN HET JAARRAPPORT

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

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

- Boodschap van de uitvoerend voorzitter
- Kencijfers in 2021
- Informatie voor aandeelhouders
- Activiteiten

een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden

### VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

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

### EUROPEES UNIFORM ELEKTRONISCH FORMAAT (ESEF)

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

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

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

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

#### ANDERE VERMELDING

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

Zaventem, 18 maart 2022

KPMG Bedrijfsrevisoren  
Commissaris  
vertegenwoordigd door

Filip De Bock  
Bedrijfsrevisor

## II. Statutaire jaarrekening

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.immobelgroup.com

De Commissaris heeft een goedkeurende verklaring zonder voorbehoud gegeven met betrekking tot de Statutaire Jaarrekening van Immobel NV.

### A. Financiële positie (in duizenden EUR)

ACTIVA	31/12/2021	31/12/2020
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>462 911</b>	<b>346 615</b>
Oprichtingskosten	194	113
Immateriële vaste activa	164	285
Materiële vaste activa	2 403	846
Financiële vaste activa	460 150	345 371
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>582 548</b>	<b>592 886</b>
Vorderingen op meer dan één jaar		327
Voorraden	43 851	47 887
Vorderingen op ten hoogste één jaar	368 590	491 618
Eigen aandelen	1 205	13 076
Liquide middelen	162 940	34 476
Overlopende rekeningen	5 962	5 502
<b>TOTAAL ACTIVA</b>	<b>1 045 459</b>	<b>939 501</b>

PASSIVA	31/12/2021	31/12/2020
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>317 010</b>	<b>322 491</b>
Kapitaal	97 357	97 357
Reserves	107 076	107 076
Overgedragen winst	112 577	118 058
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	<b>296</b>	<b>478</b>
Voorzieningen voor risico's en kosten	296	478
<b>SCHULDEN</b>	<b>728 152</b>	<b>616 532</b>
Schulden op meer dan één jaar	374 947	380 006
Schulden op ten hoogste één jaar	348 740	231 710
Overlopende rekeningen	4 465	4 816
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>1 045 459</b>	<b>939 501</b>

## B. Resultatenrekening (in duizenden EUR)

	31/12/2021	31/12/2020
Bedrijfsopbrengsten	27 283	20 162
Bedrijfskosten	-21 177	-15 993
<b>BEDRIJFSRESULTAAT</b>	<b>6 106</b>	<b>4 169</b>
Financiële opbrengsten	35 660	87 727
Financiële kosten	-15 532	-15 528
<b>FINANCIEEL RESULTAAT</b>	<b>20 128</b>	<b>72 199</b>
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN</b>	<b>26 234</b>	<b>76 368</b>
Belastingen	- 375	- 220
<b>WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>25 859</b>	<b>76 148</b>
<b>TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR</b>	<b>25 859</b>	<b>76 148</b>

## C. Resultaatverwerking (in duizenden EUR)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>TE BESTEMMEN WINST</b>	<b>143 917</b>	<b>146 000</b>
Te bestemmen winst van het boekjaar	25 859	76 148
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	118 058	69 852
<b>TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN</b>		
Aan de overige reserve's		
<b>OVER TE DRAGEN RESULTAAT</b>	<b>112 577</b>	<b>118 058</b>
Over te dragen winst	112 577	118 058
<b>UIT TE KEREN WINST</b>	<b>118 058</b>	<b>69 852</b>
Vergoeding van het kapitaal	30 409	27 609
Andere rechthebbenden	931	333

## D. 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-aftekbare BTW. De afschrijvingen worden berekend volgens het lineaire stelsel.

De voornaamste afschrijvingspercentages zijn de volgende :

- Gebouwen 3 %
- Inrichtingskosten 5 %
- Meubilair en kantoomaterieel 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 clause 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 overtollig of zonder voorwerp zijn geworden.

De **schulden** worden aan hun nominale waarde geboekt.