

GECONSOLIDEERDE STATEN EN STATUTAIRE JAARREKENING

I. GECONSOLIDEERDE STATEN	121
A. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)	121
B. GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	122
C. GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (IN DUIZENDEN EUR)	123
D. GECONSOLIDEERD MUTATIEOVERZICHT VAN HET EIGEN VERMOGEN (IN DUIZENDEN EUR)	124
E. BOEKHOUDKUNDIGE PRINCIPES EN METHODEN	125
1) ALGEMENE INFORMATIE.....	125
2) IFRS-CONFORMITEITSVERKLARING.....	125
3) OPSTELLING EN PRESENTATIE VAN DE FINANCIËLE STATEN	126
4) CONSOLIDATIEGRONDSLAGEN.....	127
5) VREEMDE MUNTEN.....	128
6) IMMATERIËLE VASTE ACTIVA.....	128
7) GOODWILL.....	129
8) MATERIËLE VASTE ACTIVA	129
9) VASTGOEDBELEGGINGEN	129
10) LEASECONTRACTEN.....	129
11) FINANCIËLE INSTRUMENTEN	130
12) VOORRADEN.....	133
13) VOORZIENINGEN.....	133
14) PERSONEELSBELONINGEN	133
15) INVESTERINGSSUBSIDIES.....	134
16) OPBRENGSTEN VAN DE GEWONE ACTIVITEITEN.....	134
17) WAARDEVERMINDERINGEN VAN DE ACTIVA	135
18) BELASTINGEN	136
19) BEËINDIGDE BEDRIJFSACTIVITEITEN.....	136
20) VOORNAAMSTE BRONNEN VAN ONZEKERHEDEN MET BETREKKING TOT DE SCHATTINGEN	136
21) GEZAMENLIJKE ACTIVITEITEN	137
22) SECTORIËLE INFORMATIE.....	137

F.	TOELICHTING BIJ DE GECONSOLIDEERDE STATEN (IN DUIZENDEN EUR)	138
1)	SECTORIËLE INFORMATIE - FINANCIËLE GEGEVENS PER SECTOR.....	138
2)	OMZET.....	140
3)	OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN.....	142
4)	KOSTPRIJS VAN DE OMZET.....	142
5)	KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE.....	142
6)	ADMINISTRATIEKOSTEN.....	142
7)	WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN.....	143
8)	JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	143
9)	FINANCIEEL RESULTAAT.....	144
10)	BELASTINGEN OP HET RESULTAAT.....	144
11)	RESULTAAT PER AANDEEL.....	145
12)	IMMATERIËLE VASTE ACTIVA.....	145
13)	GOODWILL.....	145
14)	MATERIËLE VASTE ACTIVA.....	147
15)	ACTIVA OPGENOMEN ALS GEBRUIKSRECHT.....	147
16)	VASTGOEDBELEGGINGEN.....	147
17)	DEELNEMINGEN IN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN.....	148
18)	OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA.....	153
19)	UITGESTELDE BELASTINGEN.....	154
20)	OVERIGE VASTE ACTIVA.....	154
21)	VOORRADEN.....	155
22)	HANDELSVORDERINGEN.....	156
23)	CONTRACTACTIVA.....	156
24)	OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA.....	157
25)	INFORMATIE BETREFFENDE DE NETTO FINANCIËLE SCHULD.....	157
26)	EIGEN VERMOGEN.....	160
27)	PENSIOENEN EN GELIJKAARDIGE VERPLICHTINGEN.....	161
28)	VOORZIENINGEN.....	162
29)	HANDELSSCHULDEN.....	162
30)	CONTRACTVERPLICHTINGEN.....	163
31)	OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN.....	163
32)	BELANGRIJKSTE VOORWAARDELIJKE ACTIVA EN VERPLICHTINGEN.....	163
33)	WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL.....	164
34)	INFORMATIE OVER DE VERBONDEN PARTIJEN.....	164
35)	GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM.....	164
36)	ONDERNEMINGEN DIE DEEL UITMAKEN VAN DE GROEP IMMOBEL.....	165
G.	VERKLARING VAN DE VERANTWOORDELIJKE PERSONEN	169
H.	VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	170
II.	STATUTAIRE JAARREKENING	176
A.	FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)	176
B.	RESULTATENREKENING (IN DUIZENDEN EUR)	177
C.	RESULTAATVERWERKING (IN DUIZENDEN EUR)	177
D.	SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS	178

I. Geconsolideerde staten

A. Geconsolideerd overzicht van het globaal resultaat (in duizenden EUR)

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN		375 390	419 547
Omzet	2	364 479	408 784
Overige bedrijfsopbrengsten	3	10 911	10 763
BEDRIJFSKOSTEN		-333 526	-327 192
Kostprijs van de omzet	4	-300 766	-291 027
Kosten voor commercialisatie	5	-1 702	-3 160
Administratiekosten	6	-31 057	-33 005
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN		133	19 618
Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen	7	133	19 618
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		7 994	4 985
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	8	7 994	4 985
BEDRIJFSRESULTAAT		49 991	116 958
Renteopbrengsten		5 773	3 240
Rentelasten		-11 859	-7 524
Overige financiële opbrengsten		1 440	738
Overige financiële kosten		-2 649	-1 782
FINANCIEEL RESULTAAT	9	-7 295	-5 328
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		42 696	111 630
Belastingen	10	-8 650	-9 390
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN		34 047	102 240
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Aandeel van de minderheidsbelangen		775	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		33 272	102 436
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		34 047	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening		2 282	
Omrekeningsverschillen		2 282	
Andere elementen van het globaal resultaat - elementen die later niet zullen worden hergebruikt in de resultatenrekening	27	201	- 1
Actuariële winsten en verliezen (-) op toegezegde pensioenregelingen	27	201	- 1
Uitgestelde belastingen			
TOTAAL ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		2 483	- 1
GLOBAL RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR		36 530	102 239
Aandeel van de minderheidsbelangen		964	- 196
AANDEEL VAN IMMOBEL		35 566	102 435
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,58	11,66
GLOBAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (BASIS)	11	3,82	11,66
NETTORESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,58	11,65
GLOBAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	11	3,82	11,65

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

ACTIVA	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA		448 370	213 311
Immateriële vaste activa	12	582	543
Goodwill	13	43 789	43 789
Materiële vaste activa	14	1 388	983
Activa opgenomen als gebruiksrecht	15	4 390	6 441
Vastgoedbeleggingen	16	197 149	81 123
Deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	106 195	55 899
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17	76 644	9 492
Overige financiële vaste activa	18	175	4 920
Uitgestelde belastingvorderingen	19	16 369	6 374
Overige vaste activa	20	1 689	3 747
VLOTTENDE ACTIVA		982 768	1 087 903
Voorraden	21	683 121	694 580
Handelsvorderingen	22	33 168	72 516
Contractactiva	23	57 251	42 228
Fiscale vorderingen		3 450	2 703
Overige vlottende activa	24	37 269	41 937
Voorschotten aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		20 399	77 743
Overige financiële vlottende activa		49	50
Geldmiddelen en kasequivalenten	25	148 059	156 146
TOTAAL ACTIVA		1 431 137	1 301 214

EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	26	494 490	428 162
EIGEN VERMOGEN, AANDEEL VAN IMMOBEL		491 922	426 151
Kapitaal		97 256	97 256
Ingehouden winsten		392 143	328 693
Reserves		2 524	202
MINDERHEIDSBELANGEN		2 568	2 011
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN		609 602	523 379
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	27	603	633
Uitgestelde belastingschulden	19	37 301	15 447
Financiële schulden	25	571 139	507 008
Afgeleide financiële instrumenten	25	560	291
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN		327 045	349 673
Voorzieningen	28	2 114	3 882
Financiële schulden	25	180 810	200 063
Handelsschulden	29	60 927	59 564
Contract verplichtingen	30	3 896	5 690
Fiscale schulden		7 110	1 354
Overige kortlopende verplichtingen	31	72 188	79 120
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN		1 431 137	1 301 214

C. Geconsolideerd kasstroomoverzicht (in duizenden EUR)

	NOTES	31/12/2020	31/12/2019
Bedrijfsopbrengsten		375 390	419 547
Bedrijfskosten		-333 526	-327 192
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa		3 684	5 788
Wijziging van voorzieningen		-1 198	1 839
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		10 533	2 630
Verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	17		66
Terugbetaling kapitaal en leningen door joint ventures en geassocieerde ondernemingen		17 113	23 608
Aanschaffingen, kapitaalinjecties en leningen aan joint ventures en geassocieerde ondernemingen		-70 095	-41 775
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR SCHOMMELING VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL		1 901	84 511
Schommeling van het bedrijfskapitaal	33	-80 846	-210 565
KASSTROOM VAN DE BEDRIJFSACTIVITEITEN VÓÓR BETAALDE RENTE EN BELASTINGEN		-78 945	-126 054
Betaalde rente	9	-18 936	-12 539
Ontvangen rente		5 773	3 240
Overige financieringskasstromen		- 552	-2 534
Betaalde belastingen	10	-6 011	-10 606
NETTOKASSTROOM UIT BEDRIJFSACTIVITEITEN		-98 671	-148 493
Aanschaffingen van immateriële, materiële vaste activa en overige vlottende activa		- 878	-5 837
Aanschaffingen van verbonden ondernemingen	13		-67 019
Verkoop van verbonden ondernemingen	7	9 792	28 508
NETTOKASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		8 914	-44 348
Nieuwe leningen		151 931	291 307
Terugbetaling leningen		-100 881	-91 965
Verkoop van eigen aandelen		57 600	
Betaalde bruto dividenden		-26 981	-21 241
NETTOKASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		81 669	178 101
TOENAME OF AFNAME (-) VAN DE GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN		-8 088	-14 740
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - BEGIN VAN HET BOEKJAAR		156 146	170 886
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN - EINDE VAN HET BOEKJAAR		148 058	156 146

De overname en verkopen van projecten, ongeacht of dit rechtstreeks of onrechtstreeks via de overname of de verkoop van een onderneming toegewijd aan een project (dochterondernemingen, joint ventures en geassocieerde ondernemingen) gebeurt, worden gewoonlijk rechtstreeks opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten, voornamelijk "Bedrijfsopbrengsten / Bedrijfskosten en Schommeling van het bedrijfskapitaal".

Aankopen van vastgoedbeleggingen, voor zover deze betrekking hebben op een toekomstig ontwikkelingsproject, worden opgenomen in de kasstromen uit bedrijfsactiviteiten.

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

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVES IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2020									
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 begunstigten		-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

	KAPITAAL	INGEHOUD EN WINSTEN	RESERVES IN VERBAND MET DE FUSIE	WISSELKOERS-VERSCHILLEN	RESERVE IN VERBAND MET PENSIOEN-PLANNEN	RESERVES IN VERBAND MET FINANCIËLE AFDEKKINGEN	EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	MINDER- HEIDS- BELANGEN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN
2019									
Situatie op 01-01-2019	97 256	177 187	69 960	55	176		344 634	116	344 750
Zonder eigen aandelen	97 256	177 187	124 869	55	176		399 543	116	399 659
Eigen aandelen			-54 909				-54 909		-54 909
Globaal resultaat van het boekjaar		102 436					102 436	- 196	102 240
Andere elementen van het globaal resultaat					- 1		- 1		- 1
Betaalde bruto dividenden en andere begunstigten		-21 241					-21 241		-21 241
Wijzigingen in de consolidatiekring								2 091	2 091
Overige wijzigingen		- 38	361				323		323
Schommelingen van het boekjaar		81 157	361		- 1		81 517	1 895	83 412
Situatie op 31-12-2019	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

De Raad van Bestuur van 4 maart 2021 heeft voorgesteld om een bruto dividend uit te keren van 2,77 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 2020.

Op 31 december 2020 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.

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

E. Boekhoudkundige principes en methoden

1. Algemene informatie

Immobel (hierna de “Vennootschap” genoemd) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht met maatschappelijke zetel te Regenschapsstraat 58, 1000 Brussel.

2. IFRS-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 Raad van Bestuur van de Vennootschap heeft op 4 maart 2021 de geconsolideerde financiële staten vastgelegd en hun publicatie goedgekeurd.

De Boekhoudkundige principes en methoden die gebruikt zijn, zijn dezelfde als deze die gebruikt zijn voor de geconsolideerde financiële staten per 31 december 2019.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES TOEPASBAAR VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2020

- Aanpassingen van IAS 1 en IAS 8 Definitie van materieel
- Aanpassingen van IFRS 3 Bedrijfscombinaties: Definitie van een bedrijf
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39 en IFRS 7 Hervorming van de Referentierentevoeten
- Aanpassing van de referenties naar het Conceptueel kader in IFRS standaarden

Hoewel de lijst met nieuwe standaarden hieronder wordt gegeven, zullen niet al deze nieuwe standaarden een impact hebben op deze jaarrekening.

STANDAARDEN EN INTERPRETATIES GEPUBLICEERD, MAAR NOG NIET VAN TOEPASSING VOOR HET BOEKJAAR BEGINNEND OP 1 JANUARI 2020

De Groep heeft niet geanticipeerd op de volgende normen en interpretaties waarvan de toepassing per 30 juni 2020 niet verplicht is:

- IFRS 17 Verzekeringscontracten (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023, maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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 1 Presentatie van de Jaarrekening en IFRS Practice Statement 2: Toelichting van grondslagen voor financiële verslaggeving (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2023 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IAS 8 Grondslagen voor financiële verslaggeving, schattingswijzigingen en fouten: Definitie van schattingen (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 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- 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 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassingen aan IFRS 3 Bedrijfscombinaties: referenties naar het conceptueel raamwerk (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)
- Aanpassing aan IFRS 4 Verzekeringscontracten – uitstel van IFRS 9 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen aan IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 en IFRS 16 Hervorming van de Referentierentevoeten – fase 2 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2021)
- Aanpassingen aan van IFRS 16 Leaseovereenkomsten: Huurconcessies in verband met COVID-19 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 juni 2020)
- Jaarlijkse verbeteringen 2018–2020 (toepasbaar voor boekjaren vanaf 1 januari 2022 maar nog niet goedgekeurd binnen de Europese Unie)

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 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

Rekening houdend met de impact van COVID-19 op de economische omstandigheden en op de huidige financiële prestaties van de vennootschap, heeft de raad van bestuur op 4 maart 2021 het continuïteitsbeginsel van de vennootschap opnieuw beoordeeld op basis van het FY 2021 budget.

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 waardeverminderv verliezen op niet-financiële activa

Gezien de COVID-19-pandemie heeft de Groep becijferd of haar niet-financiële activa, met name goodwill die uit de overname Nafilyan & Partners zijn voortgekomen, kunnen worden aangetast. De Groep heeft een analyse uitgevoerd van indicatoren van potentiële bijzondere waardeverminderingen, overeenkomstig de bepalingen van IAS 36 – Bijzondere waardevermindering van activa.

De vertraging van de verkoop, ook geconstateerd in Frankrijk, werd door het management in de context van COVID-19 als een trigger event beschouwd. Op basis van het herziene bedrijfsplan is een bijzondere waardeverminderingstest uitgevoerd, waarbij per 31 december 2020 geen bijzonder risico werd vastgesteld – 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 waardeverminderv verliezen 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.

Met betrekking tot de voorraden (te ontwikkelen projecten) zijn de veronderstellingen die worden gebruikt om de terugwinbaarheid 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 2020 zijn er geen bijzondere waardeverminderingen 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 2020 over een cash positie van 148 miljoen euro, beschikbare bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en een aanzienlijke speelruimte voor zijn belangrijkste covenanten.

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 2020 – 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.

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

De financiële gevolgen van de crisis waren vrij beperkt, behalve in termen van het tempo van de verkoop, die vertraagde, en de voortgang op bouwerven. De Groep heeft haar prestatie-indicatoren niet aangepast, noch nieuwe indicatoren opgenomen om de effecten van COVID-19 te beschrijven.

- 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 30 juni 2020 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 2020 tot de goedkeuring van de jaarrekening door de Raad van Bestuur – zie nota 32.

- Continuïteitbeginsel

Actuals met betrekking tot 2020 tonen aan dat de crisis de financiële resultaten van Immobel in mindere mate beïnvloedt dan in de stress case die het management in april 2020 heeft ontwikkeld. Op basis van het FY 2021 budget heeft het management de veronderstelling van going concern van de onderneming opnieuw beoordeeld en bevestigd dat deze van toepassing 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.

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.

DEELNEMINGEN IN DE JOINT VENTURES

Een joint venture is een contractuele overeenkomst op grond waarvan de Groep en één of meerdere partijen overeenkomen een economische activiteit onder gezamenlijke controle uit te voeren. De joint venture-overeenkomst impliceert over het algemeen dat één of meerdere afzonderlijke entiteiten die gezamenlijk gecontroleerd worden, opgericht worden.

Sinds 1 januari 2014, worden joint ventures, die voorheen werden geconsolideerd volgens de proportionele methode, opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening volgens de vermogensmutatie methode, tot de datum waarop de controle eindigt.

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, door middel van haar dochterondernemingen, 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 en een bedrijfsactiviteit te definiëren. In overeenstemming met IFRS 3 wordt de overname behandeld als een "verwerving van activa" als de verworven activa geen bedrijfsactiviteit vormen.

Goodwill

Goodwill wordt gemeten als het meerdere van de som van de overgedragen vergoeding, het bedrag van eventuele minderheidsbelangen in de overgenomen partij en de reële waarde van het eerder gehouden aandelenbelang van de overnemende partij in de overgenomen partij (indien aanwezig) over het aandeel van de Groep in de netto reële waarde van de identificeerbare activa, verplichtingen en voorwaardelijke verplichtingen van de overgenomen entiteit op de overnamedatum. De goodwill wordt beschouwd als actief en wordt niet afgeschreven, maar wel jaarlijks getoetst op een waardevermindering op de afsluitingsdatum (of vaker als gebeurtenissen wijzen op een mogelijk waardeverlies). De waardeverminderingen worden onmiddellijk geboekt in het resultaat en worden later niet hernomen.

Goodwill die voortvloeit uit de acquisitie van een joint venture of een geassocieerde onderneming wordt opgenomen in de boekwaarde van de deelneming in de joint venture of geassocieerde onderneming. Goodwill uit de acquisitie van dochterondernemingen en entiteiten waarover zeggenschap wordt uitgeoefend, wordt afzonderlijk in de balans gepresenteerd.

In geval van overdracht van een dochteronderneming, een joint venture of een geassocieerde onderneming wordt de boekwaarde van de goodwill opgenomen voor de bepaling van het resultaat op de verkoop.

Negatieve goodwill

De negatieve goodwill vertegenwoordigt de overwaarde op de overnamedatum tussen het belang in de reële nettowaarde van activa, verplichtingen en eventuele identificeerbare verplichtingen van een dochteronderneming en de prijs van de bedrijfscombinatie vermeerderd met de waarde van de minderheidsbelangen (aangehouden door de minderheidsbelangen van de dochterondernemingen). In de mate dat de overwaarde blijft bestaan na nieuw onderzoek en herwaardering van de waarden, wordt de negatieve goodwill onmiddellijk in het resultaat geboekt.

5. Vreemde munten

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 BINNEN DE ONDERNEMINGEN VAN DE GROEP

De transacties worden eerst geboekt tegen de koers op de datum van de transactie. Bij de afsluiting van het boekjaar worden de monetaire activa en passiva omgerekend tegen de officiële wisselkoers per eind van het boekjaar. De uit deze omrekening voortvloeiende winsten en verliezen worden in het financiële resultaat geboekt.

6. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden geboekt op de balans als het waarschijnlijk is dat de verwachte economische voordelen in de toekomst die toegeschreven kunnen worden aan de activa zullen terugkomen naar de Vennootschap en als de kostprijs van deze activa betrouwbaar gewaardeerd kan worden.

De immateriële vaste activa worden 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. 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 herwaarderingen 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 geïdentificeerd 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 geleaste 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, contractactiva);
- 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. Deze posten worden opgenomen in de balans tegen hun nominale waarde.

FINANCIËLE ACTIVA - BELEGGINGEN IN EIGENVERMOGENSINSTRUMENTEN

Bij de eerste opname heeft de Groep een onherroepelijke verkiezing gemaakt (instrument op instrument) om investeringen in eigen-vermogensinstrumenten aan te duiden tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening. Beleggingen in eigen-vermogensinstrumenten tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening worden initieel gewaardeerd aan reële waarde plus transactiekosten. 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 in de post 'overige winsten en verliezen'.

BIJZONDERE WAARDEVERMINDERING VAN FINANCIËLE ACTIVA

Met betrekking tot de bijzondere waardevermindering van financiële activa 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 verlies. 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.

CASH FLOW

Kasstroom is de instroom en uitstroom van geldmiddelen en kasequivalenten.

Bedrijfsactiviteiten zijn de belangrijkste inkomstengenererende activiteiten van de entiteit en alle andere activiteiten die geen investerings- of financieringsactiviteiten zijn. Aankopen en verkopen van projecten, hetzij rechtstreeks door de aankoop of verkoop van activa, hetzij indirect door de verwerving of verkoop van een bedrijf dat zich toelegt op het project, 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 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.

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 bijkomende kosten. 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 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 activatering van de financieringskosten wordt stopgezet zodra het project te koop 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 waarschijnlijkheden 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 aanzienlijk 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 of in de overige kortlopende verplichtingen) als uitgestelde opbrengsten. Ze worden geboekt als opbrengsten volgens hetzelfde ritme als de erkenning van de activamarge waarop ze betrekking hebben.

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 Immobel 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 geleidelijk 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 geleidelijk 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 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 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. In dit laatste geval worden de lopende en uitgestelde belastingen opgenomen onder het eigen vermogen.

De lopende belastingen zijn het bedrag van de verschuldigde (of terug te vorderen) belastingen op de winst (of het verlies) van een boekjaar en de aanpassingen van de belastinglasten van vorige boekjaren.

De uitgestelde belastingen worden geboekt volgens de methode van de variabele rapportering gebaseerd op de tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en passiva van de geconsolideerde jaarrekeningen en hun fiscale basis.

De uitgestelde belastingverplichtingen worden geboekt voor alle belastbare tijdelijke verschillen.

De uitgestelde belastingvorderingen worden enkel geboekt voor aftrekbare tijdelijke verschillen in de mate dat het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst beschouwd kunnen worden als een belastbare winst. Dit criterium wordt op elke afsluitingsdatum opnieuw geëvalueerd.

19. Beëindigde bedrijfsactiviteiten

Een beëindigde bedrijfsactiviteit is een 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.

20. Voornaamste bronnen van onzekerheden met betrekking tot de schattingen

De uitgestelde belastingactiva worden enkel geboekt in de mate dat ze mogelijk in de toekomst van een belastbare winst afgetrokken kunnen worden.

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

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 de bouwcontracten 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 Immobiel 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 twee beslissingen van de Belgische Raad van State in een legacy-dossier met betrekking tot de aankoop van gronden in 2007 van de Vrije Universiteit Brussel. Een joint venture tussen Immobel en haar partner, Thomas & Piron, heeft in 2014 alle benodigde bouwvergunningen verkregen voor de ontwikkeling van een woonproject op het desbetreffende perceel. De besluiten van de Raad van State van eind 2019 leiden echter tot nietigverklaring van de bouwvergunningen die in 2014 zijn verkregen als gevolg van een ontbrekende procedurele vereiste op het moment van aankoop van de grond van de Vrije Universiteit Brussel in 2007. De kopers van de betreffende appartementseenheden werden naar behoren geïnformeerd over de hangende 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 een gerechtelijke ontbinding van de verkoop van hun eenheid aan te vragen, inclusief in het geval van een voortijdige regularisatie van de desbetreffende bouwvergunningen. De ontbrekende procedurele vereiste komt in aanmerking voor regularisatie en op de datum hiervan verwachten Immobel en haar partner Thomas & Piron dat de financiële gevolgen van een dergelijk herroepingsrecht geen materiële gevolgen zullen hebben voor 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 2021 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	31/12/2020	31/12/2019
BEDRIJFSOPBRENGSTEN	431 153	486 298
Omzet	413 751	470 626
Overige bedrijfsopbrengsten	17 402	15 672
BEDRIJFSKOSTEN	-378 746	-379 551
Kostprijs van de omzet	-341 373	-340 310
Kosten voor commercialisatie	-2 410	-3 253
Administratiekosten	-34 964	-35 988
VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	133	19 618
Winsten (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	133	19 618
JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	90	-2 563
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	90	-2 563
BEDRIJFSRESULTAAT	52 630	123 802
Renteopbrengsten	4 810	2 374
Rentelasten	-12 587	-9 394
Overige financiële opbrengsten / kosten	- 973	- 949
FINANCIEEL RESULTAAT	-8 750	-7 969
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	43 880	115 833
Belastingen	-10 587	-13 482
RESULTAAT UIT VOORTGEZETTE BEDRIJFSACTIVITEITEN	33 293	102 351
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	33 293	102 351
Aandeel van de minderheidsbelangen	21	- 85
AANDEEL VAN IMMOBEL	33 272	102 436

	OMZET 31/12/2020	BEDRIJFS- RESULTAAT 31/12/2020	OMZET 31/12/2019	BEDRIJFS- RESULTAAT 31/12/2019
België	240 913	43 456	174 657	57 603
Luxemburg	44 773	11 106	204 734	65 216
Frankrijk	64 057	-8 686	70 263	- 162
Duitsland	35 010	5 375	17 171	2 506
Polen	28 999	1 379	3 801	-1 361
Spanje				
TOTAAL GECONSOLIDEERD	413 751	52 630	470 626	123 802

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

INTERN GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA	420 271	252 412
Immateriële en materiële vaste activa	2 021	1 526
Goodwill	43 789	43 789
Activa opgenomen als gebruiksrecht	4 390	6 441
Vastgoedbeleggingen	294 494	179 597
Deelnemingen en voorschotten aan geassocieerde ondernemingen	46 945	3 740
Uitgestelde belastingvorderingen	19 813	8 321
Overige vaste activa	8 819	8 998
VLOTTENDE ACTIVA	1 356 329	1 279 702
Voorraden	997 161	860 718
Handelsvorderingen	39 327	80 498
Fiscale vorderingen en overige vlottende activa	145 363	160 521
Geldmiddelen en kasequivalenten	174 478	177 965
TOTAAL ACTIVA	1 776 600	1 532 114
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	492 907	426 182
LANGLOPENDE VERPLICHTINGEN	731 077	642 663
Financiële schulden	685 169	625 530
Uitgestelde belastingschulden	44 745	16 209
Overige langlopende verplichtingen	1 163	924
KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	552 616	463 269
Financiële schulden	291 112	219 978
Handelsschulden	83 177	75 884
Fiscale schulden en overige kortlopende verplichtingen	178 327	167 407
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1 776 600	1 532 114

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE VASTE ACTIVA	SECTORIËLE VLOTTENDE ACTIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	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 ¹			206 685	206 685
TOTAAL ACTIVA	344 800	1 225 115	206 685	1 776 600

ELEMENTEN VAN DE FINANCIËLE POSITIE	SECTORIËLE PASSIVA	NIET-TOEGEWEEZEN ELEMENTEN ¹	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 ¹		59 507	59 507
TOTAAL PASSIVA	1 224 186	59 507	1 283 693

(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	31/12/2020	31/12/2019
België	761 788	631 718
Luxemburg	245 067	175 562
Frankrijk	139 603	117 458
Duitsland	61 875	54 955
Polen	49 367	56 925
Spanje	33 955	3 697
TOTAAL VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	1 291 655	1 040 315

SAMENVATTING

	31/12/2020		
	Sectoriële informatie	Aanpassingen	Gepubliceerde informatie
Omzet	413 751	-49 272	364 479
Bedrijfsresultaat	52 630	- 2 639	49 991
Balanstotaal	1 776 600	- 345 463	1 431 137

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	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
Totaal	102 846	241 965	19 668	364 479

Uitsplitsing per project type en per geografische zone	Kantoren	Residentieel	Verkavelingen	31/12/2019
België	6 519	100 559	37 908	144 986
Luxemburg	137 051	37 648		174 699
Frankrijk		68 243		68 243
Duitsland		17 171		17 171
Polen	3 585	100		3 685
Totaal	147 155	223 721	37 908	408 784

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

De projecten Mobius I, Vaartkom, Parc Seny, O'sea dragen bij tot de omzet in België.

Vanuit internationaal oogpunt hebben ook de projecten Infinity in Luxemburg, Granaria in Polen en Eden Tower Frankfurt in Duitsland bijgedragen aan 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.

De contractuele analyse van de verkoopcontracten van de Groep leidt tot de toepassing van de volgende omzeterkenning 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.

Op 31 december 2020 is er geen "Kantoor"-contract dat onderworpen is aan een geleidelijke overdracht van controle.

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 : naarmate de bouw vordert, op basis van de toegezegde kosten (Breyne wet of equivalent).
- Polen : op de voltooiing van de prestatieverplichting (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 :

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2020
KANTOREN	102 846		102 846
RESIDENTIEEL	28 704	213 261	241 965
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		213 261	213 261
Wooneenheid van een project - Andere	28 704		28 704
VERKAVELING	19 668		19 668
TOTAAL OMZET	151 218	213 261	364 479

	Tijdstip van opbrengsten		
	Nauwkeurig tijdstip	Progressief	31/12/2019
KANTOREN	147 155		147 155
RESIDENTIEEL	100	223 621	223 721
Wooneenheid van een project - Wet Breyne of gelijkwaardig		223 621	223 621
Wooneenheid van een project - Andere	100		100
VERKAVELING	37 908		37 908
TOTAAL OMZET	185 163	223 621	408 784

De omzet relatief aan de ongerealiseerde of gedeeltelijk gerealiseerde prestatieverplichtingen op 31 december 2020 bedraagt EUR 57,6 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.

	31/12/2020	31/12/2019
KANTOREN		
Bouw, commercialisering en andere contractuele regelingen	10 618	143 603
RESIDENTIEEL		
Bouw van verkochte eenheden	46 942	70 127
VERKAVELING		
TOTAAL	57 560	213 730

Het management schat dat 83% van de toegewezen prijs van de openstaande prestatieverplichtingen op 31 december 2020 zal erkend worden als inkomen in de loop van boekjaar 2021.

3. Overige bedrijfsopbrengsten

Kunnen als volgt worden uitgesplitst:

	31/12/2020	31/12/2019
Huurinkomsten van projecten in afwachting van toekomstige ontwikkeling	5 031	6 832
Overige opbrengsten (recuperatie belastingen, diverse doorfacturatie...)	5 879	3 931
TOTAAL OVERIGE BEDRIJFSOPBRENGSTEN	10 911	10 763

Huurinkomsten hebben integraal betrekking op verhuurde eigendommen in afwachting van herontwikkeling en die worden gepresenteerd als vastgoedbeleggingen.

4. Kostprijs van de omzet

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

	31/12/2020	31/12/2019
België	-171 341	-103 156
Luxemburg	-19 569	-103 534
Frankrijk	-53 899	-65 622
Duitsland	-28 873	-14 112
Polen	-27 084	-4 603
TOTALE KOSTPRIJS VAN DE OMZET	-300 766	-291 027

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:

	31/12/2020	31/12/2019
België	- 599	-1 396
Frankrijk	-1 104	-1 764
TOTALE KOSTEN VOOR COMMERCIALISATIE VAN DE VERKOPEN	-1 702	-3 160

6. Administratiekosten

De administratiekosten kunnen als volgt worden opgesplitst:

	31/12/2020	31/12/2019
Personeelkosten	-9 149	-10 519
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen op activa	-3 684	-5 788
Overige operationele kosten	-18 224	-16 698
TOTAAL ADMINISTRATIEKOSTEN	-31 057	-33 005

PERSONEELSKOSTEN

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Bezoldigingen en vergoedingen van het personeel en van de Leden van het Uitvoerend Comité	-19 592	-21 093
Gekapitaliseerde opvolgingskosten van projecten opgenomen onder de voorraden	13 388	13 801
Bezoldigingen van de niet-uitvoerende Bestuurders	- 217	- 290
Sociale lasten	-2 770	-2 644
Pensioenkosten	- 172	- 14
Andere	214	- 279
TOTAAL PERSONEELSKOSTEN	-9 149	-10 519

De daling van de personeelskosten (voor activering) wordt voornamelijk verklaard door de kostenbesparingsmaatregelen waartoe het management heeft besloten.

AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA

Zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Afschrijvingen op immateriële en materiële vaste activa, en vastgoedbeleggingen	-3 531	-5 677
Waardeverminderingen op voorraden		- 6
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	- 153	- 105
TOTAAL AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP ACTIVA	-3 684	-5 788

OVERIGE OPERATIONËLE KOSTEN

Zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2020	31/12/2019
Diensten en diverse goederen	-17 610	-12 461
Overige exploitatiekosten	-1 813	-2 398
Voorzieningen	1 198	-1 839
TOTAAL OVERIGE OPERATIONELE KOSTEN	-18 224	-16 698

De diensten en diverse goederen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Huurkosten van de maatschappelijke zetels	-1 599	- 531
Bezoldiging van derden, omvattend meer bepaald de honoraria betaald aan derden en met betrekking tot de omzet	-7 531	-7 077
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	-8 480	-4 853
TOTAAL DIENSTEN EN DIVERSE GOEDEREN	-17 610	-12 461

Bedrag van de erelonen toegekend in de loop van het boekjaar aan de BV o.v.v.e. CVBA Deloitte Bedrijfsrevisoren en haar netwerk:

	31/12/2020	31/12/2019
Erelonen van de commissaris binnen de Groep	- 429	- 448
Erelonen voor buitengewone prestaties of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de Groep	- 180	- 75
- Opdrachten juridische adviezen	- 12	- 10
- Opdrachten fiscale adviezen	- 138	- 11
- Overige opdrachten buiten het domein van de gewone commissarisopdracht	- 30	- 54

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

De belangrijkste onderdelen van de wijzigingen in voorzieningen:

	31/12/2020	31/12/2019
Voorzieningen betreffende de verkopen	- 430	695
Overige voorzieningen	1 629	-2 534
TOTAAL VAN DE WIJZIGINGEN IN VOORZIENINGEN	1 198	-1 839
Toevoegingen	-1 322	-2 534
Bestedingen en terugnames	2 520	695

7. Winsten op de verkoop van verbonden ondernemingen

De netto gerealiseerde meerwaarde heeft betrekking op de verkoop van 50% van de aandelen van De Brouckère Land in het kader van de herstructurering met een nieuwe partner.

De gerealiseerde netto winst is als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Verkoopprijs van verbonden ondernemingen	9 792	28 508
Boekwaarde van de joint ventures verkocht of na vereffening	-9 659	-8 890
WINSTEN OP DE VERKOOP VAN VERBONDEN ONDERNEMINGEN	133	19 618

8. Joint ventures en geassocieerde ondernemingen

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

	31/12/2020	31/12/2019
Bedrijfsresultaat	13 343	11 947
Financieel resultaat	-2 195	-2 767
Belastingen	-3 154	-4 195
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	7 994	4 985

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

9. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-15 543	-12 314
Geactiveerde rente op projecten in ontwikkeling	3 684	5 413
Variaties in de reële waarde van de financiële instrumenten	291	227
Renteopbrengsten	5 773	3 240
Overige financiële opbrengsten en kosten	-1 500	-1 894
FINANCIEEL RESULTAAT	-7 295	-5 328
Rentelasten van financiële schulden opgenomen tegen afgeschreven kostprijs	-15 543	-12 314
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	292	370
Wijziging in betaalde / onbetaalde rente	-3 684	- 595
BETAALDE RENTE (KASSTROOMOVERZICHT)	-18 936	-12 539

10. Belastingen op het resultaat

De belastingen op het resultaat zijn de volgende:

	31/12/2020	31/12/2019
Lopende belastingen met betrekking tot het huidige boekjaar	-10 756	-6 643
Lopende belastingen met betrekking tot vorige boekjaren	- 265	1 768
Uitgestelde belastingen op tijdelijke verschillen	2 371	-4 515
Uitgeboekt uitgestelde belastingvorderingen		
TOTALE BELASTINGEN OPGENOMEN IN HET GLOBAAL RESULTAAT	-8 650	-9 390
Lopende belastingen	-11 021	-4 875
Wijzigingen van de fiscale vorderingen en verplichtingen	5 009	-5 731
BETAALDE BELASTIGEN (KASSTROOMOVERZICHT)	-6 011	-10 606

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

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat voor belastingen uit voortgezette bedrijfsactiviteiten	42 696	111 630
Aandeel in het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-7 994	-4 985
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN EN HET AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	34 702	106 645
BELASTINGEN VOLGENS HET THEORETISCHE BELASTINGTARIEF VAN :	25,00%	29,58%
	-8 675	-26 661
Fiscale effecten		
- Vrijgestelde inkomsten (verkoop van aandelen)	1 047	19 667
- Verworpen uitgaven	- 703	-3 421
- Het gebruik van fiscale verliezen en notionele interesten waarvoor geen uitgestelde belastingen werden erkend in voorgaande jaren	685	634
- Fiscale verliezen van het boekjaar waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	-1 511	-1 899
- Fiscale verliezen van vorige boekjaren waarvoor geen uitgestelde belastingen werden opgenomen	925	1 034
- (Niet-)erkende belastinglatenties	251	54
- Verschillende belastingtarieven	822	- 566
Belastingen van voorgaande boekjaren	-1 491	1 768
BELASTINGEN	-8 650	-9 390
EFFECTIEF BELASTINGTARIEF VAN HET BOEKJAAR	24,93%	8,80%

De stijging van de vrijgestelde inkomsten houdt voornamelijk verband met transacties op aandelen van dochterondernemingen die gedurende het jaar zijn verkocht of geliquideerd.

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat van het boekjaar	33 272	102 436
Globaal resultaat van het boekjaar	35 566	102 435
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen		
Aantal aandelen op 1 Januari	9 997 356	9 997 356
Eigen aandelen op 1 Januari	-1 212 179	-1 220 190
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executive comité		
Eigen aandelen verkocht	819 652	8 011
Aantal aandelen op 31 december	9 604 829	8 785 177
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	9 303 809	8 782 429
Nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,576	11,664
Globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,823	11,664

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Resultaat van het boekjaar	33 272	102 436
Globaal resultaat van het boekjaar	35 566	102 435
Gewogen gemiddelde van het aantal gewone aandelen	9 303 809	8782 429
Verwaterend element : aandelen in het kader van het aandelenplan (performance share plan)	1 606	12 486
Gewogen gemiddelde van het aantal aandelen voor de berekening van de verwaterde winst per aandeel	9 305 415	8794 915
Verwaterd nettoresultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,576	11,647
Verwaterd globaal resultaat (aandeel van de Groep) per aandeel	3,822	11,647

12. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	1 563	975
Intrede in consolidatie kring		518
Aankopen	201	87
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 138	- 17
AANSCHAFFINGSWAARDE OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	1 626	1 563
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-1 020	- 549
Intrede in consolidatie kring		- 346
Afschrijvingen	- 162	- 142
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	138	17
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-1 044	-1 020
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	582	543

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.

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

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		
Aankoop van Nafilyan & Partners	43 789	43 789
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	43 789	43 789
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR		
Waardeverminderingen van het boekjaar		
BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR		
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	43 789	43 789

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

	31/12/2020	31/12/2019
Frankrijk	43 789	43 789
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	43 789	43 789

Immobel 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 2020 tot 2025, waardoor het toekomstig dividend kan worden geschat;
- met een oneindig groeipercentage¹ van het dividend van 2% ("Groeipercentage op LT");
- met een actualiseringspercentage, hierna 'kost van eigen vermogen', bestaande uit een risicovrije rente (1,14%²), 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:

Groeipercentage op LT 2,00%

met een risicovrije rente 1,14%

Beta unlevered	Beta levered	Kosten van eigen vermogen		
		Marktpremie		
		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.

¹ Volgens de volgende formule: (risicovrij tarief) + [(marktpremie) * (sector beta met hefboomwerking)]

² Gebaseerd op OLO 30 jaar, gemiddeld jaar 2019 van NBB (Nationale Bank van België).

14. Materiële vaste activa

De materiële vaste activa evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	4 181	4 155
Intrede in consolidatie kring		659
Aankopen	677	438
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 716	-1 071
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	4 142	4 181
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-3 198	-3 208
Intrede in consolidatie kring		- 245
Afschrijvingen	- 269	- 801
Annulatie afschrijvingen op verkopen en buitengebruikstellingen	713	1 056
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 754	-3 198
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	1 388	983

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

15. Activa opgenomen als gebruiksrecht

De activa opgenomen als gebruiksrecht evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	7 976	
Toepassing van IFRS 16 per 1 januari 2019		3 891
Intrede in consolidatie kring		
Aankopen		421
Verkopen en buitengebruikstellingen	- 679	
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	7 297	7 976
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-1 535	
Intrede in consolidatie kring		- 298
Afschrijvingen	-1 372	-1 237
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 907	-1 535
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	4 390	6 441

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:

	31/12/2020	31/12/2019
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	87 838	108 465
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van/naar voorraden	-9 471	
Intrede in consolidatie kring/aankopen	127 088	
Verkopen/Uittrede van de consolidatiekring/Overboekingen	-6 040	-20 627
AANSCHAFFINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	199 415	87 838
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET VORIG BOEKJAAR	-6 715	-4 175
Afschrijvingen	-1 591	-3 497
Afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen geannuleerd na verkoop/uittrede van de consolidatiekring/overboekingen	6 040	957
AFSCHRIJVINGEN EN BIJZONDERE WAARDEVERMINDERINGEN OP HET EINDE VAN HET BOEKJAAR	-2 266	-6 715
NETTO BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	197 149	81 123

De stijging van de netto boekwaarde is voornamelijk te wijten aan de aankoop van twee projecten (Total en Scorpio).

De reële waarde van de vastgoedbeleggingen op 31 december 2020 bedraagt EUR 197,4 miljoen. 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Deelnemingen in joint ventures	98 663	47 385
Deelnemingen in geassocieerde ondernemingen	7 532	8 514
TOTAAL DEELNEMINGEN OPGENOMEN IN HET OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE	106 195	55 899

	31/12/2020	31/12/2019
Aandeel in het resultaat van de joint ventures	7 987	9 649
Aandeel in het resultaat van de geassocieerde ondernemingen	7	-4 664
AANDEEL IN HET RESULTAAT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	7 994	4 985

	31/12/2020	31/12/2019
Winst (verlies) op de verkoop of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		- 3
Boekwaarde van de participaties verkocht of in vereffening		69
AANDEEL IN HET KASSTROOMOVERZICHT VAN JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		66

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

	31/12/2020	31/12/2019
WAARDE OP 1 JANUARI	55 899	46 451
Aandeel in het resultaat	7 994	4 985
Aanschaffingen en kapitaalinjecties	44 214	5 488
Wijzigingen van de consolidatiekring	9 660	1 674
Ontvangen dividenden van joint ventures en geassocieerde ondernemingen	-10 533	-2 630
Verkopen of vereffening van joint ventures en geassocieerde ondernemingen		- 69
Terugbetaling kapitaal	-1 039	
Omrekeningsverschillen		
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	50 296	9 448
WAARDE OP 31 DECEMBER	106 195	55 899

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		AANDEEL IN HET GLOBAAL RESULTAAT	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Bella Vita	50%	50%	54	70	- 16	- 42
Boralina Investments, S.L.	50%		-2 884			
Brouckère Tower Invest	50%		29 059		386	
CBD International	50%	50%	-1 431	-1 938	508	- 140
Château de Beggen	50%	50%	17	655		78
Cityzen Holding	50%	50%	- 19	- 13	- 7	- 13
Cityzen Hotel	50%	50%	564	510	55	66
Cityzen Office	50%	50%	1 546	1 382	164	163
Cityzen Residence	50%	50%	561	483	78	40
CP Development Sp. z o.o.	50%	50%	- 59	- 83	23	- 83
CSM Development	50%	50%	24	29	- 5	- 1
CSM Properties	50%	50%	3 900	3 609	291	75
Debrouckère Development	50%	50%	548	616	- 68	- 9
Debrouckère Land (ex-Mobius I)	50%		102		67	
Debrouckère Leisure	50%		2 310		- 15	
Debrouckère Office	50%		3 770		20	
Gateway	50%	50%	322	325	- 3	- 2
Goodways SA	50%	50%	3 237	3 300	- 63	155
Ilot Ecluse	50%	50%	165	168	- 3	- 6
Immo Keyenveld 1						- 7
Immo Keyenveld 2						- 7
Immo PA 33 1	50%	50%	1 272	1 436	- 35	131
Immo PA 44 1	50%	50%	683	846	- 13	218
Immo PA 44 2	50%	50%	2 385	2 643	416	711
Immobilier Marial SàRL	50%		8		2	
Key West Development	50%	50%	471	522	- 52	- 103
Les Deux Princes Develop.	50%	50%	-1 755	1 970	1 075	1 656
Livingstone Retail S.à.r.l.	33%		4			
M1	33%	33%	5 603	4 984	2 993	6 096
M7	33%	33%	132	756	46	280
Mobius II	50%	50%	8 121	8 171	- 50	- 37
NP_AUBER	50%	50%	- 89	11	- 100	- 13
NP_AUBER_VH	50%	50%	681	474	207	206
NP_AUBERVIL	50%	50%	- 17	- 14	- 2	- 9
NP_BESSANC2	50%	50%	149	- 17	219	- 42
NP_BESSANCOU	50%	50%	185	- 70	202	- 10
NP_CHARENT1	50%	51%	34	58	- 24	- 78
NP_CRETEIL	50%	50%	- 1		- 1	
NP_EPINAY	50%	50%	- 49	- 93	44	- 22
NP_VAIRES	50%	50%	1 417	1 001	416	370
ODD Construct	50%	50%	682	17	665	- 9
PA_VILLA	51%	51%	- 40	- 47	7	- 9
Plateau d'Erpent	50%	50%	838	170	668	158
RAC3	40%	40%	3 264	3 129	135	125
RAC4	40%	40%	1 331	2 856	438	- 247
RAC4 Developt	40%	40%	1 587	1 349	- 2	- 12
RAC5	40%	40%	5 451	5 259	192	132
RAC6	40%		2 168		206	
Surf Club Marbella Beach, S.L.	50%		19 855		- 775	
Surf Club Spain Invest Property SL	50%	50%	- 61	- 35	23	- 86
Unipark	50%	50%	4 063	4 033	30	160
Universalis Park 2	50%	50%	-1 627	-1 470	- 156	- 147
Universalis Park 3	50%	50%	-2 249	-2 058	- 192	- 191
Universalis Park 3AB	50%	50%	1 967	1 970	- 4	281
Universalis Park 3C	50%	50%	418	421	- 4	- 127
TOTAAL JOINT VENTURES			98 663	47 385	7 987	9 649
DHR Clos du Château	33%	33%	106	16	90	- 9
Elba Advies						151
Graspa Development						
Nafilyan						-2 553
ULB Holding	60%	60%	-5 363	-5 152	- 210	- 319
Urban Living Belgium	30%	30%	12 789	13 650	128	-1 934
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			7 532	8 514	7	-4 664
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN			106 195	55 899	7 994	4 985

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

OP 31 DECEMBER 2020	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMORGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP	
	OMZET	GLIBAAL 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
Immobil Marial SàRL	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 Developt	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
TOTAAL JOINT VENTURES	162 047	30 910	1050 433	798 001	252 431	98 667	101 617	
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
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	18 101	908	211 901	192 302	19 599	7 532	26 991	
TOTAAL JOINT VENTURES								
EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	180 148	31 818	1262 334	990 303	272 031	106 199	128 608	

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva:			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VORRRADEN EN VASTGOESBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	195 255		Cityzen Office	54 675	68 000
Andere vaste activa	76 985		CSM Properties	102 372	96 150
Vorraden	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 belastingschulden		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
Totaal	1 262 334	990 303	Surf Club Marbella Beach, S.L.	61 752	
			Overige	151 825	31 937
			Totaal	870 127	485 265

OP 31 DECEMBER 2019	CIJFERS 100%					TOTAAL EIGEN VERMOGEN TOEREKENBAAR AAN DE GROEP	AANDEELHOUDERS LENINGEN TOEGEKEND DOOR DE GROEP
	OMZET	GLOBAAL RESULTAAT	TOTAAL ACTIVA	TOTAAL VERPLICHTING-EN	TOTAAL EIGEN VERMOGEN		
Bella Vita	12	- 84	400	259	141	70	
CBD International	231	- 281	34 523	38 823	-4 300	-1 938	14 201
Château de Beggen		155	1 569	259	1 310	655	
Cityzen Holding		- 25	20 168	15 983	4 185	- 13	7 990
Cityzen Hotel		132	19 227	18 208	1 019	510	14 937
Cityzen Office		326	82 203	79 440	2 763	1 382	-27 702
Cityzen Residence		79	19 219	18 253	966	483	14 937
CSM Development		- 3	409	350	59	29	141
CSM Properties		150	107 306	100 089	7 217	3 609	810
Debrouckère Development		- 18	2 808	1 577	1 231	616	250
Gateway		- 3	651	1	650	325	
Goodways		309	22 221	18 312	3 909	3 300	7 709
Ilot Ecluse		- 12	379	43	336	168	39
Immo Keyenveld 1		- 14					
Immo Keyenveld 2		- 14					
Immo PA 33 1	2 702	262	4 148	1 276	2 872	1 436	
Immo PA 44 1	2 182	436	2 974	1 282	1 692	846	
Immo PA 44 2	6 551	1 422	9 315	4 028	5 287	2 643	
Key West Development		- 205	10 041	8 996	1 045	522	
Les Deux Princes Developement	24 058	3 313	5 819	1 879	3 940	1 970	
M1	83 297	18 290	65 894	50 940	14 954	4 984	
M7	7 230	840	3 640	1 372	2 268	756	
Möbius II		- 74	34 635	18 293	16 342	8 171	3 723
NP Auber RE SCCV		- 41	1 149	373	776	11	607
NP Auber Victor Hugo SCCV		- 29	3 828	4 020	- 192	474	157
NP Aubervilliers 1 SCCV		- 17	1 260	1 288	- 28	- 14	555
NP Bessancourt 1 SCCV		-1 011	339	702	- 363	- 17	145
NP Bessancourt 2 SCCV		- 141	635	774	- 139	- 70	535
NP Charenton Le Pont SCCV		- 2	4 836	4 945	- 109	58	476
NP Creteil SCCV			670	670			360
NP Epinay s/ Orge SCCV		- 189	3 423	3 612	- 189	- 93	1 035
NP Vaires s/ Marne SCCV		- 53	5 101	5 538	- 437	1 001	1 851
ODD Construct	600	- 18	1 572	1 538	34	17	551
PA Villa Colomba SCCV			2 063	2 136	- 73	- 47	48
Plateau d'Erpent		201	16 726	16 386	340	170	4 006
RAC 3		313	7 854	32	7 822	3 129	
RAC 4		- 618	41 778	34 639	7 139	2 856	
RAC4 Developement		- 31	3 393	21	3 372	1 349	
RAC 5		331	13 499	352	13 147	5 259	
SPV WW 13		- 166	23 023	23 188	- 165	- 83	
Surf Club Spain Invest Property		- 172	7 587	7 656	- 69	- 35	3 799
Unipark	7 002	319	10 796	2 731	8 065	4 033	
Universalis Park 2		- 294	21 729	24 670	-2 941	-1 470	6 070
Universalis Park 3		- 383	31 945	36 061	-4 116	-2 058	7 993
Universalis Park 3AB	2 519	562	4 797	857	3 940	1 970	229
Universalis Park 3C		- 253	1 327	485	842	421	159
TOTAAL JOINT VENTURES	136 384	23 289	656 879	552 337	104 542	47 385	65 611
DHR Clos du Château		- 28	2 098	2 049	49	16	372
Elba Advies		251					
ULB Holding		- 532	18 234	18 316	- 82	-5 152	
Urban Living Belgium	24 548	-5 846	175 089	155 375	19 714	13 650	21 252
TOTAAL GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	24 548	-6 155	195 421	175 740	19 681	8 514	21 624
TOTAAL JOINT VENTURES EN GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN	160 932	17 134	852 300	728 077	124 223	55 899	87 235

Belangrijkste onderdelen van de activa en passiva :			Belangrijkste projecten en financiële schulden:	VOORRADEN EN VASTGOEDBELEGGINGEN	FINANCIËLE SCHULDEN
Vastgoedbeleggingen	197 552		Central Point	33 230	
Andere vaste activa	22 054		Cityzen	90 903	70 500
Vorraden	440 046		CSM	104 220	97 637
Geldmiddelen en kasequivalenten	58 885		Goodways	20 609	3 944
Vorderingen en andere activa	133 763		Möbius II	33 286	9 074
Langlopende financiële schulden		269 359	M1 M7	25 569	
Kortlopende financiële schulden		42 322	Nafilyan	51 486	2 781
Uitgestelde belastingschulden		1 801	RAC(s)	30 348	28 000
Aandelhoudersleningen		120 990	Universalis Park	54 936	31 630
Overige schulden		293 605	Urban Living Belgium	149 477	67 461
Totaal	852 300	728 077	Overige	43 534	654
			Totaal	637 598	311 681

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.

	31/12/2020	31/12/2019
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	285 484	356 018
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	265 939	311 681

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:

	31/12/2020	31/12/2019
België	175	29
Frankrijk		4 891
TOTAAL OVERIGE FINANCIËLE VASTE ACTIVA	175	4 920

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:

	Uitgestelde belastingvorderingen		Uitgestelde belastingschulden	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Fiscale verliezen en belastinglatenties	18 202	11 574		
Opname van opbrengsten	2 115	1 344	41 380	22 155
Financiële schulden				
Reële waarde van afgeleide financiële instrumenten	40	73	4	
Overige elementen	21	91	- 74	
Netting (netto tax positie per entiteit)	-4 009	-6 708	-4 009	-6 708
TOTAAL	16 369	6 374	37 301	15 447

WAARDE OP 1 JANUARI	6 374	15 447
Wijzigingen in de consolidatiekring	1 605	-1 099
Uitgestelde belastingen geboekt in het globaal resultaat	8 390	22 953
WAARDE OP 31 DECEMBER	16 369	37 301

Op basis van de toestand op 31 december 2020, zou elke schommeling in het belastingtarief van 1% een vermeerdering of verlaging van de belastingen van EUR 837 duizend tot gevolg hebben.

Bedragen van de fiscale verliezen en andere tijdelijke verschillen waarvoor geen enkele uitgestelde belastingvordering opgenomen is in de balans :	
	24 981
Te vervallen eind 2021	111
Te vervallen eind 2022	528
Te vervallen eind 2023	102
Te vervallen eind 2024	2 022
Te vervallen eind 2025	1 813
Niet beperkt in de tijd	20 405

20. Overige vaste activa

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

	31/12/2020	31/12/2019
België	556	72
Luxemburg		
Frankrijk	839	785
Duitsland	148	2 890
Polen	146	
TOTAAL OVERIGE VASTE ACTIVA	1 689	3 747

21. Voorraden

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

	31/12/2020	31/12/2019
België	311 038	338 496
Luxemburg	196 192	143 595
Frankrijk	92 290	117 142
Duitsland	61 875	54 955
Polen	21 396	40 098
Spanje	331	294
TOTAAL VOORRADEN	683 121	694 580

De boekwaarde van de voorraden evolueert als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
VOORRADEN OP 1 JANUARI	694 580	511 837
Netto boekwaarde van de vastgoedbeleggingen overgedragen van / naar voorraden	9 471	
Aankopen van het boekjaar	10 976	51 376
Ontwikkelingen	271 981	373 721
Overdrachten van het boekjaar	-300 766	-291 027
Kosten van leningen	3 684	4 892
Wijziging van de consolidatiekring	-6 805	43 787
Geboekte waardeverminderingen		- 6
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	-11 459	182 743
VOORRADEN OP 31 DECEMBER	683 121	694 580

De wijzigingen van het boekjaar per operationele sector :	Aankopen/ Ontwikkelingen	Overdrachten	Kosten van leningen	Wijziging van de consolidatie kring	Overboeking van de netto boekwaarde	Netto
België	95 595	-171 341	372	-6 805	54 720	-27 458
Luxemburg	70 983	-19 569	1 183			52 597
Frankrijk	72 334	-53 899	1 962		-45 249	-24 852
Duitsland	35 793	-28 873				6 920
Polen	8 216	-27 084	166			-18 702
Spanje	37					37
TOTAAL	282 958	-300 766	3 684	-6 805	9 471	-11 459

Waarde van de voorraad te recupereren binnen:

de 12 maanden	155 196
langer dan 12 maanden	527 925
De verdeling van de voorraad per type	
Zonder vergunning	483 442
Vergunning ontvangen, maar nog niet in ontwikkeling	
In ontwikkeling	199 679

22. Handelsvorderingen

De handelsvorderingen hebben betrekking op volgende operationele sectoren:

	31/12/2020	31/12/2019
België	7 206	10 733
Luxemburg	2 404	520
Frankrijk	13 116	56 063
Duitsland	8 050	1 948
Polen	240	3 252
Spanje	2 152	
TOTAAL HANDELSVORDERINGEN	33 168	72 516

De analyse van de betalingsachterstand is als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
Vervallen < 3 maanden	9 388	5 151
Vervallen > 3 maanden < 6 maanden	845	826
Vervallen > 6 maanden < 12 maanden	2 389	2 742
Vervallen > 1 jaar	1 248	885

KREDIETRISICO

Het kredietrisico houdt 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 2020 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:

	31/12/2020	31/12/2019
TOESTAND OP 1 JANUARI	473	368
Toevoegingen	69	105
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	69	105
TOESTAND OP 31 DECEMBER	542	473

23. Contractactiva

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

	31/12/2020	31/12/2019
België	9 315	7 278
Luxemburg	7 610	21 060
Frankrijk	21 108	
Duitsland	19 218	13 890
TOTAAL CONTRACTACTIVA	57 251	42 228

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

Bij eerste opname schat de Groep de commerciële vorderingen 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 2020 verschuldigd zijn en worden geïnd in het boekjaar 2021.

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Overige vorderingen	30 435	36 636
waarvan: voorschotten en borgstellingen		2 013
belastingen (andere dan op inkomsten) en terug te vorderen BTW	17 589	26 656
vordering na verkoop (escrow account)	3 075	142
overige	9 771	7 825
Over te dragen kosten en verkregen opbrengsten	6 834	5 301
Waarvan: op projecten in ontwikkeling	190	
overige	6 644	5 301
TOTAAL OVERIGE VLOTTENDE ACTIVA	37 269	41 937

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 -603 890 duizend op 31 december 2020 tegenover EUR -550 925 duizend op 31 december 2019.

	31/12/2020	31/12/2019
Geldmiddelen en kasequivalenten (+)	148 059	156 146
Langlopende financiële schulden (-)	571 139	507 008
Kortlopende financiële schulden (-)	180 810	200 063
NETTO FINANCIËLE SCHULD	-603 890	-550 925

De schuldratio van de Groep (netto financiële schuld / eigen vermogen) bedraagt 122,1% op 31 december 2020, tegenover 128,7% op 31 december 2019.

GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN

De geldbeleggingen en beschikbare geldmiddelen bedragen EUR 148 059 duizend tegenover EUR 156 146 duizend per einde 2019. Dit is een daling van EUR 8 087 duizend. De geldmiddelen zijn als volgt samengesteld:

	31/12/2020	31/12/2019
Termijndeposito's met een aanvankelijke looptijd van minder dan 3 maanden		
Beschikbare geldmiddelen	148 059	156 146
GELDMIDDELEN EN KASEQUIVALENTEN	148 059	156 146

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.

FINANCIËLE SCHULDEN

De financiële schulden stijgen met EUR 48 878 duizend, van EUR 707 071 duizend op 31 december 2019 naar EUR 751 949 duizend op 31 december 2020. De financiële schulden zijn als volgt samengesteld :

	31/12/2020	31/12/2019
Niet-achtergestelde obligatieleningen:		
- vervaldag 31-05-2022, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 100 MEUR	99 709	99 515
- vervaldag 17-10-2023, rentevoet 3,00 % - nominale waarde van 50 MEUR	50 000	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
Leasecontracten	2 872	5 060
Bankleningen	293 558	227 433
TOTAAL LANGLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	571 139	507 008
Bankleningen	175 131	195 590
Leasecontracten	1 614	1 502
Niet-ervallen rente	4 065	2 971
TOTAAL KORTLOPENDE FINANCIËLE SCHULDEN	180 810	200 063
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	751 949	707 071
Financiële schulden met vaste rentevoet	274 709	274 515
Financiële schulden met variabele rentevoet	473 175	429 585
Niet-ervallen rente	4 065	2 971
Bedrag van de schulden gewaarborgd door zekerheden	468 690	423 023
Boekwaarde van de activa van de groep in pand gegeven als waarborg	816 694	590 941

De financiële schulden evolueren als volgt :

	31/12/2020	31/12/2019
FINANCIËLE SCHULDEN OP 1 JANUARI	707 071	515 789
Verplichtingen die voortvloeien uit de implementatie van IFRS 16 (leasecontracten) per 1 januari 2019	-2 872	3 891
Aangegane schulden	303 861	291 307
Terugbetaalde schulden	-252 905	-91 965
Aanpassing aan reële waarde opgenomen in het globaal resultaat		
Wijzigingen van de consolidatiekring		-10 986
Betaalde rente op niet-achtergestelde obligaties	-8 500	-7 453
Niet-achtergestelde obligaties - niet-ervallen rente	1 094	4 021
Niet-ervallen rente op overige leningen	4 005	2 097
Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen	195	370
BEWEGINGEN VAN HET BOEKJAAR	44 878	191 282
FINANCIËLE SCHULDEN OP 31 DECEMBER	751 949	707 071

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 2020 beschikt Immobel over bedrijfskredietlijnen van 76 miljoen euro, niet-uitgegeven commercial paper voor een bedrag van 26,5 miljoen euro en EUR 639 miljoen aan bevestigde projectfinancieringslijnen, waarvan EUR 354 miljoen is gebruikt. Deze kredietlijnen (projectfinancieringen) zijn specifiek voor de ontwikkeling van bepaalde projecten. Op 31 december 2020 bedraagt de boekwaarde van de in pand gegeven activa om "corporate" en "project" kredietlijnen te waarborgen, EUR 817 miljoen.

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

TE VERVALLEN IN	2021	2022	2023	2024	2025	2025 en meer	Totaal
Obligatieleningen (*)		100 000		50 000		125 000	275 000
Kredietlijnen project financiering	126 631	89 224	35 376	73 823	12 779		337 835
Corporate Credit lines	25 000	38 500	2 000	2 500	23 000		91 000
Commercial paper	23 500					16 355	39 855
Interesten te betalen	17 459	10 299	7 621	5 059	4 104	3 047	47 588
IRS - cash flow hedge	150	150	150	150	12		612
TOTAAL FINANCIËLE SCHULDEN	192 740	238 173	45 148	131 532	39 895	144 402	791 889

* Het bedrag opgenomen in de balans is EUR 274 515 duizend, houdt eveneens rekening met uitgiftekosten.

RENTERISICO

Ter dekking tegen variabele rentevoeten, gebruikt de onderneming variabele 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 december 2020 heeft Immobel een nieuw contract afgesloten om een lening met variabele rente in te dekken.

De onderneming maakt gebruik van interest rate swap om een deel van haar renterisico om te zetten van floating rates naar fixed rates om het risico van een stijging van de EURIBOR interest rate te verkleinen. Het notioneel bedrag bedraagt EUR 30 miljoen. De interest swap vervangt het EURIBOR rate door een fixed interest per jaar over het openstaande bedrag.

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.

	31/12/2020	31/12/2019
DERIVATEN DIE NIET ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEEZEN		
Interest rate swaps		291
DERIVATEN DIE ALS HEDGING INSTRUMENTEN ZIJN AANGEWEEZEN		
Interest rate swaps - cash flow hedges	560	
TOTAAL	560	291
WIJZIGINGEN IN DE REËLE WAARDE VAN DE FINANCIËLE INSTRUMENTEN		
SITUATIE OP 1 JANUARI	291	536
Wijziging erkend in het geconsolideerd resultaat	- 291	- 245
Wijziging erkend in andere elementen van het globaal resultaat	560	
SITUATIE OP 31 DECEMBER	560	291

De stijging van de rentevoet zou resulteren in een jaarlijkse stijging van de rentelast op de schuld met EUR 1 549 duizend per verhoging van 1% voor ongeveer 25% van het variabele deel van de schuld en in totaal maximaal EUR 2 323 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 marktrente,
- 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 waarderings technieken waarvan sommige inputs niet berusten op waarneembare marktgegevens.

Bedragen opgenomen in overeenstemming met IFRS 9

	Niveau van de reële waarde	Netto-boekwaarde per 31/12/2020	Geamortiseerde kostprijs	Reële waarde via winst en verlies	Reële waarde per 31/12/2020	Cash flow hedging 31/12/2020
ACTIVA						
Geldmiddelen en kasequivalenten	Niveau 1	148 059	148 059		148 059	
Overige vaste financiële activa	Niveau 1	175		175	175	
Overige vaste activa	Niveau 2	1 689	1 689		1 689	
Handelsvorderingen	Niveau 2	33 168	33 168		33 168	
Contractactiva	Niveau 2	57 251	57 251		57 251	
Overige vorderingen	Niveau 2	137 762	137 762		137 762	
Overige vlottende financiële activa	Niveau 1	49		49	49	
TOTAAL		378 154	377 929	225	378 154	
VERPLICHTINGEN						
Rentedragende schulden	Niveaux 1 & 2	751 949	751 949		751 949	
Handelsschulden	Niveau 2	60 927	60 927		60 927	
Contract verplichtingen	Niveau 2	3 896	3 896		3 896	
Overige verplichtingen	Niveau 2	79 298	79 298		79 298	
Afgeleide financiële instrumenten	Niveau 2	560				560
TOTAAL		896 629	896 069		896 069	560

INVESTMENT GRADE

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

LIQUIDITEITSRISICO

De Venootschap 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 2020 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 activiteit "kantoren" 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

	2020	2019
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	392 527	1 212 179
Nominale waarde per aandeel	9,740	9,740
Aantal aandelen op 1 januari	9 997 356	9 997 356
Aantal eigen aandelen op 1 januari	-1 212 179	-1 220 190
Eigen aandelen toegekend aan een lid van het executief comité		
Eigen aandelen verkocht	819 652	8 011
Aantal aandelen (buiten eigen aandelen) per 31 december	9 604 829	8 785 177

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.

	31/12/2020	31/12/2019
OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE		
Huidige waarde van de verplichtingen	1 963	1 674
Reële waarde van de activa van het plan aan het einde van de periode	-1 360	-1 041
NETTO VERPLICHTINGEN DIE VOORTVLOEIEN UIT DE VERPLICHTING TEN TITEL VAN VASTE BIJDAGEN	603	633
OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT		
Kost van verleende diensten	-52 941	- 50
Pensioenkosten of afwikkeling van verstreken diensttijd		
Rentelasten die voortvloeien uit de verplichting ten titel van vaste bijdragen	-8 343	- 20
Interestopbrengsten op de activa van het plan	5 317	12
Administratieve kosten	-4 039	- 3
BEDRAGEN OPGENOMEN IN DE WINST-EN VERLIESREKENING	- 238	- 61
Actuariële (winsten) / verliezen als gevolg van:		
- wijzigingen van financiële hypothesen		
- rendement op de activa van het plan (met uitzondering van de intresten)	32	65
- aanpassingen ten gevolge van ervaring	170	- 66
HERWAARDERINGEN VAN DE NETTO VERPLICHTING OPGENOMEN IN DE ANDERE ELEMENTEN VAN HET GLOBAAL RESULTAAT	202	- 1
KOSTEN VAN TOEGEZEGD-PENSIOENREGELINGEN	- 36	- 62

	31/12/2020	31/12/2019
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 1 JANUARI	1 674	1 576
Kost van verleende diensten	52 941	50
Rentelasten	8 343	20
Bijdragen van de werknemers	10 266	10
Actuariële (winsten) / verliezen	-169 676	66
Betaalde voordelen	-8 246	- 48
Pensioenkosten, schikking of bedrijfscombinatie van verstreken diensttijd	395 449	
HUIDIGE WAARDE VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31 DECEMBER	1 963	1 674

	31/12/2020	31/12/2019
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 1 JANUARI	1 042	959
Interestopbrengsten	5 317	12
Bijdragen van de werkgever	65 941	47
Bijdragen van de werknemers	10 266	10
Actuariële (winsten) / verliezen	-8 246	- 48
Betaalde voordelen	31 876	65
Administratieve kosten	-4 039	- 3
Schikking of bedrijfscombinatie	216 835	
REËLE WAARDE VAN DE ACTIVA VAN HET PLAN OP 31 DECEMBER	1 360	1 042

BIJDAGEN VAN DE WERKGEVER VERWACHT VOOR 2019 / 2020	103	48
--	------------	-----------

ACTUARIËLE HYPOTHESES GEBRUIKT OM DE VERPLICHTINGEN TE BEPALEN

Actualisatiepercentage	0,30%
Verwacht groeipercentage van de bezoldigingen	3,10%
Gemiddeld inflatiepercentage	1,71%
Gehanteerde overlevingstafel	MR-3/FR-3 (BE) INSEE H/F 14-16 (FR)

GEVOELIGHEID VAN DE VERPLICHTINGEN OP 31/12/2019

Actualisatiepercentage	-0,20%	0,30%	0,80%
Bedrag van de verplichtingen	2 086	1 963	1 850

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.

De verplichtingen van de Belgische toegezegde bijdrageregelingen met gegarandeerd rendement en het Franse pensioencompensatieplan worden voor het eerst erkend via een pensioenkost van verstreken diensttijd van EUR - 178 duizend.

28. Voorzieningen

De voorzieningen evolueren als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
Voorzieningen betreffende de verkopen	1 217	332
Overige voorzieningen	897	3 550
TOTAAL VOORZIENINGEN	2 114	3 882

	Met betrekking tot verkopen	Overige	31/12/2020
VOORZIENINGEN OP 1 JANUARI	332	3 550	3 882
Wijzigingen in de consolidatiekring	454	-2 346	-1 892
Toevoegingen	693	579	1 272
Gebruiken/Terugname's	- 262	- 886	-1 148
WIJZIGINGEN VAN HET BOEKJAAR	885	-2 653	-1 768
VOORZIENINGEN OP 31 DECEMBER	1 217	897	2 114

De verdeling per operationale sector is als volgt:

	31/12/2020	31/12/2019
België	134	2 319
Luxemburg	500	542
Frankrijk	1 480	1 021
TOTAAL VOORZIENINGEN	2 114	3 882

De aangelegde voorzieningen stemmen overeen met de beste schattingen van aanwending van middelen die de Raad van Bestuur waarschijnlijk dacht. De Groep heeft geen indicatie over het uiteindelijke bedrag van uitbetaling, noch over het moment van de uitbetaling, deze hangt af van beslissing van de rechtbank.

De risico's met betrekking tot de verkopen en de geschillen maken het voorwerp uit van voorzieningen wanneer de voorwaarden van erkenning van deze passiva beantwoord worden. De voorzieningen aangaande de verkopen bestaan over het algemeen uit huurwaarborgen, goed eind der werken, ...

Geen enkele voorziening werd aangelegd voor de overige lopende geschillen die vooral gaan over:

- problemen van tienjarige aansprakelijkheid voor dewelke de Groep verhaalsrecht heeft op de algemene aannemer die over het algemeen op zijn beurt daarvoor een tienjarige aansprakelijkheidsverzekering heeft afgesloten,
- zuiver administratieve bezwaren betreffende de stedenbouwkundige en/of milieuvergunningen ingediend door derden bij de Raad van State zonder financiële gevolgen voor de Groep.

29. Handelsschulden

Deze rubriek kan als volgt worden verdeeld per operationele sector:

	31/12/2020	31/12/2019
België	29 181	25 207
Luxemburg	6 449	2 518
Frankrijk	9 764	29 585
Duitsland	4 295	990
Polen	7 190	1 262
Spanje	4 048	2
TOTAAL HANDELSCHULDEN	60 927	59 564

30. Contractverplichtingen

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

	31/12/2020	31/12/2019
België	2 362	5 690
Frankrijk	1 534	
TOTAAL CONTRACT VERPLICHTINGEN	3 896	5 690

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 2019 nog te constateren inkomsten voor EUR 3 896 duizend. 100% van de contractverplichtingen per 31 december 2019 werden in 2020 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:

	31/12/2020	31/12/2019
Sociale schulden	3 578	1 655
Belastingen (andere dan inkomstenbelastingen) en te betalen BTW	16 240	22 179
Ontvangen voorschotten op verkopen	2 181	25 481
Voorschotten van joint ventures en van geassocieerde ondernemingen	28 544	18 416
Toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten	3 305	2 155
Huurgarantie voortvloeiend uit de verkoop van projecten		
Aankoopprijs nog te betalen	2 038	2 038
Overige	16 302	7 196
TOTAAL OVERIGE KORTLOPENDE VERPLICHTINGEN	72 188	79 120

Andere kortlopende verplichtingen bestaan voornamelijk uit belastingen (andere dan inkomstenbeslatingen), het niet-geëlimineerde saldo van voorschotten ontvangen van joint ventures en geassocieerde ondernemingen, evenals voorschotten ontvangen van klanten op basis van commerciële contracten waarvoor op een bepaald moment de erkenning van inkomsten wordt verwacht.

32. Belangrijkste voorwaardelijke activa en verplichtingen

	31/12/2020	31/12/2019
Waarborgen van derden voor rekening van de Groep met betrekking tot:		
- voorraden	198 192	160 304
- andere activa		
TOTAAL WAARBORGEN VAN DERDEN VOOR REKENING VAN DE GROEP	198 192	160 304
De waarborgen bestaan uit:		
- waarborgen "handelaar in onroerende goederen" (aanschaffingen met verlaagd)	15 518	27 305
- waarborgen "Wet Breyne" (gegeven in geval van verkoop van huizen en appartementen in aanbouw)	162 683	109 684
- waarborgen 'Beindiging van de werken' (gegeven in het kader van de constructiewerken)	19 991	23 315
TOTAAL	198 192	160 304
hypothecair mandaat - Bedrag van de inschrijving	810 140	463 941
Boekwaarde van de activa van de Groep in pand gegeven als waarborg voor schulden met betrekking tot geheel van het patrimonium en voorraden	758 676	590 941
BOEKWAARDE VAN DE IN PAND GEGEVEN ACTIVA	758 676	590 941
Bedrag van de schulden gewaarborgd door bovenvermelde zekerheden:		
- Langlopende financiële verplichtingen	289 028	227 433
- Kortlopende financiële verplichtingen	179 662	195 590
TOTAAL	468 690	423 023

33. Wijzigingen van het bedrijfskapitaal

De wijzigingen van het bedrijfskapitaal worden als volgt onderverdeeld :

	31/12/2020	31/12/2019
Voorraden, inclusief aanschaffingen en verkopen van ondernemingen en vastgoedbeleggingen die niet worden aangezien als investeringsactiviteiten	-122 815	-134 070
Overige activa	35 796	-45 015
Overige verplichtingen	-7 363	-31 480
WIJZIGINGEN VAN HET BEDRIJFSKAPITAAL	-94 382	-210 565

34. Informatie over de verbonden partijen

RELATIES MET DE AANDEELHOUDERS - BELANGRIJKSTE AANDEELHOUDERS

	31/12/2020	31/12/2019
A3 Capital NV & A3 Management BVBA	58,94%	58,82%
Immobel (Eigen aandelen)	2,90%	12,12%
Aantal representatieve aandelen	9 997 356	9 997 356

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
Basisbezoldiging	640 000	2 056 263
Variabele bezoldiging STI	verzaakt	172 000
Variabele bezoldiging LTI	139 332	198 220
Individuele pensioentoezegging	Nihil	Nihil
Andere	Nihil	58 125

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:

	31/12/2020	31/12/2019
Deelnemingen in join ventures en geassocieerde ondernemingen - aandeelhoudersleningen door de Groep	76 644	9 492
Overige vlottende activa	20 399	77 743
Overige kortlopende verplichtingen	28 544	18 416
Renteopbrengsten	4 630	2 982
Rentelasten	1 287	636

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

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

36. Ondernemingen die deel uitmaken van de Groep Immobel

Vennootschappen die deeluitmaken van de Groep op 31 december 2020:

DOCHTERONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE INTEGRALE METHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
ARGENT RESIDENTIAL NV	837 845 319	Brussels	100
BEIESTACK HOLDING SARL	B 247.602	Luxemburg	100
BEIESTACK S.A.	B 183 641	Luxemburg	100
BEYAERT NV	837 807 014	Brussels	100
BOITEUX RESIDENTIAL NV	837 797 314	Brussels	100
BRUSSELS EAST REAL ESTATE SA	478 120 522	Brussels	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	Brussels	100
CLUSTER CHAMBON NV	843 656 906	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE PARTICIPATIONS FINANCIÈRES (CIPAF) SA	454 107 082	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE DE WALLONIE (CIW) SA	401 541 990	Brussels	100
COMPAGNIE IMMOBILIÈRE LUXEMBOURGEOISE SA	B 29 696	Luxemburg	100
EDEN TOWER FRANKFURT GMBH	B235375	Frankfurt	100
EMPEREUR FROISSART NV	871 449 879	Brussels	100
ENTREPRISE ET GESTION IMMOBILIÈRES (EGIMO) SA	403 360 741	Brussels	100
ESPACE NIVELLES SA	472 279 241	Brussels	100
FLINT CONSTRUCT NV	506 899 135	Brussels	65
FLINT LAND NV	506 823 614	Brussels	65
FONCIÈRE JENNIFER SA	464 582 884	Brussels	100
FONCIÈRE MONTOYER SA	826 862 642	Brussels	100
GARDEN POINT SP. Z.O.O.	0000 38 84 76	Warsaw	100
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK BIS SP. Z.O.O.	0000 48 02 78	Warsaw	90
GRANARIA DEVELOPMENT GDANSK SP. Z.O.O.	0000 51 06 69	Warsaw	90
HERMES BROWN II NV	890 572 539	Brussels	100
HOTEL GRANARIA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 51 06 64	Warsaw	90
ILOT SAINT ROCH SA	675 860 861	Brussels	100
IMMO DEVAUX I NV	694 904 337	Brussels	100
IMMO DEVAUX II NV	694 897 013	Brussels	100
IMMOBEL FRANCE GESTION SARL	809 724 974	Paris	100
IMMOBEL FRANCE SAS	800 676 850	Paris	100
IMMOBEL FRANCE TERTIAIRE SAS	833 654 221	Paris	100
IMMOBEL GERMANY GMBH	5050 817 557	Köln	100
IMMOBEL GERMANY SARL	B231 412	Luxemburg	100
IMMOBEL GP SARL	B 247 503	Luxemburg	100
IMMOBEL GUTENBERG BERLIN INVESTMENT GMBH	HRB 90319	Dusseldorf	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	Warsaw	100
IMMOBEL PROJECT MANAGEMENT SA	475 729 174	Brussels	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	Brussels	100
IMMO-PUYHOEK SA	847 201 958	Brussels	100
IMZ NV	444 236 838	Brussels	100
INDUSTRIE 52 BV	759 472 584	Brussels	100
INFINITO S.A.	403 062 219	Brussels	100
INFINITY LIVING SA	B 211 415	Luxemburg	100
LAKE FRONT SA	562 818 447	Brussels	100
LEBEAU DEVELOPMENT	711 809 556	Brussels	100
LEBEAU SABLON SA	551 947 123	Brussels	100
LES JARDINS DU NORD SA	444 857 737	Brussels	96,2
LOTINVEST DEVELOPMENT SA	417 100 196	Brussels	100
MICHAEL OSTLUND PROPERTY SA	436 089 927	Brussels	100
MILAWAY INVESTMENTS SP. Z.O.O.	0000 63 51 51	Warsaw	100
MÖBIUS CONSTRUCT SA	681 630 183	Brussels	100
MONTAGNE RESIDENTIAL SA	837 806 420	Brussels	100
NENNIG DEVELOPPEMENT SARL	B 250.824	Luxemburg	100
NP EXPANSION	829 708 981	Paris	100
NP EXPANSION RIVE GAUCHE	829 683 093	Paris	100
NP SHOWROOM SNC	837 908 086	Paris	100
OKRAGLAK DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 26 74 81	Warsaw	100
PERCIPI NV	478 273 940	Brussels	100
POLVERMILLEN SARL	B 207 813	Luxemburg	100
PORCELYNEGOED NV	429 538 269	Brussels	100
PRINCE ROYAL CONSTRUCT SA	633 872 927	Brussels	100
QUOMAGO SA	425 480 206	Brussels	100
RIGOLETTO SA	536 987 545	Brussels	100
SAS NP CROISSANCE	817 733 249	Paris	100
SAS NP DEVELOPPEMENT	817 733 264	Paris	100
SAS PARIS LANNELONGUE	851 891 721	Paris	100
SAS RUEIL COLMAR	852 152 412	Paris	100
SAS SAINT ANTOINE COUR BERARD	851 891 721	Paris	100
SCCV BUTTES CHAUMONT	882 258 510	Paris	100
SCCV IMMO BOUGIVAL 1	883460420	Paris	100
SCCV IMMO MONTEVRAIN 1	884552308	Paris	100
SCCV IMMO TREMBLAY 1	883461238	Paris	100
SCCV NP ASNIERES SUR SEINE 1	813 388 188	Paris	100
SCCV NP AUBERGENVILLE 1	837 935 857	Paris	100
SCCV NP AULNAY SOUS BOIS 1	811 446 699	Paris	100
SCCV NP BEZONS 1	820 345 718	Paris	100
SCCV NP BEZONS 2	829 707 348	Paris	100
SCCV NP BOIS D'ARCY 1	829 739 515	Paris	100
SCCV NP BONDOUFLE 1	815 057 435	Paris	100
SCCV NP BUSSY SAINT GEORGES 1	812 264 448	Paris	100
SCCV NP CHATENAY-MALABRY 1	837 914 126	Paris	100
SCCV NP CHELLES 1	824 117 196	Paris	100

SCCV NP CHILLY-MAZARIN 1	838 112 332	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 1	817 842 487	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 2	822 760 732	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 3	822 760 625	Paris	100
SCCV NP CROISSY SUR SEINE 4	832 311 047	Paris	46
SCCV NP DOURDAN 1	820 366 227	Paris	100
SCCV NP DRANCY 1	829 982 180	Paris	100
SCCV NP EAUBONNE 1	850 406 562	Paris	100
SCCV NP FONTENAY AUX ROSES 1	838 330 397	Paris	100
SCCV NP FRANCONVILLE 1	828 852 038	Paris	90
SCCV NP GARGENVILLE 1	837 914 456	Paris	100
SCCV NP ISSY LES MOULINEAUX 1	820 102 770	Paris	85
SCCV NP LA GARENNE-COLOMBES 1	842 234 064	Paris	100
SCCV NP LE PLESSIS TREVISE 1	829 675 545	Paris	100
SCCV NP LE VESINET 1	848 225 884	Paris	51
SCCV NP LIVRY-GARGAN 1	844 512 632	Paris	100
SCCV NP LONGPONT-SUR-ORGE 1	820 373 462	Paris	100
SCCV NP LOUVECIENNES 1	827 572 173	Paris	100
SCCV NP MEUDON 1	829 707 421	Paris	100
SCCV NP MOISSY-CRAMAYEL 1	838 348 738	Paris	100
SCCV NP MONTESSON 1	851 834 119	Paris	51
SCCV NP MONTLHERY 1	823 496 559	Paris	100
SCCV NP MONTLHERY 2	837 935 881	Paris	100
SCCV NP MONTMAGNY 1	838 080 091	Paris	100
SCCV NP NEUILLY SUR MARNE 1	819 611 013	Paris	100
SCCV NP PARIS 1	829 707 157	Paris	100
SCCV NP PARIS 2	842 239 816	Paris	100
SCCV NP RAMBOUILLET 1	833 416 365	Paris	100
SCCV NP ROMAINVILLE 1	829 706 589	Paris	100
SCCV NP SAINT ARNOULT EN YVELINES 1	828 405 837	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 1	829 739 739	Paris	100
SCCV NP SAINT GERMAIN EN LAYE 2	844 464 768	Paris	100
SCCV NP VAUJOURS 1	829 678 960	Paris	100
SCCV NP VILLE D'AVRAY 1	829 743 087	Paris	100
SCCV NP VILLEJUIF 1	829 674 134	Paris	100
SCCV NP VILLEMOMBLE 1	847 809 068	Paris	100
SCCV NP VILLEPINTE 1	810 518 530	Paris	100
SCCV NP VILLIERS SUR MARNE 1	820 147 072	Paris	100
SCCV SCI COMBS LES NOTES FLORALES	820 955 888	Paris	60
SCI LE COEUR DES REMPARTS DE SAINT-ARNOULT-EN-YVELINES	831 266 820	Paris	100
SNC IMMO MDB	882328339	Paris	100
T ZOUT CONSTRUCT SA	656 754 831	Brussels	100
THOMAS SA	B 33 819	Luxemburg	100
VAARTKOM SA	656 758 393	Brussels	100
VAL D'OR CONSTRUCT SA	656 752 257	Brussels	100
VELDIMMO SA	430 622 986	Brussels	100
VESALIUS CONSTRUCT NV	543 851 185	Brussels	100
ZIELNA DEVELOPMENT SP. Z.O.O.	0000 52 76 58	Warsaw	100

JOINT VENTURES - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
BELLA VITA SA	890 019 738	Brussels	50
BORALINA INVESTMENTS SL	B 884 669 33	Madrid	50
BROUCKERE TOWER INVEST NV	874491622	Brussels	50
CBD INTERNATIONAL Sp. z.o.o.	0000 22 82 37	Warsaw	50
CHÂTEAU DE BEGGEN SA	B 133 856	Luxemburg	50
CITYZEN HOLDING SA	721 884 985	Brussels	50
CITYZEN HOTEL SA	721 520 444	Brussels	50
CITYZEN OFFICE SA	721 520 840	Brussels	50
CITYZEN RESIDENCE SA	721 520 642	Brussels	50
CP DEVELOPMENT Sp. z o.o.	0000 63 51 51	Warsaw	50
CSM DEVELOPMENT NV	692 645 524	Brussels	50
CSM PROPERTIES NV	692 645 425	Brussels	50
DEBROUCKERE DEVELOPMENT SA	700 731 661	Brussels	50
DEBROUCKERE LAND NV	662 473 277	Brussels	50
DEBROUCKERE LEISURE NV	750 734 567	Brussels	50
DEBROUCKERE OFFICE NV	750 735 557	Brussels	50
GATEWAY SA	501 968 664	Brussels	50
GOODWAYS SA	405 773 467	Brussels	50
ILOT ECLUSE SA	441 544 592	Gilly	50
IMMO PA 33 1 SA	845 710 336	Brussels	50
IMMO PA 44 1 SA	845 708 257	Brussels	50
IMMO PA 44 2 SA	845 709 049	Brussels	50
KEY WEST DEVELOPMENT SA	738 738 439	Brussels	50
LES 2 PRINCES DEVELOPMENT SA	849 400 294	Brussels	50
LIVINGSTONE RETAIL SARL	B 250 233	Luxemburg	33,33
M1 SA	B 197 932	Strassen	33,33
M7 SA	B 197 934	Strassen	33,33
MÖBIUS II SA	662 474 069	Brussels	50
ODD CONSTRUCT SA	682 966 706	Knokke-Heist	50
PLATEAU D'ERPENT	696 967 368	Namur	50
RAC 3 SA	819 588 830	Antwerp	40
RAC 4 DEVELOPMENT SA	673 640 551	Brussels	40
RAC 4 SA	819 593 481	Brussels	40
RAC5 SA	665 775 534	Antwerp	40
RAC6 SA	738 392 110	Brussels	40
SCCV NP AUBER RE	813 595 956	Paris	50,1
SCCV NP AUBER VICTOR HUGO	833 883 762	Paris	50,12
SCCV NP AUBERVILLIERS 1	824 416 002	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 1	808 351 969	Paris	50,1
SCCV NP BESSANCOURT 2	843 586 397	Paris	50,1

SCCV NP EPINAY SUR ORGE 1	838 577 419	Paris	50,1
SCCV NP VAIRES SUR MARNE 1	813 440 864	Paris	50,1
SCCV PA VILLA COLOMBA	838 112 449	Paris	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	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 2 SA	665 921 529	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3 SA	665 921 133	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3AB SA	665 922 420	Brussels	50
UNIVERSALIS PARK 3C SA	665 921 430	Brussels	50

GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN - GECONSOLIDEERD VOLGENS DE VERMOGENSMUTATIEMETHODE

NAAM	ONDERNEMINGS- NUMMER	HOOFD- KANTOOR	GROEP BELANG (%) (Economisch belang)
DHR CLOS DU CHÂTEAU SA	0895 524 784	Brussels	33,33
ULB HOLDING	0688 610 720	Antwerp	60,00
URBAN LIVING BELGIUM	0831 672 258	Antwerp	30,00

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 2020 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 2020 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 Galle³

Voorzitter van de Raad van Bestuur

³ Vaste vertegenwoordiger van de vennootschap A³ Management bvba

H. Verslag van de commissaris

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Immobel NV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 - Geconsolideerde jaarrekening

In het kader van de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV (de “vennootschap”) en haar filialen (samen “de Groep”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de geconsolideerde jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 mei 2020, 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 2020 overeenkomstig artikel 41 van de EU Verordening 537/2014, dat stelt dat vanaf 17 juni 2020 een controleopdracht niet mag worden verlengd voor mandaten die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de verordening een duur hebben van 20 jaar of meer. Bij gebrek aan online archieven die teruggaan vóór 1997, is het voor ons niet mogelijk om met precisie het eerste jaar van ons mandaat te achterhalen. Wij hebben de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening van Immobel NV uitgevoerd gedurende tenminste 24 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de geconsolideerde jaarrekening

ORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de geconsolideerde jaarrekening van de Groep, die het geconsolideerd overzicht van de financiële positie op 31 december 2020 omvat, alsook het geconsolideerd overzicht van het totaal resultaat, het geconsolideerd mutatieoverzicht van het eigen vermogen en het geconsolideerd kasstroomoverzicht over het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met de belangrijkste gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige informatieverschaffing, waarvan het totaal van het geconsolideerd overzicht van de financiële positie 1 431 miljoen EUR bedraagt en waarvan het geconsolideerd overzicht van winst of verlies en niet-gerealiseerde resultaten afsluit met een winst van het boekjaar van 37 miljoen EUR.

Naar ons oordeel geeft de geconsolideerde jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Groep op 31 december 2020 alsook van zijn geconsolideerde resultaten en van zijn 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 huidige afsluitdatum en nog niet goedgekeurd 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.

Kernpunten van de controle	Hoe onze controle de kernpunten van de controle behandelde
<p>Project ontwikkelingskosten en opbrengsten, inclusief ontwikkelingskosten en opbrengsten opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De Groep heeft 414 miljoen EUR aan projectopbrengsten en 315 miljoen EUR aan projectkosten erkend (inclusief de bedragen opgenomen in het aandeel van het resultaat van joint ventures en geassocieerde ondernemingen van respectievelijk 50 miljoen EUR en 14 miljoen EUR) voor het boekjaar 2020. • De Groep contracteert haar projecten op verschillende manieren. Elk project heeft een eigen risico- en omzet erkenningsprofiel gebaseerd op de individuele contract- en opleveringskenmerken. • De evaluatie van de omzet erkenning op de verkoop van projectontwikkelingen is een kernpunt van onze controle door de specifieke vereiste expertise en een aantal belangrijke inherente beoordelingen zoals: <ul style="list-style-type: none"> - het beoordelen van de contractuele afspraken en betalingsrisico's teneinde te bepalen wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper: op een welbepaald tijdstip (bij oplevering of afwerking) of a rato van het stadium van voltooiing; - het bepalen van de totale kost tot afwerking, inclusief aanschaffingskosten van grond, bouwkosten, ontwikkelingskosten en activeerbare interesten; - het beoordelen de omzeterkenning a rato van het stadium van voltooiing, de afwerkingsgraad van het project rekening houdend met de reeds opgelopen kosten en de ingeschatte kosten om tot oplevering van het project te komen evenals de verwachte marge van het project. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten: <ul style="list-style-type: none"> - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit. - Het nazien van de belangrijkste projecten via gesprekken met en bevraging van de relevante projectmanager teneinde de belangrijkste beoordelingen en de erkende marge over de periode te kunnen beoordelen. Dit nazicht omvat voornamelijk het stadium van voltooiing en commercialisatie en werd uitgevoerd door vergelijking van de geactualiseerde haalbaarheidsstudies en vergelijking met de cijfers van vorig jaar. Belangrijke bewegingen werden onderzocht. - Het substantief testen, steekproefsgewijs op basis van kwalitatieve en kwantitatieve informatie zoals verkoopwaarde, mogelijke betalingsrisico's en de complexiteit van de contracten van een aantal projecten. Voor de geselecteerde projecten hebben we: <ul style="list-style-type: none"> ▪ een steekproef van de geboekte omzet gereconcilieerd met de desbetreffende verkoopdocumenten en de ontvangen betalingen; ▪ de analyse gemaakt of de beoordeling van de Groep voor wat betreft de interpretatie van wanneer de wezenlijke risico's en voordelen van eigendom werden overgedragen aan de koper op basis van de afgesloten contracten in lijn is met de desbetreffende boekhoudnormen; ▪ de in de periode erkende marge nagerekend rekening houdend met de reële kosten erkend over de periode en de verwachte marge over het project.

REFERENTIE NAAR DE TOELICHTINGEN

De erkende omzet op de ontwikkelingsprojecten is toegelicht in toelichting F.2 van de geconsolideerde financiële staten. Kosten met betrekking tot projecten worden toegelicht in toelichting F.4.

Toelichting E.16 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van omzet uit projectontwikkeling.

<p>Realiseerbaarheid van projecten in ontwikkeling - boekwaarde van de voorraden - inclusief deze opgenomen in de deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • De Groep activeert kosten van projectontwikkeling als voorraad over de levensduur van de projecten. Deze voorraden bedragen 997 miljoen EUR per 31 december 2020 (inclusief een bedrag van 314 miljoen EUR opgenomen in de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen). • Kosten van projectontwikkeling omvatten kosten van aankoop, kosten van ontwikkeling, kosten van financiering en alle andere kosten rechtstreeks toewijsbaar aan de desbetreffende projectontwikkeling. Eveneens worden algemene kosten welke direct toewijsbaar zijn aan de projectontwikkeling opgenomen in de voorraadwaarde. • Voorraden worden, per project, gewaardeerd aan aanschaffingskost tenzij de opbrengstwaarde lager zou zijn. • De realiseerbaarheid van deze voorraden is een belangrijke beoordeling gezien de beoordeling gebaseerd is op assumpties afhankelijk van toekomstige gebeurtenissen en aldus onderhevig zijn aan wijzigingen. Deze assumpties omvatten onder andere toekomstige verkoopprijzen, ingeschatte kosten om het project af te werken, verkoopkosten, de aard en de kwaliteit van het desbetreffende project, de ligging van het vastgoedproject en de algemene economische groeifactoren. • Wijzigingen in deze inschattingen kunnen een belangrijk impact hebben op de verkoopwaarde van de respectievelijk activa aangehouden als voorraad en dus mogelijk aanleiding geven tot een afwaardering. • Dit is een kernpunt van de controle gezien de belangrijkheid van de voorraad in de geconsolideerde staat van de financiële positie en de belangrijke beoordelingen gebruikt bij het bepalen van de verwachte opbrengstwaarde en het erkennen van de kosten voor projecten in ontwikkeling in de resultatenrekening over de respectieve rapportingsperiodes. 	<ul style="list-style-type: none"> • We hebben onze audit procedures ontworpen teneinde dit kernpunt te kunnen behandelen. Onze audit procedures omvatten: <ul style="list-style-type: none"> - Het begrijpen en in kaart brengen van de interne controle omgeving met betrekking tot project beheer voor wat betreft verkoop, aankoop en de opmaak van de projecthaalbaarheidsstudies. Het ontwerp en de implementatie van de relevante controles in dit proces werden geëvalueerd en de relevante controles werden getest op hun operationele effectiviteit. - Op basis van een steekproef van de projecten in ontwikkeling hebben we de risicoanalyse met betrekking tot de capaciteit van de Groep om deze projecten met een positieve marge te verkopen nagezien. Onze selectie van projecten is gebaseerd op kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken zoals voorraadwaarde, vergunningsrisico's en economische omgeving. We hebben ook projecten geselecteerd die ofwel reeds onderhevig waren aan een waardevermindering of waarbij de gerealiseerde verkopen niet in lijn waren met de eerder gemaakte projecties. Voor deze steekproef hebben we: <ul style="list-style-type: none"> ▪ gesprekken gevoerd met het management teneinde een goed begrip te krijgen van de voortgang van het project, de risico's die het project met zich meedraagt en de verwachte financiële resultaten. We hebben ook geëvalueerd op welke basis en assumpties het management de verwachte opbrengstwaarde bepaald; ▪ de projecthaalbaarheidsstudies gecontroleerd, de gebruikte hypothesen om de verwachte opbrengsten en kosten in te schatten nagezien en vergeleken met marktgegevens of gelijkaardige transacties; ▪ voor een aantal geactiveerde kosten over het boekjaar, op steekproefbasis, deze aangesloten met de facturen en nagezien of deze aan het correcte project werden toegewezen; ▪ de berekening in verband met de erkende opbrengsten en de daaraan gerelateerde kosten nagezien conform de toepasbare boekhoudnormen; ▪ nagezien of de boekhoudkundige waarde van het project gewaardeerd is aan aanschaffingskost tenzij de ingeschatte opbrengstwaarde lager zou zijn. - Een controle van de interesten die worden toegewezen aan de activiteit van projectontwikkeling en de activering van deze interesten aan de verschillende individuele projecten.

REFERENTIE NAAR DE TOELICHTINGEN

De kosten van projecten in ontwikkeling zijn toegelicht in toelichting F.17 (voor de projecten aangehouden door de entiteiten opgenomen onder de rubriek deelnemingen in joint ventures en geassocieerde ondernemingen) en in toelichting F.21 (Vorraden) van de geconsolideerde financiële staten.

Toelichting E.12 van de geconsolideerde financiële staten omvat de toegepaste waarderingsregels voor de erkenning van voorraden.

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 na dat van toepassing is op de controle van de geconsolideerde jaarrekening in België. De wettelijke controle biedt geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch van de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen.

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN HET BESTUURSORGAAN

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

VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE COMMISSARIS

In het kader van ons mandaat 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 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 OVER DE GECONSOLIDEERDE JAARREKENING

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag 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 tijdens de controle, of het jaarverslag over de geconsolideerde jaarrekening en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, zijnde:

- “Boodschap van de Uitvoerend Voorzitter”;
- “Kerncijfers in 2020”;
- “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, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

VERMELDINGEN BETREFFENDE DE ONAFHANKELIJKHEID

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de geconsolideerde jaarrekening 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.

ANDERE VERMELDINGEN

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

Getekend te Gent.

De commissaris

Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA

Vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne

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	31/12/2020	31/12/2019
VASTE ACTIVA	346 615	289 771
Oprichtingskosten	113	193
Immateriële vaste activa	285	303
Materiële vaste activa	846	424
Financiële vaste activa	345 371	288 851
VLOTTENDE ACTIVA	592 886	512 887
Vorderingen op meer dan één jaar	327	327
Vorraden	47 887	54 069
Vorderingen op ten hoogste één jaar	491 618	364 208
Eigen aandelen	13 076	54 186
Liquide middelen	34 476	35 453
Overlopende rekeningen	5 502	4 644
TOTAAL ACTIVA	939 501	802 658

PASSIVA	31/12/2020	31/12/2019
EIGEN VERMOGEN	322 491	276 443
Kapitaal	97 357	97 357
Reserves	107 076	107 076
Overgedragen winst	118 058	72 010
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	478	1 725
Voorzieningen voor risico's en kosten	478	1 725
SCHULDEN	616 532	524 490
Schulden op meer dan één jaar	380 006	300 332
Schulden op ten hoogste één jaar	231 710	220 579
Overlopende rekeningen	4 816	3 579
TOTAAL DER PASSIVA	939 501	802 658

B. Resultatenrekening (in duizenden EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
Bedrijfsopbrengsten	20 162	37 136
Bedrijfskosten	-15 993	-21 669
BEDRIJFSRESULTAAT	4 169	15 467
Financiële opbrengsten	87 727	10 956
Financiële kosten	-15 528	-11 096
FINANCIEEL RESULTAAT	72 199	- 140
WINST VAN HET BOEKJAAR VÓÓR BELASTINGEN	76 368	15 327
Belastingen	- 220	
WINST VAN HET BOEKJAAR	76 148	15 327
TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	76 148	15 327

C. Resultaatverwerking (in duizenden EUR)

	31/12/2020	31/12/2019
TE BESTEMMEN WINST	146 000	96 401
Te bestemmen winst van het boekjaar	76 148	15 327
Overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	69 852	81 074
TOEVOEGING AAN HET EIGEN VERMORGEN		
Aan de overige reserve's		
OVER TE DRAGEN RESULTAAT	118 058	72 010
Over te dragen winst	118 058	72 010
UIT TE KEREN WINST	69 852	81 074
Vergoeding van het kapitaal	27 609	23 369
Andere rechthebbenden	333	1 022

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-afrekbare 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.