BEHEERSVERSLAG

Dames, Heren,

Wij hebben de eer u ons Jaarverslag voor te stellen betreffende de activiteiten van Immobel tijdens het boekjaar 2020. Immobel publiceert haar jaarresultaten per 31 december 2020.

Sterk herstel in tweede semester, grootste pipeline ooit. Immobel handhaaft haar dividend politiek.

- Immobel realiseerde in 2020 een opbrengst van € 375,4 miljoen, een EBITDA[1] van € 52,8 miljoen en een groepsaandeel in het nettoresultaat van € 33,3 miljoen of € 3,58 per aandeel.
- In de eerste jaarhelft zag het bedrijf vertraging door COVID-19. Een duidelijk herstel volgde in het tweede semester met herneming van de verkoop en vergunningsprocessen.
- De vraag naar residentieel vastgoed blijft hoog in elke kernmarkt en wordt voornamelijk gedreven door een tekort aan aanbod.
- Institutionele investeerders en huurders blijven een grote interesse tonen voor topkantoren.
- Immobel lanceerde met succes haar € 200 miljoen Immobel Belux Office Development Fund dat de mogelijkheid zal hebben om tot € 500 miljoen te investeren.
- Hoewel het bedrijf door de gezondheidscrisis en een uitdagend regelgevend kader vertraging opliep in zijn vergunningsprocessen, is de belangrijkste katalysator voor een solide groei vanaf 2022 zijn pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde[2] van voornamelijk residentiële projecten (4.500 appartementen en huizen[3]).
- Het bedrijf zag de verkoopwaarde van zijn portefeuille met meer dan 13% groeien tot € 5,1 miljard door nieuwe projecten in de wacht te slepen voor een bedrag van € 846 miljoen, voornamelijk in België, Luxemburg en Frankrijk.
- Om deze investerings- en groeistrategie te ondersteunen, verhoogde de onderneming haar eigen vermogen met € 75,7 miljoen door de plaatsing van 1.162.179 eigen aandelen [4].
- Immobel heeft beslist om haar dividend met 4% te verhogen, wat resulteert in een dividend van € 2,77 per aandeel.
- In 2020 heeft Immobel haar inspanningen voor de ontwikkeling van duurzame gebouwen verder opgedreven, in lijn met de relevante Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de VN. Bovendien zal het bedrijf zijn governance- en rapporteringsnormen inzake duurzaamheid in 2021 verder verbeteren volgens de GRESB-methodologie.

---

[1] EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) verwijst naar de bedrijfsresultaten vóór afschrijvingen en waardeverminderingen van activa (zoals opgenomen in de administratiekosten)
2 Verkoopwaarde of bruto ontwikkelingswaarde: de verwachte totale toekomstige omzet (Group Share) van de respectieve projecten
[3] Totaal aantal appartementen en huizen op basis van 100%
[4] Inclusief de verkoop van eigen aandelen op 5 januari 2021.

I. Evolutie van de activiteiten (art. 3:6 §1, 1° en art. 3:32, 1° wetboek van vennootschappen en verenigingen, hierna "wvv")

A. Activiteiten van Immobel

A) Financiële resultaten – duidelijke impact van COVID-19

De onderstaande tabel toont de belangrijkste geconsolideerde cijfers voor 2020 (in € miljoen):

Resultaat	31/12/2020	31/12/2019	Verschil
Bedrijfsopbrengsten	375,4	419,5	-11%
EBITDA	52,8	124,6	-58%
Nettowinst groepsaandeel	33,3	102,4	-68%
Nettowinst per aandeel (€ /aandeel)	3,58	11,66	-69%
Rendement op eigen vermogen	7,80%	29,70%	-74%

Balans	31/12/2020	31/12/2019	Verschil
Inventaris	1.140,80	961,1	19%
Eigen vermogen	491,9	428,2	15%
Netto financiële schuld	603,9	550,9	10%
Gross Development Value (in miljard €)	5,1	4,5	13%

De opbrengsten van boekjaar 2020 waren hoofdzakelijk te danken aan de verkoop van een kantoorgebouw (Möbius I) in België en de residentiële verkoop in alle landen (€ 264 miljoen).

Elk van de financiële indicatoren van de P&L werd beïnvloed door een vertraging in de verkoop en verminderde bouwactiviteiten in het tweede kwartaal als gevolg van de lockdown. Bovendien werd de evolutie van de EBITDA en de netto winst extra beïnvloed door de uitzonderlijke verkoop van Centre Etoile in Luxemburg en Möbius II in België vorig jaar.

De verkoopwaarde van de portefeuille van het bedrijf groeide met 13% van € 4,5 tot 5,1 miljard, terwijl de onderliggende inventaris[5] groeide met 19% tot € 1,1 miljard dankzij de aankoop van nieuwe projecten in 2020. De toename van de netto schuld was relatief beperkt door de opbrengsten uit de plaatsing van 900.000 eigen aandelen in 2020 (in januari 2021 werden nog eens 262.179 eigen aandelen verkocht), wat resulteerde in een gearing ratio van 55% (tegenover 56% eind 2019).

Lancering Immobel BeLux Office Development Fund

In 2020 lanceerde Immobel haar real estate investment activiteit en bood het bedrijf zijn ontwikkelingscapaciteiten aan aan externe investeerders, zowel in asset specific joint ventures in Europese steden als via gereguleerde discretionaire fondsen. Het Immobel BeLux Office Development Fund verkreeg met succes verbintenissen voor meer dan € 75 miljoen van institutionele investeerders en vermogende particulieren. Zowel het hoofdkantoor van Total in Brussel als de activa van Scorpio in Luxemburg zullen aan het fonds worden voorgesteld als startactiva met de bedoeling ze na leasing te ontwikkelen en te verkopen. De real estate investment activiteit zal Immobel in staat stellen om haar ontwikkeling in Europa te versnellen, te investeren in meer transacties, haar projectrisico's te diversifiëren en een bijkomende, stabiele inkomstenlijn te creëren.

[5] Inventaris verwijst naar vastgoedbeleggingen, investeringen in joint ventures en geassocieerde deelnemingen, voorschotten op joint ventures en geassocieerde deelnemingen, inventaris en contractactiva.

Impact van de pandemie op de verkoop

Wegens een vertraging van de verkoop tijdens de lockdown in het tweede kwartaal lag de verkoop van residentieel vastgoed door het bedrijf in 2020 10% lager dan verwacht. In de tweede helft van het jaar herstelde de verkoop zich op elk van zijn markten. Mede door het effect van COVID-19 was er een sterke vraag naar ruimere woningen en appartementen in steden en voorsteden. Projecten die het goed deden, waren O'Sea in Oostende, Eden in Frankfurt, Crown in Knokke, Lalys in Astene en Plateau d'Erpent in Erpent. In Gdansk was de verkoop van appartementen in het project Granary Island (fase 2) een groot succes; eind 2020 werden er 180 verkocht. In het Vaartkomproject in Leuven verkocht het bedrijf een wooncomplex voor senioren. Verder ondertekende Immobel een huurovereenkomst van 9 jaar met ING voor een groot kantoorproject in de Europese wijk in Brussel.

Pipeline van meer dan € 1,4 miljard in verkoopwaarde van voornamelijk residentiële projecten als katalysator voor een sterke groei vanaf 2022.

Door de gezondheidscrisis en de steeds strengere regelgeving werden in 2020 minder nieuwe vastgoedprojecten vergund op de markten waar Immobel actief is. Daardoor bereikte het aanbod van nieuwbouwprojecten in de residentiële sector een historisch dieptepunt, wat de reeds hoge vraag en de prijzen voor residentieel vastgoed verder deed oplopen. Immobel verkreeg in 2020 vergunningen voor een verkoopwaarde van € 314 miljoen en heeft momenteel vergunningsaanvragen lopen voor een verkoopwaarde van meer dan € 1,4 miljard. Belangrijke projecten waarvoor Immobel in 2021 vergunningen verwacht te verkrijgen zijn o.a. A'Rive (eerder Key West genoemd) (529 eenheden), Brouck'R (303 eenheden) en Îlot Saint-Roch (291 eenheden) in België, Polvermillen (216 eenheden) in Luxemburg, Buttes-Chaumont (60 eenheden) en Bussy-Saint-Georges (223 eenheden) in Frankrijk. De lancering van de bouw en de commercialisering van deze projecten wordt in de loop van 2021 verwacht. Ze zullen een belangrijke driver zijn voor de resultaten vanaf 2022.

Overnames met het oog op groei

Dankzij een sterke balans met € 148,1 miljoen cash en een bijkomende € 75,7 miljoen eigen vermogen, opgehaald met de verkoop van eigen aandelen, kon Immobel haar portefeuille uitbreiden tot € 5,1 miljard, een stijging van meer dan 13%, door activa ter waarde van € 845 miljoen aan verkoopwaarde te verwerven.

In België (verkoopwaarde van de portefeuille: € 2,6 miljard) won Immobel het project Brussels South Station (in partnerschap) en verwierf de onderneming 50% van de aandelen in Brouckère Tower Invest NV voor het kantorencomplex Multi in de Brusselse binnenstad. Eind 2020 verwierf Immobel een aantal kantoorgebouwen en sites in Brussel van het Franse bedrijf Total. Het betreft een ambitieus circulair herontwikkelingsproject.
Immobel Luxemburg (verkoopwaarde van de portefeuille: € 1,1 miljard) verwierf in Schoettermarial grondpercelen om er een residentieel project van circa 22.000 m² te ontwikkelen in een 50/50-partnerschap. Het bedrijf verkreeg ook exclusiviteit voor een 'cradle-to-cradle'-project van zo'n 23,000 m² in Luxemburg Stad. Daarnaast kocht Immobel Luxembourg ook het Scorpio-project met de verwerving van een kantoorgebouw van 3700 m² in de Cloche d'Or wijk. Tot slot verwierf Immobel Luxembourg ook Canal in Esch-sur-Alzette, een geklasseerd gebouw van zo'n 6.000 m². Het wordt gerenoveerd en uitgebreid voor residentieel gebruik en diensten.

In Frankrijk (verkoopwaarde van de portefeuille: € 0,9 miljard) tekende het team een voorlopige verkoopovereenkomst voor een kantoorproject van 3000 m² in Pantin (Seine-Saint-Denis) en ging het aankoopopties aan voor nieuwe residentiële projecten voor een verkoopwaarde van € 114 miljoen in Buttes-Chaumont, Montévrain, Neuilly-sur-Marne, Othis en Romainville.

Een plan voor duurzamere steden en gemeenschappen

Immobel wil duurzaamheid structureel integreren in al haar projecten. Daarom heeft de onderneming een plan opgesteld met vier concrete pijlers die nauw aansluiten op de Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. In 2021 staan er in die zin grote stappen op het programma, met concrete KPI's en evaluatie van de projecten aan de hand van de GRESB-benchmarking.

Positionering en identiteit

Sinds de fusie in 2016 onderging Immobel een ware metamorfose. Daarom maakte het bedrijf in 2020 werk van zijn positionering en communicatie. Op basis van enquêtes met verschillende stakeholders en een aantal interne workshops op alle bedrijfsniveaus en in alle landen waar Immobel aanwezig is, werd eveneens een nieuwe visuele identiteit gecreëerd. Vanaf 2021 zal die concreet tot uiting komen in alle bedrijfscommunicatie.

De commissaris, Deloitte Bedrijfsrevisoren CVBA, vertegenwoordigd door Kurt Dehoorne, heeft bevestigd dat de controle, die nagenoeg beëindigd is, tot op heden geen materiële afwijkingen heeft aangetoond in het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht, en dat de in het persbericht gerapporteerde boekhoudkundige gegevens in alle materiële opzichten overeenstemmen met het ontwerp van geconsolideerde winst- en verliesrekening, het geconsolideerde overzicht van gerealiseerde en niet-gerealiseerde resultaten, het geconsolideerde overzicht van de financiële positie en het geconsolideerde kasstroomoverzicht waarop ze zijn gebaseerd.

B. Commentaar bij de geconsolideerde jaarrekening

A) Kernindicatoren

GECONSOLIDEERDE OMZET PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	240,91	217,24
Groothertogdom-Luxemburg	44,77	26,90
Frankrijk	64,06	56,06
Polen	29,00	29,27
Duitsland	35,01	35,01
Totaal	413,75	364,48

GECONSOLIDEERD VOORRAAD PER LAND (MEUR)

	VOOR IFRS 11	NA IFRS 11
België	555,04	311,03
Groothertogdom-Luxemburg	201,72	196,19
Frankrijk	95,20	92,29
Polen	49,37	21,40
Duitsland	61,88	61,88
Spanje	33,95	0,33
Totaal	997,16	683,12

B) Geconsolideerde rekeningen

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN HET GLOBAAL RESULTAAT (IN DUIZENDEN EUR)

	NOTA	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 (verliezen) op de verkoop van joint ventures en geassocieerde 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
GLOBAAL 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**
GLOBAAL 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**
GLOBAAL RESULTAAT AANDEEL VAN DE GROEP PER AANDEEL (€) (VERWATERD)	**11**	**3,82**	**11,65**

GECONSOLIDEERD OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE (IN DUIZENDEN EUR)

ACTIVA	NOTA	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	1087 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	NOTA	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) Maatschappelijke rekeningen van Immobel nv

Resultatenrekening

Het bedrijfsresultaat bedraagt EUR 4,2 miljoen voor het afgesloten boekjaar.

Het financieel resultaat komt op EUR 72,2 miljoen, bestaande uit rente kosten op de groepsfinancieringen (obligaties en corporate lijnen) gecompenseerd door de rente-inkomsten uit de leningen aan de verschillende dochtermaatschappijen, voornamelijk gegenereerd door stijgende dividenden en de verkoop van eigen aandelen.

Het maatschappelijk boekjaar van Immobel wordt afgesloten met een nettowinst van EUR 76,1 miljoen.

Balans

Het balanstotaal bedraagt EUR 940 miljoen en is samengesteld uit investeringen in dochtermaatschappijen en vorderingen op deze dochtermaatschappijen (EUR 821 miljoen), voorraden van projecten die rechtstreeks in handen zijn van Immobel NV (EUR 47,8 miljoen), eigen aandelen (EUR 13,1 miljoen) en geldmiddelen en kasequivalenten (EUR 34,5 miljoen).

Op 31 december 2020 beloopt het eigen vermogen EUR 322,5 miljoen. Verplichtingen zijn samengesteld uit langetermijnschulden
(EUR 380 miljoen) en kortetermijnschulden (EUR 231,7 miljoen).

Bestemming van de resultaten

Rekening houdend met de overdracht van vorig boekjaar is er een te bestemmen winst van EUR 146 miljoen.

Gezien het dividendbeleid door de Raad van Bestuur vastgesteld en gezien de resultaten per 31 december 2020, stelt de Raad van Bestuur aan de Gewone Algemene Vergadering van 15 april 2021 voor om een bruto dividend van 2.77 EUR per uitstaande aandeel uit te keren uit hoofde van het jaar 2020, een bedrag dat elk jaar zou moeten toenemen, onder voorbehoud van eventuele onvoorziene omstandigheden.

Belangrijkste risico's en onzekerheden

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

Het marktrisico

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

Immobel hangt af van de nationale en internationale economische voorwaarden en van gebeurtenissen en omstandigheden die van invloed zijn op de markten waar haar vastgoedportefeuille gelegen is: de markt van de kantoor- en residentiële gebouwen (appartementen en verkavelingen) in België (vooral in Brussel), Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Polen.

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

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

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

Het operationeel risico

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

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

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

Door de diversifiëring die Immobel sinds enkele jaren uitvoert en de fusie met ALLFIN, kon ze haar concentratie en dus haar blootstelling aan de Brusselse kantoormarkt verminderen, omdat de portefeuille nu meer activa in residentiële ontwikkeling en verkavelingen bevat. Dit zou haar een basis voor regelmatige inkomsten en cashflows moeten opleveren.

De strategie in vastgoedontwikkeling van Immobel kan ongeschikt blijken.

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

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

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

Vóór elke acquisitie van een project voert Immobel studies uit inzake de stedenbouwkundige, technologische, financiële en milieugerichte haalbaarheid. Dit gebeurt meestal met medewerking van gespecialiseerde adviseurs. Toch kunnen er bij deze projecten nog altijd diverse risico's opduiken, die elk de oplevering van een project kunnen vertragen. Dat kan meteen leiden tot langere verkooptermijnen, een overschrijding van het budget, het verlies of een vermindering van de verhoopte opbrengsten van een project of, in bepaalde gevallen, zelfs tot het doodgewoon afblazen van het hele project.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Het beheer van haar leidinggevende teams, in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Polen, wordt zodoende geregeld opgevolgd door de CEO en het Benoemingscomité, als orgaan van de Raad van Bestuur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

De financiering van Immobel wordt vooral gewaarborgd op basis van de intrestvoet op korte termijn (gebaseerd op de Euriborrentes voor 1 tot 12 maanden), met uitzondering van de obligatie-uitgiften van 2017, 2018 en 2019, die een vaste rente hebben. In het kader van een globaal programma voor de dekking van het risicobeheer introduceerde Immobel een beleid om desgevallend een adequate dekking in te voeren tegen de risico's verbonden aan de rente op zijn schulden door middel van financiële instrumenten.

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

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

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

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

Immobel staat bloot aan het risico van de regelgeving.

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

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

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

Immobel staat bloot aan het risico van de tegenpartij.

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

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

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

Immobel is blootgesteld aan het risico in verband met de opstelling van de financiële informatie

De opstelling van de financiële informatie, of het nu gaat om de onderlinge afstemming van de systemen, het naar boven toe doorsturen en het compileren van de financiële informatie, het rekening houden met variaties in perimeter of met veranderingen van boekhoudkundige normen, vormt een grote uitdaging voor Immobel, zeker gezien de complexiteit van de Groep en het aantal dochtermaatschappijen (bijna honderd). Ook vermeldenswaard in dit risico is de complexiteit van de Groep Immobel, die actief is in België, Luxemburg, Frankrijk, Duitsland, Spanje en Polen. Bekwame teams die instaan voor de opstelling van deze financiële informatie en aangepaste tools en systemen moeten helpen vermijden dat deze financiële informatie niet op tijd opgemaakt wordt of dat ze niet aan de vereiste kwaliteit voldoet.

II. Belangrijke gebeurtenissen die zich voordeden na de afsluiting van het boekjaar (art. 3:6 §1, 2° en art. 3:32, 2 ° wvv)

Op 5 januari 2021 verkocht Immobel S.A/N.V. 262.179 eigen aandelen, ofwel 2,6% van het momenteel van kracht zijnde aandelenkapitaal, door middel van een private plaatsing, aan gekwalificeerde internationale institutionele investeerders.

III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de Vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden (art. 3:6 §1, 3° en 3:32, 3° wvv)

Belangrijke inschattingen & ramingen

Voor zover de bestuurders weten, mogen er geen omstandigheden zijn die een significante invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de onderneming. Met betrekking tot de economische situatie die verband houdt met COVID-19 en de financiële prestaties van de onderneming, beoordeelt de raad van bestuur voortdurend de continuïteitsveronderstelling van de onderneming op basis van een minimumgeval dat regelmatig wordt bijgewerkt.

Continuïteitsbeginsel

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

Om deze marktomstandigheden af te schrijven, beschikt het bedrijf eind december 2020 over een cash 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 restrictieve convenanten.

Op basis van beschikbare en gecommitteerde kredietlijnen en beschikbare liquide middelen en rekening houdend met het minimumgeval, is de raad van bestuur van mening dat de vennootschap in staat is om de continuïteitsbeginsel te handhaven.

IV. Activiteiten inzake onderzoek en ontwikkeling (art. 3:6 §1, 4° en art. 3:32, 4° wvv)

Immobel heeft in 2020 geïnvesteerd in kennis rond duurzaamheid. Duurzame ontwikkeling, verbonden met de ESG doelstellingen, is een cruciaal element in de ontwikkelingsstrategie van Immobel. Er werden daarom investeringen gedaan in kennis rond CO2-neutraliteit en meer specifiek rond geothermie. Geothermie wordt nu op meerdere projecten gebruikt.

In 2021 zal er verder worden geïnvesteerd in duurzaamheid, in alle aspecten van Immobels ESG strategie.

V. Gebruik van de financiële instrumenten (art. 3:6 §1, 8° en art. 3:32, 5° wvv)

De raad van bestuur bevestigt dat Immobel financiële instrumenten heeft gebruikt om eventuele rentestijgingen in te dekken.

VI. Verantwoording van de onafhankelijkheid en deskundigheid van ten minste één lid van het Audit- & Risicocomité (art. 3:6 §1, 9° en art. 3:32, 6° wvv)

Met uitzondering van Michèle SIOEN, voldoen alle Leden van het audit- & risicocomité (op dit ogenblik samensgesteld uit Pierre NOTHOMB[6], Karin KOKS - van der SLUIJS, Wolfgang de LIMBURG STIRUM[7] en Michèle SIOEN[8]) aan alle criteria inzake onafhankelijkheid vermeld in art. 7:87 WVV en in bepaling 3.5 van de Code 2020, en zetelen in de raad van bestuur en het audit & risicocomité van Immobel als onafhankelijke bestuurders. Ze zijn houder van een universitair diploma, bekleden functies als bestuurder in internationale groepen en oefenen als zodanig mandaten uit binnen auditcomités van andere bedrijven en organisaties.

VII. Aanvullende informatie

Voor zover nodig, herinnert de raad van bestuur eraan dat :

- Immobel geen bijkantoren heeft opgericht (art. 3:6 §1, 5° WVV); en
- gezien de resultaten van de Vennootschap, er geen reden is tot verantwoording van de toepassing van de continuïteitswaarderingsregels (art. 3:6 §1, 6° WVV).

Verder bevestigt de raad van bestuur dat tijdens het afgelopen boekjaar

- niet werd besloten om het kapitaal van Immobel te verhogen in het kader van het toegestane kapitaal (art. 7:203 WVV); en
- de hiernavolgende verkopen van eigen aandelen (hetzij 9,11% van het geplaatst kapitaal) hebben plaatsgevonden (art. 7:220 §2 WVV):

aantal aandelen	waarde/ aandeel	bruto opbrengst	identiteit verkrijger
800.000 aandelen	65,00 EUR	52.000.000 EUR	Private plaatsing[9]
10.766 aandelen	65,00 EUR	699.790 EUR	senior management
100.000 aandelen	64,40 EUR	6.440.000 EUR	ALYCHLO NV[10]

[6] in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van PIERRE NOTHOMB SRL.
[7] in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van LSIM SA.
[8] in hoedanigheid van permanent vertegenwoordiger van M.J.S. CONSULTING BV.
[9] met deelname van o.m. Marnix GALLE via de vennootschap A³ CAPITAL NV.
[10] vennootschap van Marc COUCKE.

VIII. Toepassing van de procedures inzake belangenconflicten / "zakenkansen"

De Raad van Bestuur deelt mee dat gedurende het voorbije boekjaar de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:97 WVV (vroegere artikel 524 W.Venn.) niet diende te worden toegepast, terwijl de belangenconflictprocedure voorgeschreven door artikel 7:96 WVV (vroeger artikel 523 W.Venn.) wel werd toegepast, en meer bepaald tijdens de vergadering van de Raad van Bestuur van 10 december 2020, met betrekking tot het Nieuwe Performance Share Plan (hierna "Performance Share Plan" of "PSP") van toepassing op bepaalde leden van het Uitvoerend Comité voor de periode 2020 - 2022.

De procedure "Zakenkansen" hoefde in het verslagjaar niet te worden geïmplementeerd.

Hieronder volgt een uittreksel uit de notulen van de vergadering van de Raad van Bestuur van 10 december 2020

"Op aanbeveling van de Raad van Bestuur heeft een Algemene Vergadering van Aandeelhouders op 28 mei 2020 het Performance Share Plan 2020 - 2022 van Immobel NV ("het Plan") goedgekeurd. Het plan zal de mogelijkheid bieden om bestaande of nieuw uit te geven aandelen van Immobel te verwerven voor bepaalde leden van het Uitvoerend Comité.

Eens de Prestatievoorwaarden vervuld zijn, zullen de Prestatieaandelen toegekend onder het Plan de begunstigden in staat stellen om financieel deel te nemen aan de toegevoegde waarde en de groei van Immobel. De uitvoering van het Plan zal bijgevolg in het voordeel zijn van Immobel, haar Aandeelhouders en de Begunstigden van het Plan.

Voor elk van de jaren 2020 tot en met 2022 zal een toewijzing plaatsvinden. Het aantal jaarlijks toe te kennen Performance Shares zal worden vastgesteld door de Raad van Bestuur op aanbeveling van het Bezoldigingscomité. De Prestatievoorwaarden, waaraan het onvoorwaardelijk worden van de Prestatieaandelen onderworpen zal zijn, zullen elk jaar door de Raad van Bestuur worden vastgesteld in overeenstemming met de strategie van de Vennootschap. De prestatieaandelen zullen gratis aan de begunstigden worden toegekend.

Het voorstel voor het Nieuwe Performance Share Plan 2020 - 2022 is gebaseerd op het vorige plan - met uitzondering van een "goede en slechte start"-clausule - in beide gevallen van vrijwillige of onvrijwillige beëindiging van hun contract voor de dienstverleningsovereenkomst, verliest de Begunstigde de rechten op de Performance Shares die nog niet definitief zijn verworven.

Het is aan de Raad van Bestuur om, op voorstel van het Bezoldigingscomité, jaarlijks naar eigen goeddunken de prestatievoorwaarden vast te stellen die van toepassing zijn op het PSP.

De Bestuurders hebben het voorstel van het Bezoldigingscomité om :

- *het criterium van de eerste prestatievoorwaarde, d.w.z. een gemiddelde ROE over 3 jaar, als volgt te handhaven: "Gemiddelde ROE over 3 jaar met een drempeluitkering van 10% en een streef- en maximumuitkering van 15%.*
- *het criterium voor het laatste jaar "Gemiddeld nettoresultaat per aandeel over 3 jaar (EUR 4 - 5 - 6)" te wijzigen in "Gemiddelde ROCE over 3 jaar met een uitbetalingsdrempel van 7% - streefcijfer en een maximale uitbetaling van 8%".*

Wat de begunstigden betreft, komt momenteel alleen de CFO in aanmerking.

Marnix Galle verklaarde dat hij, als potentieel begunstigde van de PSP-toekenningen, een potentieel belangenconflict heeft in de zin van artikel 7:96 van het WVV en derhalve de vergadering zal verlaten.

Filip Depaz heeft de vergadering eveneens verlaten.

De Bestuurders bespraken het voorstel van het Bezoldigingscomité om de andere Groepsfuncties binnen het Uitvoerend Comité op te nemen, alsook het volgende:

- *voor de CIO en de COO: toepassing van dezelfde 10% (van hun vaste bezoldiging) als voor de CFO;*
- *voor de Executive Chairman/CEO: toepassing van 25% (van zijn vaste bezoldiging) zoals voorheen het geval was. Het Bezoldigingscomité was echter van oordeel dat dit LTI-winstdelingsmechanisme wellicht niet voldoende competitief is voor de functie van Uitvoerend Voorzitter/CEO, in het bijzonder met betrekking tot het LTI-winstdelingsmechanisme dat van toepassing is op de Country Managing Directors.*

De Raad van Bestuur gaf aan dat de toekenning aan de Uitvoerend Voorzitter een potentiële kost van 480 KEUR zou betekenen voor de Vennootschap, aangezien het zou gaan om 25% per jaar van de jaarlijkse vaste vergoeding van 640 KEUR voor de jaren 2020 - 2021 - 2022, enkel "betaalbaar" in aandelen vanaf 2023 - 2024 en 2025. Dus 25% x 640 KEUR x 3 jaar = 480 KEUR in totaal. Het resultaat wordt berekend op 100%. Met dien verstande dat het resultaat lager

kan uitvallen, aangezien de vermenigvuldigingsfactor een combinatie is van ROE en ROCE, met een maximum van 100% bij het streefcijfer.

De toekenning is bedoeld om de leden van het ExCo op groepsniveau verder te motiveren en de Raad van Bestuur was daarom van mening dat de toekenning in het belang van de Vennootschap was.

Besluit: Op voorstel van het Bezoldigingscomité hebben de Bestuurders die aan de stemming deelnamen unaniem besloten het Performance Share Plan 2020 - 2022 goed te keuren zoals het is opgesteld voor de bestaande begunstigde (de CFO) en het uit te breiden tot de andere functies van de ExCo Group, namelijk de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur, de COO en de CIO.

De Bestuurders die aan de stemming deelnamen keurden ook unaniem de door het Bezoldigingscomité voorgestelde criteria en niveaus goed, namelijk

- *handhaving van het eerste prestatiecriterium, d.w.z. een gemiddeld ROE over 3 jaar, als volgt: "Gemiddeld ROE over 3 jaar met een drempelbetaling van 10% en een streef- en maximumbetaling van 15%.*
- *Wijziging van de criteria voor het laatste jaar "Gemiddeld nettoresultaat per aandeel over 3 jaar (4 – 5)*

De Bestuurders hebben een mandaat verleend:

- *Aan de Voorzitster van het Bezoldigingscomité en een ander Lid van het Bezoldigingscomité om Marnix Galle op de hoogte te brengen van de beslissing betreffende de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur;*
- *de Voorzitter van het Bezoldigingscomité en de Uitvoerend Voorzitter van de Raad van Bestuur om de andere betrokken Leden van het Uitvoerend Comité op de hoogte te brengen van de beslissing die op elk van hen betrekking heeft.*

Marnix Galle en Filip Depaz voegden zich bij de vergadering".

IX. Corporate governance verklaring (art. 3:6 §2 wvv.), die het bezoldigingsverslag bevat (art. 3:6 §3 wvv) evenals de beschrijvingen van de systemen voor interne controle en het risicobeheer (art. 3:32, 7° wvv)

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

X. Openbaar overnamebod

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

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

2° de raad van bestuur is gemachtigd om het maatschappelijk kapitaal te verhogen met een maximum bedrag van 97.000.000,00 EUR (art. 11 van de Statuten), waarbij erop wordt gewezen dat de uitoefening van deze bevoegdheid beperkt is in geval van een openbaar overnamebod door artikel 7:202 WVV; daarenboven is de raad van bestuur bevoegd om gedurende een periode van 3 jaar vanaf de publicatie in het Belgisch Staatsblad ervan aandelen van de vennootschap te kopen en te vervreemden wanneer deze aankoop of vervreemding noodzakelijk is om ernstige en dreigende schade te voorkomen (art. 12 van de Statuten);

3° met betrekking tot de benoeming en vervanging van de leden van de raad van bestuur, bepalen de statuten dat de raad van bestuur bestaat uit minstens 5 leden, benoemd door de algemene vergadering op voorstel van het benoemingscomité, voor een duur van maximaal 4 jaar;

4° voor wijzigingen van de Statuten zijn er geen andere regels dan die bepaald door het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

XI. Bestuur & controle van de Vennootschap – Uitvoerend Comité

A. Raad van Bestuur

Er zal u worden voorgesteld tijdens de gewone algemene vergadering van 15 april aanstaande om zich uit te spreken over de hernieuwing van het mandaat van de vennootschap M.J.S. CONSULTING bv, voor een periode van 4 jaar eindigend na de gewone algemene vergadering die zal worden gehouden in 2025.

B. Commissaris

Naar aanleiding van voormelde algemene vergadering zal u, ingevolge het ontslag van DELOITTE REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN scrl/cvba vertegenwoordigd door Kurt DEHOORNE in hoedanigheid van Commissaris van de Vennootschap met ingang van 15 april a.s., in toepassing van artikel 41 van de Verordening (EU) n° 537/2014 van het Europees Parlement en de Raad van 16 april 2014 betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, zich dienen uit te spreken over de aanstelling van de vennootschap KPMG REVISEURS D'ENTREPRISES/ BEDRIJFSREVISOREN cvba/ scrl, vertegenwoordigd door Filip DE BOCK, als Commissaris voor een période van 3 jaar, welke een einde zal nemen na de Gewone Algemene Vergadering te houden in 2024, middels een jaarlijkse vergoeding van EUR 105.000 (exclusief kosten en uitgaven, jaarlijks indexeerbaar).

C. Uitvoerend Comité

Wij herinneren er u aan dat de functie uitgeoefend door Johan BOHETS* in hoedanigheid van Lid van het Uitvoerend Comité van Immobel in de loop van het eerste trimester 2020 werd beëindigd. Op dit ogenblik is het Uitvoerend Comité als volgt samengesteld:

- Marnix GALLE*, Voorzitter
- Karel BREDA*, Chief Financial Officer
- Filip DEPAZ*, Chief Operational Officer
- Alexis PREVOT*, Chief Investment Officer
- Fabien ACERBIS, Managing Director Immobel France
- Olivier BASTIN, Managing Director Immobel Luxembourg en
- Adel YAHIA*, Managing Director Immobel Belgium.

* handelend voor een vennootschap.

* * *

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

* * *

Opgemaakt op de zitting van de raad van bestuur van 4 maart 2021.

PIERRE NOTHOMB SRL	A³ MANAGEMENT BV
vertegenwoordigd door Pierre othomb	vertegenwoordigd door Marnix Galle
Bestuurder	Voorzitter van de Raad van Bestuur